



PIÈCE N°5 :

1. DÉCLARATION DE PROJET



AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE COMMERCIALE DANS LE SECTEUR DE BASSE CROISSETTE



■ ■ ■ PRÉAMBULE



Le P.L.U. de la commune des Olmes a été arrêté le 27 Juillet 2016. Un projet de création d'une Zone d'Activité Commerciale située au Sud du bourg a émergé en parallèle de cette révision de P.L.U. Au stade de l'arrêt du P.L.U., le projet de la Basse Croisette n'était pas suffisamment avancé. De fait, il n'a pas été intégré directement au P.L.U.

Pour permettre la réalisation du projet de la Basse Croisette et mettre en compatibilité le P.L.U., une déclaration de projet est ainsi mise en oeuvre à travers le présent dossier.

SOMMAIRE

| | |
|--|-------------|
| + Préambule | P.2 |
| + Rappel et définitions | P.4 |
| + Présentation du contexte | P.7 |
| + Intérêt général du projet pour la COR et la commune | P.11 |
| + Un projet intégré et compatible au DAC du Beaujolais | P.15 |
| + Intégration du secteur de la Basse Croisette dans le P.L.U. de la commune | P.19 |
| + La nécessité d'élaborer un dossier de demande de dérogation au titre de la loi Barnier – Amendement Dupont – article L.111-6 du code de l'urbanisme | P.24 |
| + Modifications envisagées | P.25 |
| ▶ <i>Au niveau du P.A.D.D.</i> | P.26 |
| ▶ <i>Au niveau du règlement</i> | P.28 |
| ▶ <i>Au niveau du zonage</i> | P.31 |
| + Annexes | P.32 |




RAPPELS et DÉFINITION
**MISE EN COMPATIBILITÉ (MEC) DU PLU POUR UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
(DÉCLARATION DE PROJET avec MEC du PLU)**

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| Précisions utiles | | <p>La mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (MEC) en cas de déclaration de projet est conduite différemment en fonction de l'autorité recourant à la DP et notamment de ses compétences en matière de PLU.</p> <p>Dans le cas de ce présent projet commercial, la procédure de DP est portée par la COR.</p> | | |
| LA DÉCLARATION DE PROJET (DP) | | | | |
| DÉFINITION | | <p>Décision de l'État, d'une commune ou d'une collectivité territoriale reconnaissant l'intérêt général de certains projets non soumis à déclaration d'utilité publique (D.U.P.)</p> | | |
| Autorité recourant à la DP: | | <p>Dans ce cadre l'autorité compétente pour recourir à la DP peut être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une commune ou un EPCI compétent en matière de PLU - une collectivité territoriale non compétente en matière de PLU - l'État ou un de ses établissements publics <p>La procédure de MEC sera examinée ci-dessous selon ces trois cas de figure</p> | | |
| DEUX CAS DE RECOURS A LA DP : | Possible au titre du L. 300-6 du code de l'urbanisme (CU) | <p>Pour se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.</p> <p><u>Nota</u> : à ce titre la DP peut s'appliquer indifféremment aux actions, opérations, ou programmes de constructions publics ou privés</p> | | |
| | Obligatoire au titre du L. 126-1 du code de l'environnement (CE) | <p>Lorsque l'autorité compétente réalise un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages qui a fait l'objet d'une enquête publique</p> | | |
| <p>A NOTER : La DP d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions du PLU ne peut intervenir qu'au terme de la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme (articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du CU).</p> <p>Les procédures définies aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du CU sont applicables sauf si la déclaration adoptée par l'État, un de ses EP, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD du PLU</p> | | | | |
| LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME (MEC) | | | | |
| AUTORITÉ RECOURANT A LA DP : | Commune ou un EPCI compétent en matière de PLU | Collectivité territoriale non compétente en matière de PLU | État ou un de ses établissements publics | |
| MEC CONDUITE PAR : Art. R. 123-23-2 à R. 123-23-4 | Le Maire ou le Président de l'EPCI | Le Président de l'organe délibérant | Le Préfet | |
| COMPOSITION DU DOSSIER : | <ul style="list-style-type: none"> - Dossier de présentation de l'opération comprenant toutes les pièces utiles à sa compréhension (contexte, localisation, description...) et justifiant son caractère d'intérêt général, - évaluation environnementale le cas échéant, - dossier de mise en compatibilité du PLU (pièces du PLU avant et après l'adoption de la DP) | | | |

| | |
|--|--|
| <p>EXAMEN CONJOINT Art. L. 123-14-2</p> | <p><u>Par qui ?</u> : les personnes publiques associées (PPA) : État, Région, Département, autorités compétentes en matière de transports urbains et PLH, PNR, PN, syndicats d'agglomération nouvelle, EP chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCoT (si territoire inclus dans un SCoT) ou des SCoT limitrophes (si territoire non inclus dans un SCoT), chambres consulaires.</p> <p>Rq : si une association prévue à l'article L. 121-5 demande à être consultée, elle adresse sa demande à l'autorité chargée de la procédure.</p> <p><u>A l'initiative de qui ?</u> : l'autorité qui recourt à la procédure de DP et induit la nécessité de MEC</p> <p><u>Quand ?</u> : avant l'enquête publique</p> <p>Examen conjoint formalisé par l'établissement d'un PV joint au dossier d'enquête</p> |
| <p>Conformément à l'article L. 112-3 du code rural, selon les effets que peut induire la MEC consultation obligatoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la chambre d'agriculture (réduction des espaces agricoles) - du centre régional de la propriété forestière (réduction des espaces forestiers) - de l'institut national des appellations d'origine contrôlée (réduction d'espace situé en zone d'appellation contrôlée) | |
| <p>La mise en compatibilité liée à une DP est soumise à l'examen au cas par cas ou à l'évaluation environnementale au même titre que les autres procédures d'élaboration ou d'évolution des PLU.</p> <p>La mise en compatibilité liée à une DP est soumise à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme au même titre que les autres procédures d'élaboration ou d'évolution des PLU.</p> | |

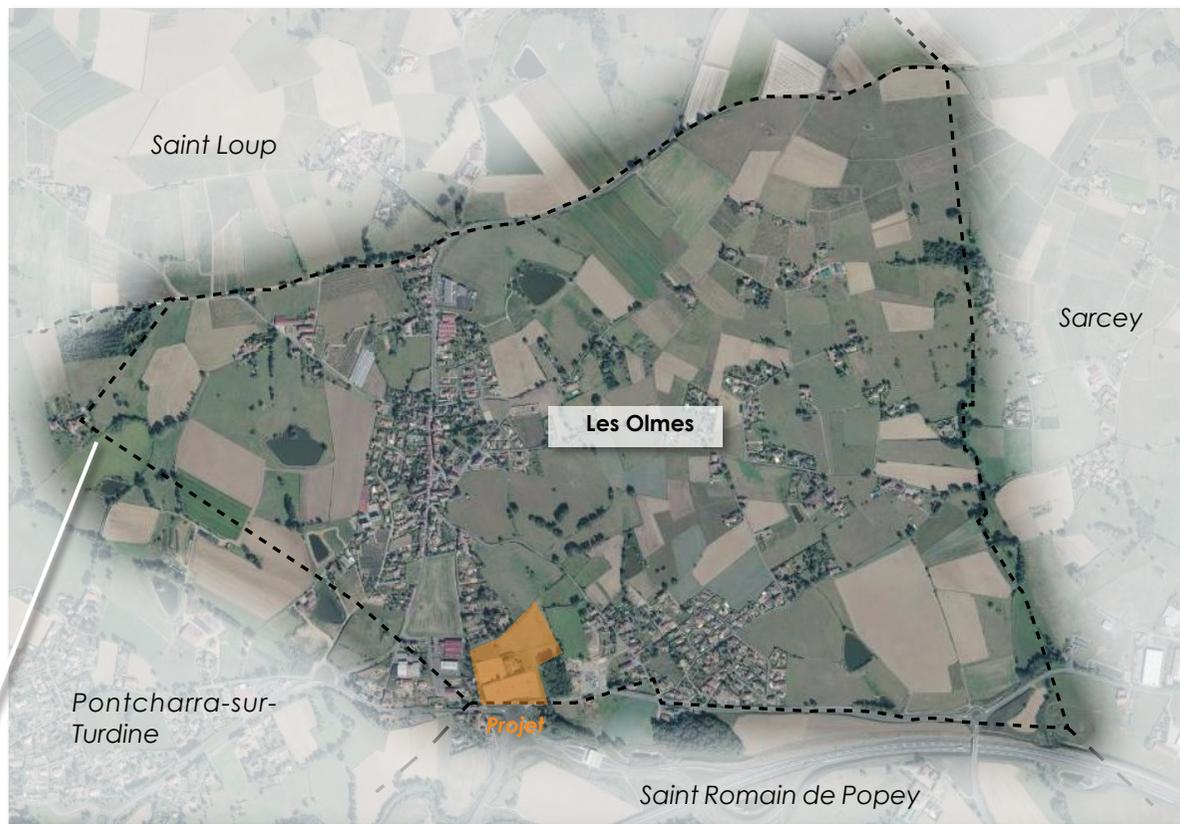
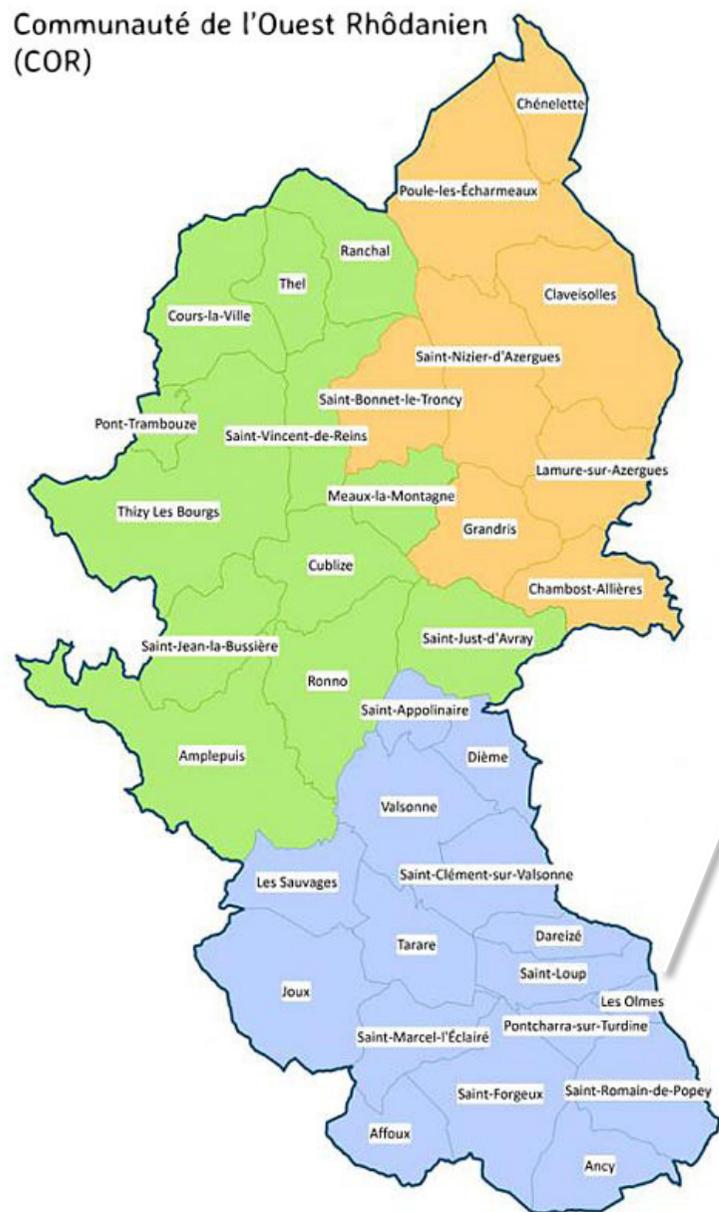
| | | | |
|---|--|---|------------------|
| <p>CONDUITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PAR : Art. L. 123-10</p> <p><i>(Nota : elle est identique à celles qui s'appliquent pour toutes les procédures PLU)</i></p> | <p>Le Maire ou le Président de l'EPCI</p> | <p>Le Président de l'organisme délibérant</p> | <p>Le Préfet</p> |
| | <p>L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de la DP et sur la mise en compatibilité du PLU</p> <p><u>Contenu du dossier d'enquête publique</u> : dossier tel que présenté aux PPA + PV de la réunion de l'examen conjoint + avis des personnes publiques consultées au titre des consultations particulières (chambre d'agriculture, centre régional de la propriété forestière, INAO,...) + avis sur la demande (s'il y a lieu) de dérogation à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme + avis de l'autorité environnementale.</p> | | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>ADOPTION DE LA DP</p> <p>et</p> <p>APPROBATION DE LA MEC</p> <p>Art. R. 123-23-2 à R. 123-23-4</p> | <p>Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI adopte la DP (délibération déclarant d'intérêt général et approuvant la MEC)</p> <p>La délibération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU</p> | <p>Le dossier de mise en compatibilité du PLU (éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête) + rapport et conclusions du commissaire-enquêteur + le PV de la réunion d'examen conjoint + avis (s'il y a lieu) sur la demande de dérogation à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme + avis de l'autorité environnementale</p> <p>sont soumis par le Président de l'autorité recourant à la DP au conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU qui dispose d'un délai de 2 mois pour approuver la mise en compatibilité du plan.</p> <p>Si délai dépassé ou désaccord, le Préfet peut approuver la mise en compatibilité et notifier sa décision au Maire ou au Président de l'EPCI compétent PLU.</p> <p>La décision de l'autorité compétente pour le PLU (ou à défaut du Préfet) est notifiée à la personne publique qui recourt à la DP ; celle-ci peut alors adopter la DP.</p> | <p>Le dossier de mise en compatibilité du PLU (éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête) + le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur + le PV de la réunion d'examen conjoint + avis (s'il y a lieu) sur la demande de dérogation à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme + avis de l'autorité environnementale sont soumis pour avis par le Préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ; avis réputé favorable au-delà du délai de 2 mois.</p> <p>Le Préfet adopte la DP par arrêté préfectoral qui emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU (MEC du PLU).</p> |
| <p>MESURES DE PUBLICITÉ DE LA DP et de la MEC</p> <p>Art. R. 123-24 et 25</p> | <p>- affichage en mairie de la ou des décisions (DP – MEC) pendant un mois ou au siège de l'EPCI compétent et dans ce cas dans les communes membres concernées</p> <p>- mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (a priori et faute de précision... par l'autorité recourant à la DP)</p> <p>+</p> <p>- publication au recueil des actes administratifs pour les communes de plus de 3500 habitants lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal</p> <p>- publication au recueil des actes administratifs lorsqu'il s'agit de la délibération d'un EPCI comportant au moins une commune de plus de 3500 habitants</p> | | |
| <p>CARACTÈRE EXÉCUTOIRE</p> <p>Art. L. 123-12</p> | <p>Communes situées dans un SCoT approuvé : exécutoire dès que les formalités de publicité ont été exécutées et que le dossier a été transmis au Préfet.</p> <p>Communes non couvertes par un SCoT : 1 mois après sa transmission au Préfet et accomplissement des formalités de publicité (affichage et publication).</p> | | |

Pour rappel, la procédure de Déclaration de Projet est portée par la COR.

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

Communauté de l'Ouest Rhodanien (COR)



Située à mi-chemin entre Roanne (48 km) et Lyon (38 km), Les Olmes est bien desservie par les infrastructures routières avec la RD338, la RN7 et l'échangeur de l'A89 mis en service en 2013.

Elle est entourée de Pontcharra sur Turdine et Saint Loup à l'Ouest, Sarcey à l'Est, Saint Romain de Popey au Sud.

La commune des Olmes appartient au SCOT du Beaujolais et à la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien.

D'une superficie de 278 hectares, Les Olmes voit sa population augmenter de 1990 à 2011, en passant de 648 habitants à 829 habitants. La densité en 2008 est de 90.9 habitants/km².

En totalisant les secteurs identifiés des zones Aua et des zones U en foncier nu, le P.L.U. permet une capacité théorique d'environ : 99 logements soit une moyenne de 8 logements par an sur 12 ans.

+ Quel secteur concerné ?

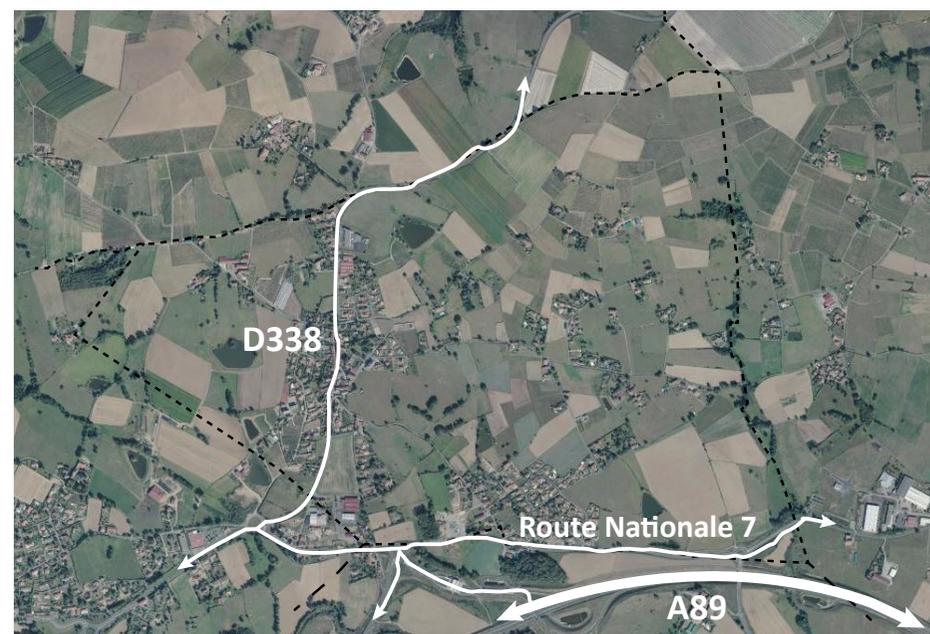
Les Olmes



Le centre-bourg de Les Olmes s'est développé le long de la D338, du Nord au Sud et de part et d'autre de cette voie principale. Le reste du territoire communal est couvert par des entités paysagères tournées vers l'agricole ou des espaces naturels.

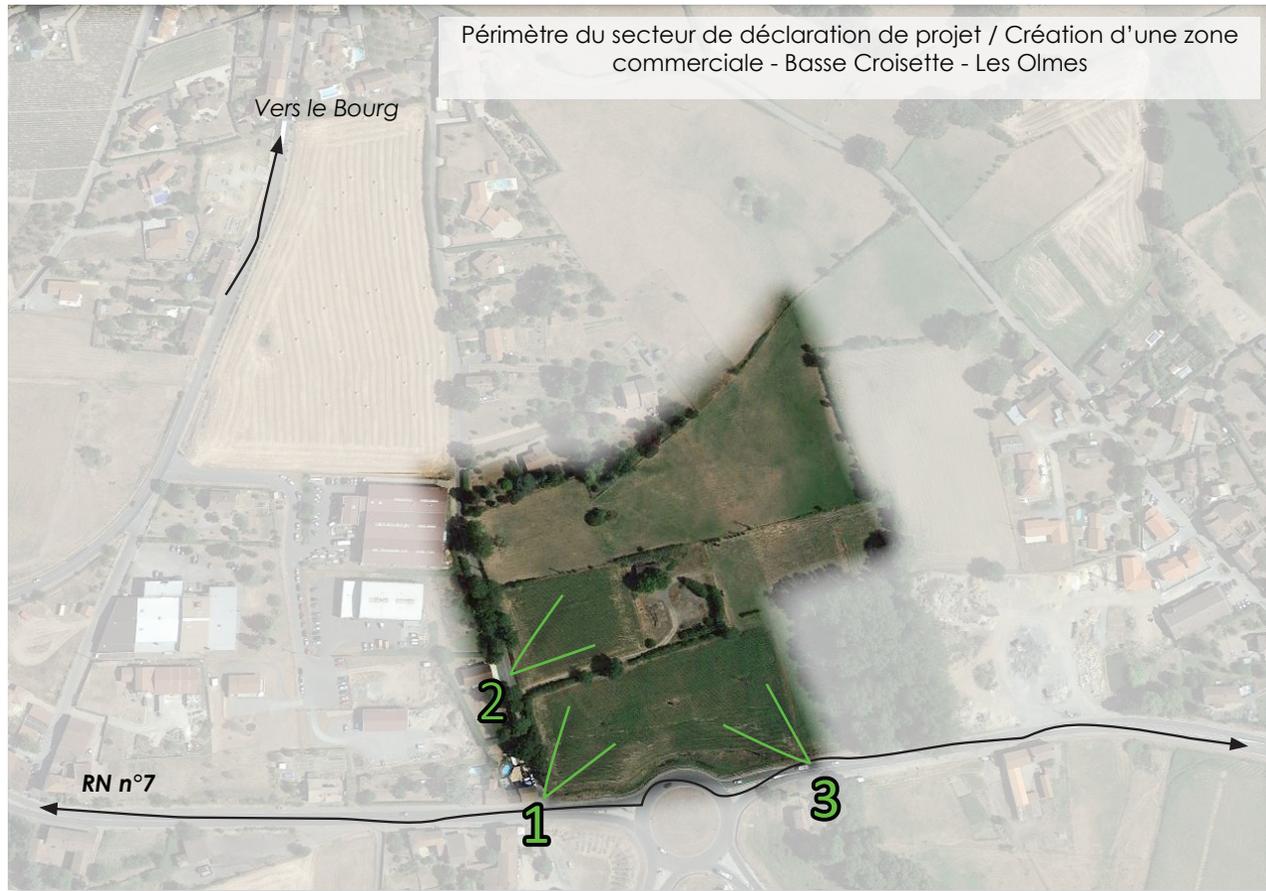
Néanmoins, les infrastructures de transport sont bien développées à proximité des limites communales, puisque plusieurs routes départementales, nationales et l'A89 s'implantent en bordure Sud de Les Olmes.

Cette commune, située à proximité de Tarare, considérée comme polarité 1 à l'échelle du SCOT, bénéficie ainsi d'une localisation idéale entre de grandes aires urbaines attractives (Lyon, Roanne,...) Implantée sur cet axe Est-Ouest (notamment lié à l'A89), Les Olmes bénéficie d'un emplacement idéal pour être une commune attractive, dans un environnement rural mais bénéficiant de toutes les commodités situées à proximité.



+ Le site

Le périmètre du secteur de Déclaration de Projet s'établit le long de la Route Nationale n°7, de Paris à Antibes. Ce secteur est situé à proximité des grands axes de transport : Nationale 7, A89, D338. La majorité des parcelles sont actuellement exploitées (culture, prairies,...). Un chemin d'accès desservait une ancienne bâtisse située au centre du tènement, qui n'existe plus aujourd'hui. Le chemin n'est ainsi plus utilisé. Le secteur est desservi à l'Ouest et au Sud uniquement.

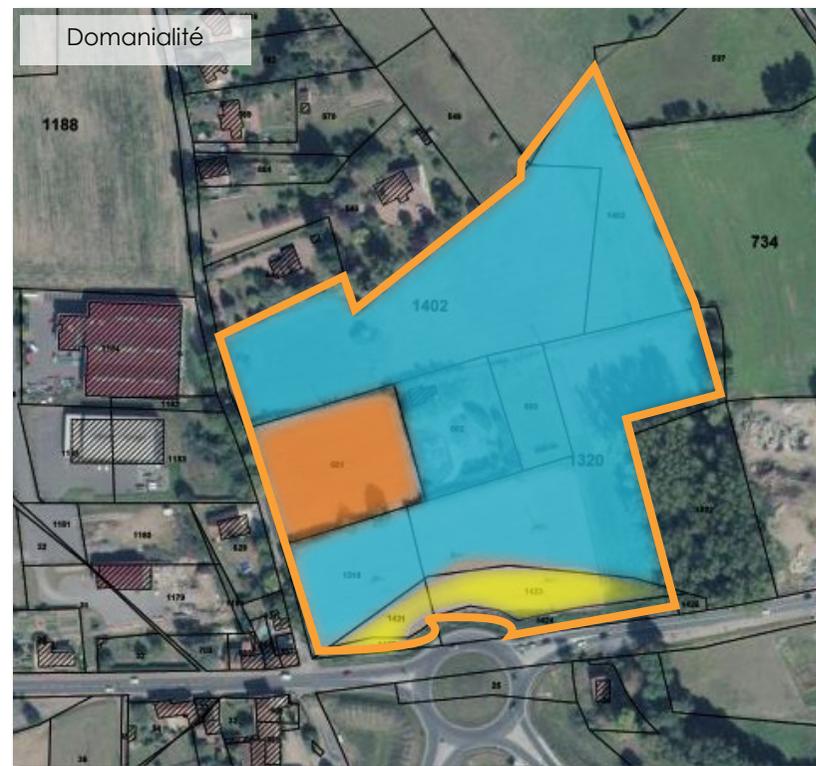
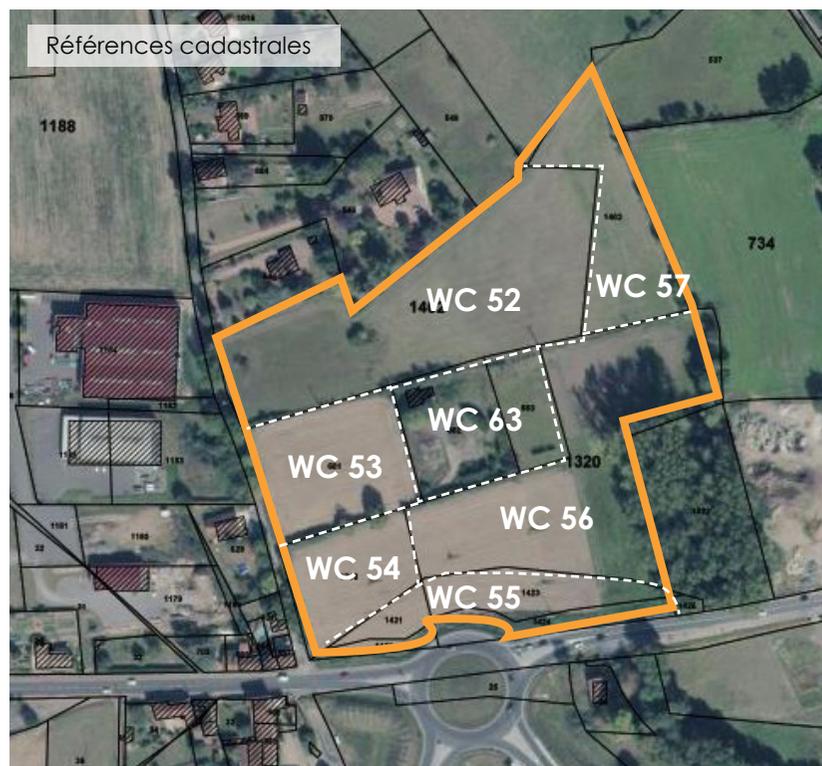


+ Le site

► Au niveau du parcellaire

Le périmètre englobe plusieurs parcelles d'une superficie totale de 40 099 m² environ :

- WC 52 = 10 710 m² appartient à la COR
- WC 53 = 4 515 m² appartient à un privé
- WC 54 = 2 974 m² appartient à la COR
- WC 55 = 2 723 m² appartient à ASF
- WC 56 = 10 696 m² appartient à la COR
- WC 57 = 4 322 m² appartient à la COR
- WC 63 = 4 159 m² appartient à la COR



- Appartient à la COR
- Appartient à un propriétaire privé
- Appartient à ASF

INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET POUR LA COR ET LA COMMUNE

Les compétences de la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien

34 communes | 50 162 habitants | 577 km²

Sous la présidence de Monsieur Michel Mercier, la COR gère des services aux communes, à la population et aux entreprises

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique
- Politique de la Ville
- Gestion des déchets
- Protection de l'environnement et mise en valeur du cadre de vie
- Transport et Mobilité
- Assainissement et réseaux d'eaux pluviales
- Promotion du Tourisme
- Culture
- Voirie communautaire
- Equilibre social de l'Habitat
- Equipements culturels et sportifs Sport et Jeunesse
- Informatique et multimédia

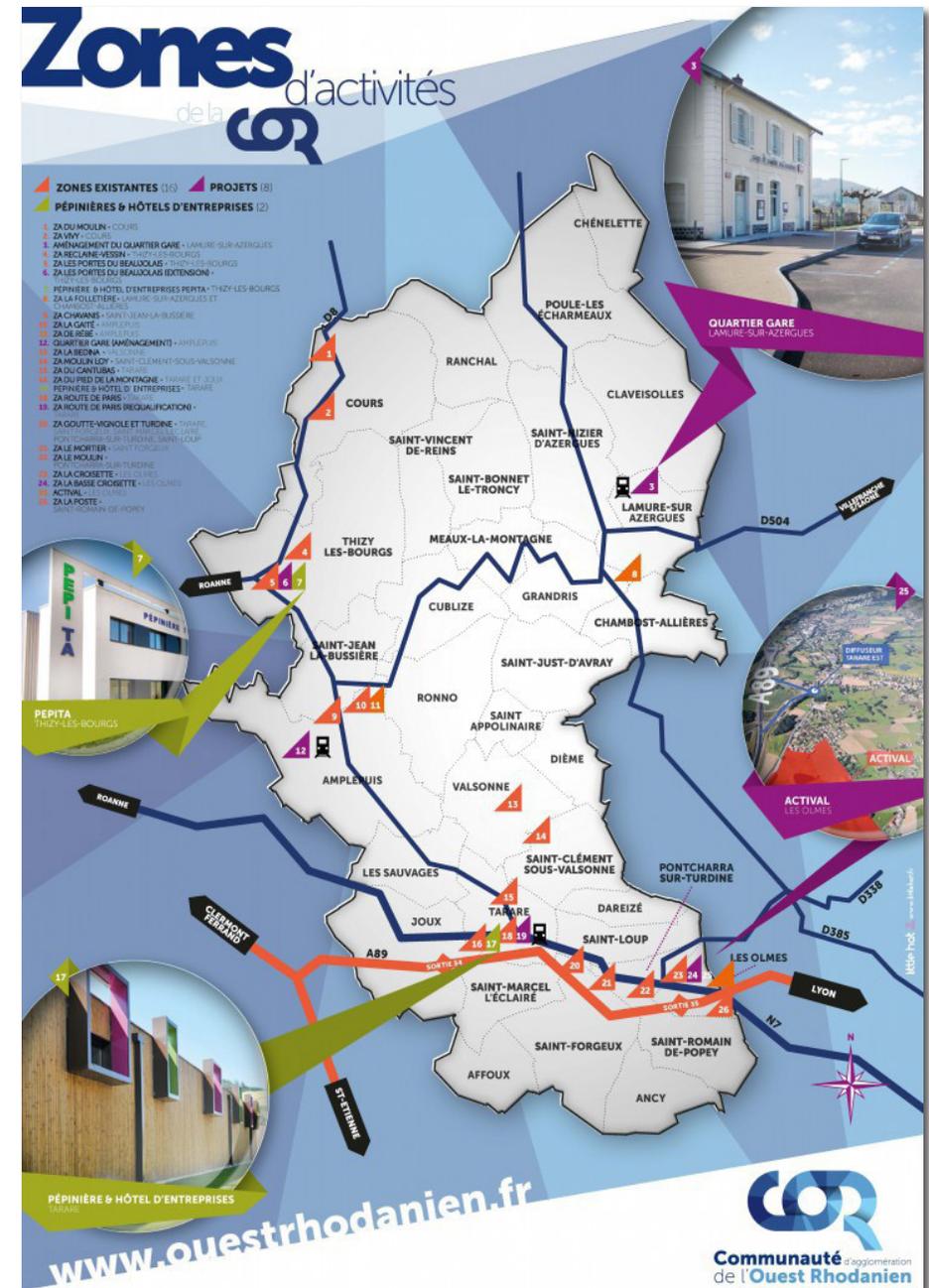
www.ouestrhodanien.fr

La Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien a la volonté de favoriser l'implantation et le développement des entreprises sur son territoire.

Du fait d'une politique volontariste, la COR accompagne l'ensemble des entreprises à travers différents dispositifs ou actions : service de base à la création d'entreprises, espaces de travail partagé, pépinières et hôtels d'entreprises, aménagements de zones à vocation économique...

Le principal objectif poursuivi est celui de la création d'emplois dans la mesure où le territoire souffre d'un chômage important.

Concernant l'aménagement de zones d'activités, plusieurs secteurs à enjeux sont identifiés : le sud du territoire avec notamment la présence de deux diffuseurs autoroutiers de l'A89 et le nord-ouest avec la possibilité de procéder à l'extension de la ZA des Portes du Beaujolais à Thizy-les-Bourgs.

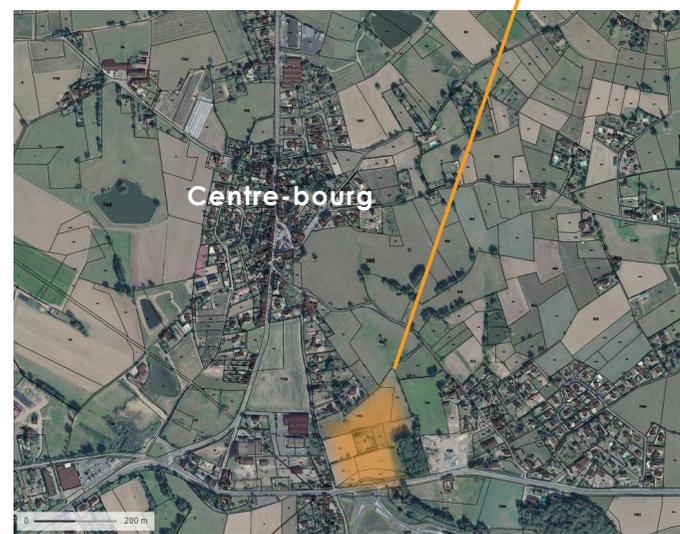
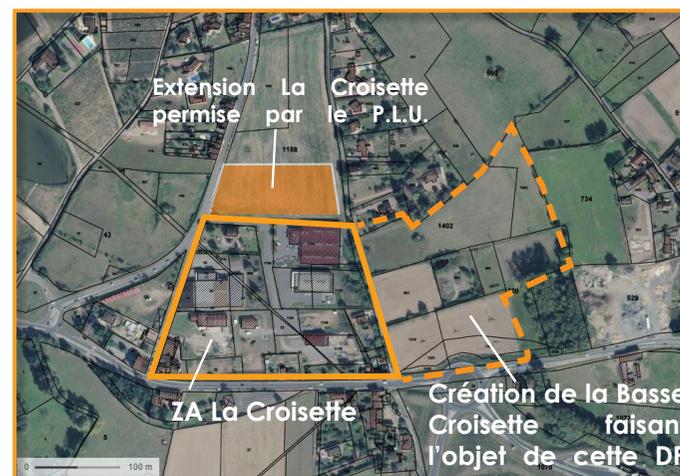




Sur le sud du territoire et à proximité immédiate du diffuseur autoroutier de l'A89 Tarare-Est, la COR souhaite développer une zone commerciale dénommée « Basse Croisette » sur la commune de Les Olmes. Celle-ci sera contiguë à la ZA la Croisette (3 entreprises pour environ 2 ha). L'extension de la ZA la Croisette au nord, sur environ 7500 m², est prévue au PLU de la Commune.

A l'inverse, la création de la zone « Basse Croisette » n'est aujourd'hui pas autorisée par le PLU, ce qui justifie le dépôt d'un dossier de déclaration de projet.

Afin de se développer et donc de créer de l'emploi, deux enseignes (Intermarché et Junet Brico) souhaitent s'implanter sur la zone « Basse Croisette ». Celles-ci sont respectivement basées sur les communes de Pontcharra-sur-Turdine et Saint-Romain-de-Popey. Dans les deux cas, il s'agirait d'un transfert d'unités commerciales existantes.



| ENSEIGNES | Surfaces de vente intérieure existantes | Surfaces de vente intérieure projetées | Surfaces de vente extérieure existantes | Surfaces de vente extérieure projetées |
|---------------------------|---|--|---|--|
| INTERMARCHÉ | 1881 m ² | 2500 m ² | 0 m ² | - |
| JUNET BRICO | 2000 m ² | 2500 m ² | 1000 m ² | 1150 m ² |
| TOTAL DES SURFACES | 3881 m ² | 5000 m ² | 1000 m ² | 1150 m ² |

+ Les deux enseignes et l'impact en terme de création d'emplois

L'enseigne Intermarché n'étant pas propriétaire du bâtiment qu'elle occupe aujourd'hui sur la commune de Pontcharra-sur-Turdine, il ne lui est pas possible d'y envisager une extension. C'est la raison pour laquelle, elle souhaite s'implanter et se développer sur la commune de Les Olmes.

En attendant son déplacement sur le site de la Basse Croisette, Intermarché a réalisé quelques travaux de rafraîchissement nécessaires à son fonctionnement (cf. photos ci-contre).

Intermarché envisage avec l'ouverture de ce nouveau bâtiment la création de 35 emplois supplémentaires (en plus de l'effectif actuel).

Il n'y aura pas de galerie marchande dans Intermarché, qui aurait pu éventuellement accueillir des coiffeurs, boulangers,...et autres commerçants qui, eux, ont leur place dans le bourg des Olmes. La « centralité urbaine villageoise » (cf DAC) est donc préservée.

Pour « Junet Brico », il s'agit aussi d'un déplacement d'activités. L'entreprise ne peut pas se développer sur le site de Saint-Romain-de-Popey en raison notamment de la présence sur le même tènement d'une activité de scierie. Le déplacement de l'activité commerciale permettra à Junet Brico d'envisager des perspectives de développement (une vingtaine d'emplois supplémentaires sera créée, qui correspondraient à l'équivalent de 15 équivalents temps pleins).

Le site de Saint-Romain-de-Popey sera conservé et dédié à l'activité de scierie. Ceci permettra également de rendre le lieu plus sécurisé dans la mesure où les flux des clients de Junet Brico seront distincts des flux de livraison de la scierie. Dans le cas où une extension serait envisagée, l'entreprise aura ainsi la place de la faire.

+ Le choix du site

Concernant le choix du site, il apparaît que celui de la Basse Croisette est le plus pertinent pour accueillir ces deux enseignes. Il se situe à proximité du diffuseur autoroutier et la COR ne dispose pas d'autres terrains de 4 ha à vocation commerciale sur l'ex Pays de Tarare (les terrains de la zone Actival, situés également sur la commune de les Olmes, sont dédiés à des activités d'entrepôts, artisanales et industrielles).



Intermarché avant les travaux (2008)



Intermarché après les travaux (2016)

Les orientations de développement fixées dans le Document d'Aménagement Commercial sont donc ainsi respectées. Ce document prévoit des activités commerciales sur le site de la Basse Croisette (identifié comme « Tarare les Olmes la Croisette ») sur une emprise foncière maximale de 4ha.

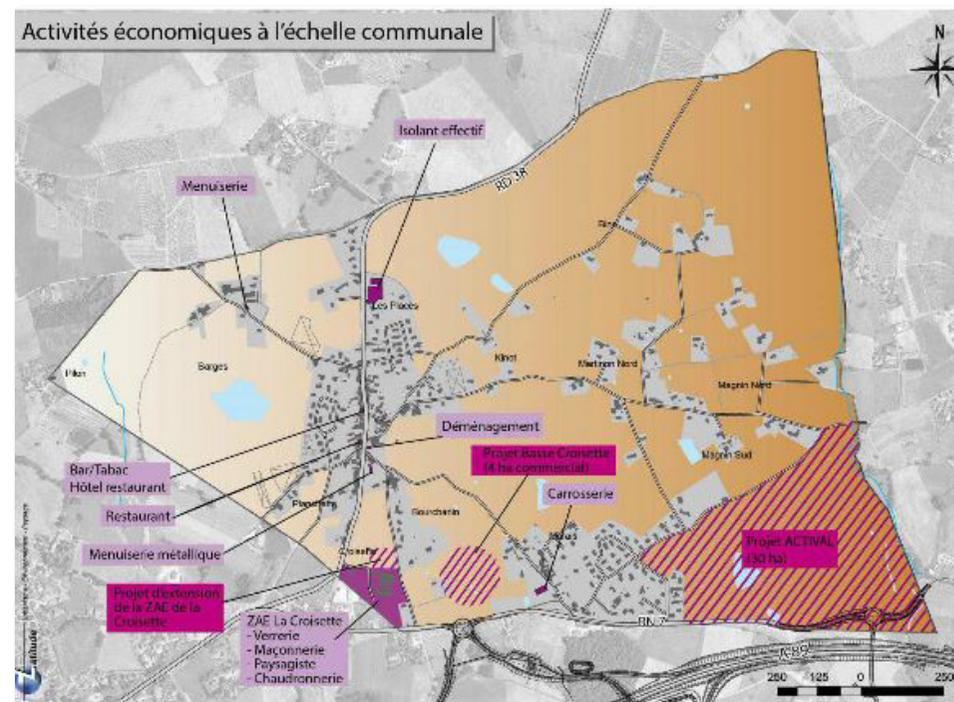
Une complémentarité des secteurs d'activités a également été recherchée (petits commerces dans le centre, grands commerces à la Basse Croisette, activités industrielles sur Actival. ..) dans la mesure où la zone de la Basse Croisette risquait d'entrer en concurrence avec les commerces du centre bourg. En effet, la commune de Les Olmes dispose d'un appareil commercial de proximité (un coiffeur, un boulanger, un restaurant, un institut de beauté) qui s'est étoffé au cours des 5 dernières années avec notamment l'arrivée d'un boulanger et d'un coiffeur. De fait, la répartition claire de chacune des activités par site rend plus lisible le développement économique communal envisagé.

Les attentes communes des deux entreprises

- Distinction des flux clientèles et livraison
- Mutualisation du stationnement
- Possibilité de jumeler les bâtiments (pour plus de synergie)
- Volonté d'être visible depuis la RN7

| ENSEIGNES | Hauteur du bâtiment | Stationnement |
|--------------------|---------------------|---------------|
| INTERMARCHÉ | 7 mètres minimum | 134 places |
| JUNET BRICO | 6 mètres minimum | 52 places |
| TOTAL | / | 186 places |

Ces attentes correspondent aux objectifs fixés dans le DAC et sont compatibles avec le développement économique souhaité sur ce territoire.



Intermarché - Pontcharra-sur-Turdine (qui à vocation à se déplacer sur La Basse-Croisette)

Impact en terme de déplacements

Enfin, la desserte de la future zone commerciale sera assurée par la RN7, qui délimite le projet au Sud. la zone commerciale se situera à proximité immédiate d'un échangeur de l'A89 et en entrée de la commune de les Olmes.

Cet aménagement occasionnera une hausse limitée du trafic, mais nécessairement des flux plus importants de véhicules particuliers en entrée de ville, en raison du dimensionnement des deux points de vente. Le projet a ainsi été réfléchi afin de limiter au maximum les nuisances et les éventuels risques en matière de sécurité liés à ces déplacements.

L'avenir du site Intermarché

Il s'agit dès à présent de se préoccuper du devenir du site occupé par Intermarché sur la commune de Pontcharra-sur-Turdine une fois qu'il aura déménagé à la Basse Croisette. Au P.L.U. de la commune, la parcelle est classée en zone Uia. A noter que le règlement du P.L.U. interdit les constructions à usages de commerces. L'objectif pour la COR étant de limiter au maximum l'existence de friches industrielles sur le territoire, les services de la communauté d'agglomération anticipent dès à présent l'installation d'une éventuelle entreprise à la place d'Intermarché. Grâce à la volonté de les (re)mettre en activité, ainsi qu'à la présence de l'autoroute A89, le territoire Ouest Rhodanien est peu sujet à ce phénomène d'abandon de sites existants, et au contraire, un territoire attractif pour le développement des activités économiques.

UN PROJET INTÉGRÉ ET COMPATIBLE AU DAC DU BEAUJOLAIS

Un document d'aménagement commercial (DAC) est établi à l'échelle du territoire du SCOT du Beaujolais. Il prévoit notamment le renforcement des commerces dans les centralités et la création des Zones d'Activités Commerciales (ZACOM).

Comme le rappelle l'instruction du Gouvernement du 3 mai 2017 sur la législation en matière d'aménagement commercial, « les SCOT ne doivent être ni trop prescriptifs, ni trop restrictifs, sous peine de violer le principe de libre établissement d'un commerce et d'entraver la liberté de la concurrence. La jurisprudence des juridictions administratives est claire sur ce point : un SCOT ne peut notamment pas interdire certains types de commerce sur son périmètre d'action ; il ne peut, par exemple, pas exclure certains types de commerce sur son périmètre d'action ; il ne peut, par exemple, pas exclure les hypermarchés de plus de 2500 m² de surface de vente, ou les discounteurs. Un SCOT ne peut davantage limiter le nombre de mètres carrés de surface de vente dans une zone. »

Le projet de création de la ZACOM Basse Croisette est compatible avec les orientations de développement qui sont fixées dans le DAC :

- La ZACOM Basse Croisette est identifiée parmi les nouvelles ZACOM à créer . Il est important de noter que le projet de ZACOM Basse Croisette ne concerne pas la création d'unités commerciales nouvelles mais le transfert et l'extension de deux enseignes commerciales existantes. Le transfert de ces deux enseignes s'accompagne d'une extension de leurs surfaces commerciales uniquement par la réorganisation des surfaces autorisées pour les trois enseignes prévues initialement.

-L'aménagement de la ZACOM Basse Croisette n'entraîne pas de modifications dans la hiérarchie des polarités et les fonctions des pôles commerciaux. Il respecte les principes et modalités d'évolution de la fonction commerciale des polarités. Le projet concerne le confortement de l'offre alimentaire et occasionnelle. Au vue de la taille actuelle des équipements, leur implantation n'est pas possible en centralité et l'effet de concurrence est très limité vis-à-vis de la centralité de Tarare. Par le développement d'acteurs existants, la fonction commerciale de la polarité de Tarare se verra ainsi conforter pour tendre vers une fonction majeure.

-Pour favoriser la polarisation des activités dans des ZACOM, le DAC admet les relocalisations d'équipements commerciaux isolés (comme c'est le cas pour les deux porteurs de projets) ». Le DAC précise également que les activités répondant à des besoins occasionnels lourds et à des achats courants et occasionnels légers sont autorisées en ZACOM.

- L'implantation des deux entreprises ne génère pas de flux supplémentaires importants de véhicules. L'objectif économique des entreprises est de capter le flux actuel généré par la RN7 et l'A89.

Les projets portés par Junet Brico et Intermarché sont donc prévus au sein d'une ZACOM identifiée par la DAC et répondent à l'objectif de polarisation de l'offre. Comme le stipule l'instruction du gouvernement du 3 Mai 2017 sur la législation en matière d'aménagement commercial, les SCOT ne définissent pas de normes impératives mais des objectifs. En conséquence, il est important de noter que l'aménagement de la ZACOM Basse Croisette n'est pas contradictoire avec les objectifs du SCOT.

UN SECTEUR STRATÉGIQUE INTÉGRÉ DANS LE P.A.D.D. DE LA COMMUNE

D'après le P.A.D.D., plusieurs projets économiques sont envisagés sur la commune dont la création d'un pôle commercial sur le site de la Basse-Croisette, ainsi que l'extension de la zone industrielle de la Croisette. La présence d'un diffuseur autoroutier de l'A89 à proximité de ce site stratégique renforce également l'intérêt d'encadrer précisément son développement (attractivité du site).

Au niveau environnemental, ce secteur stratégique devra également « contribuer à améliorer les qualités paysagères et urbaines présentes (végétalisation des espaces privatifs, des stationnements, qualité architecturale, mutualisation des enseignes...).

Les opérations devront minimiser les incidences sur les milieux d'intérêt écologiques très présents sur les sites concernés (zones humides, espèces patrimoniales).» (source : PADD du P.L.U. Les Olmes)

« Les objectifs

Il s'agit d'inscrire dans le PLU les différents projets d'échelle supra communale, dans l'objectif de maintenir des pôles d'emploi de proximité et ne pas aggraver la dépendance économique vis-à-vis de l'agglomération lyonnaise.

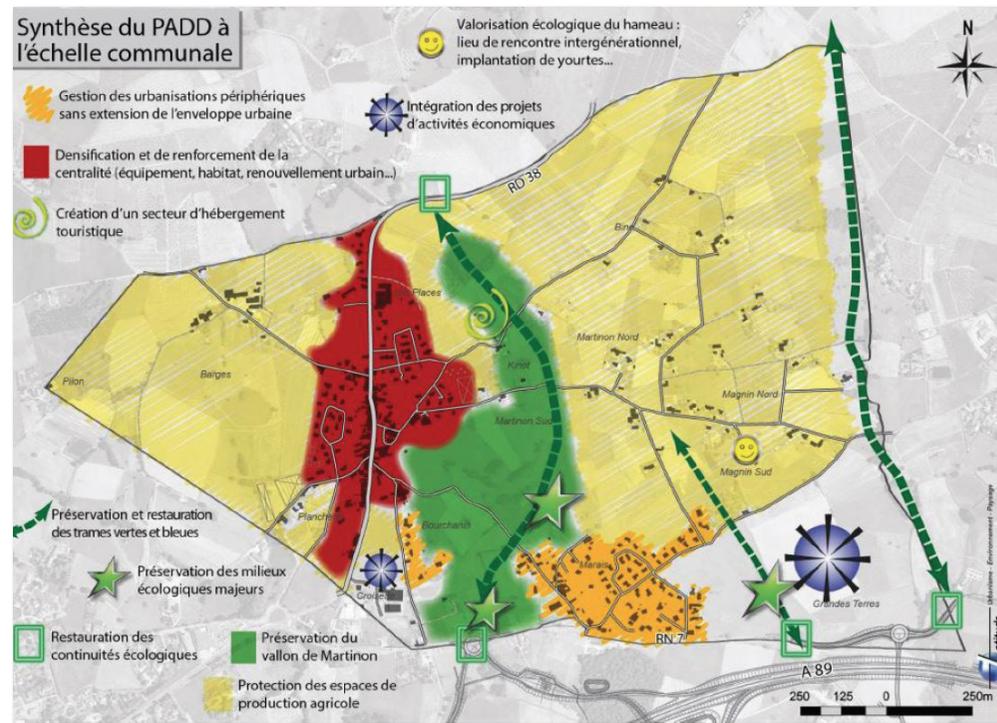
La commune a vocation à accueillir des projets structurants à l'échelle du territoire du SCOT. Le PLU prévoit donc des espaces d'accueil :

- Actival dans le cadre de la DUP mise en place,
- Une extension de la Croisette permettant la gestion et l'extension des activités industrielles et artisanales présente dans la zone.

La commune prévoit également de gérer les activités présentes en dehors des zones d'activités existantes. En effet, plusieurs activités sont localisées dans des secteurs agricoles et naturels.

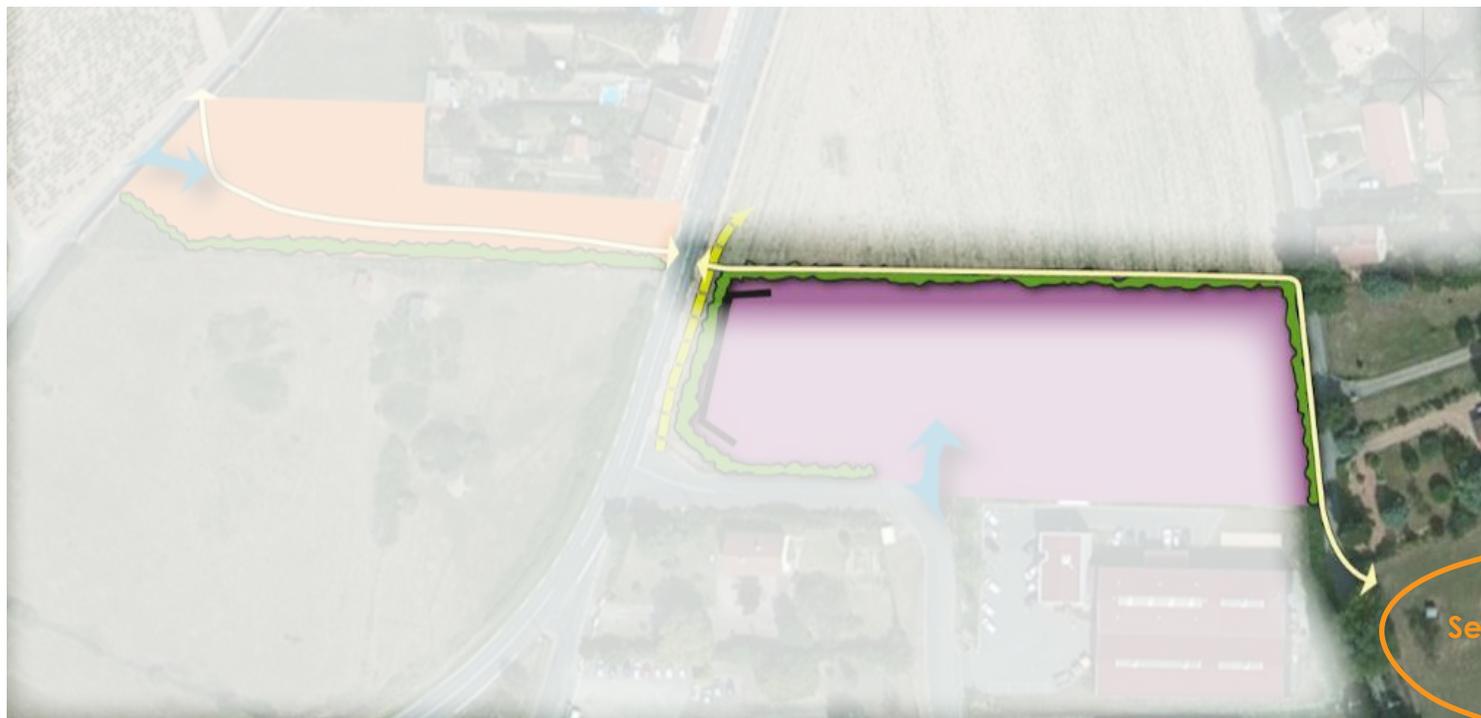
La commune est favorable au renforcement de l'offre commerciale sur son territoire. Elle souhaite renforcer en priorité l'offre de proximité dans sa centralité. Les principaux linéaires d'activités seront ainsi protégés dans le PLU et ne pourront pas changer de destination.

La commune est également favorable au développement d'une nouvelle offre commerciale sur la Basse Croisette, si celle-ci n'entre pas en concurrence avec son commerce de centralité. Toutefois, la présence de nombreux enjeux écologiques sur le site de la Basse Croisette ne permet pas, à l'heure actuelle, de traduire ce projet dans le PLU. (source : PADD du P.L.U. Les Olmes)



==> Le projet de la Basse Croisette a donc été pré-identifié lors de la réalisation du P.L.U. de la commune des Olmes. Dans la mesure où le projet n'entre pas en concurrence avec le commerce de centralité de la commune des Olmes, cette déclaration de projet a pour finalité de permettre la réalisation de la ZA de la Basse Croisette, ce qui n'est actuellement pas possible avec le P.L.U. actuel.

O.A.P. La Croisette
P.L.U. Les Olmes



Secteur BASSE CROISSETTE

Symbole graphique désignant :

 Secteur dédié aux équipements d'intérêts collectifs de type maison pour les personnes âgées

 Secteur dédié aux activités économiques

 Accès unique aux secteurs d'urbanisation futurs

 Retrait des constructions de 5m minimum par rapport à la route, la façade des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie

 Création d'un cheminement doux permettant de relier le centre bourg et la ZAE

 Création de haies vives

 Création d'un accès agricole d'une largeur minimale de 6m



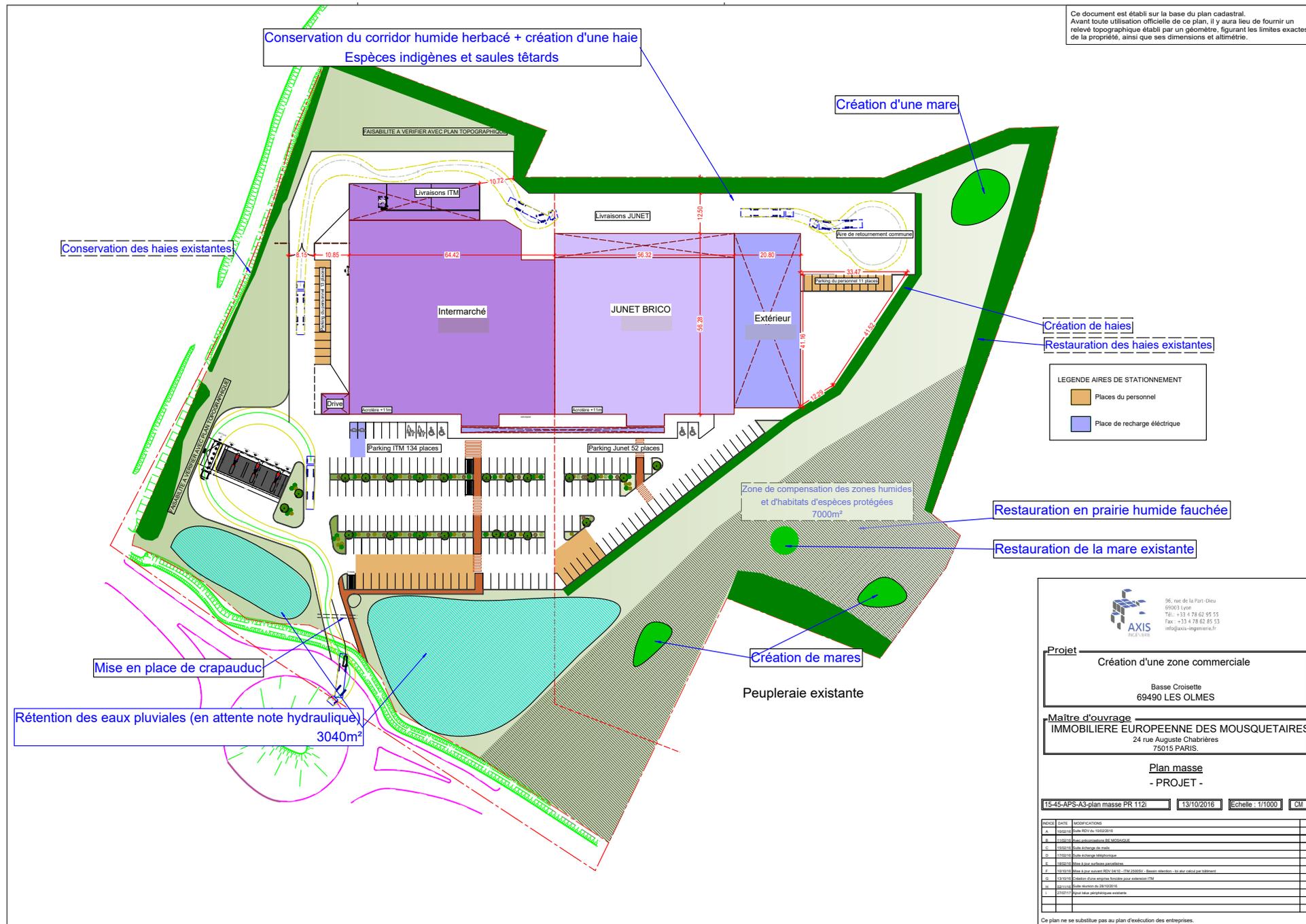
Au niveau des orientations fixées à l'échelle de l'opération, le DAC souhaite
« - privilégier les modes de déplacements les moins polluants et les dessertes multimodales des sites
- favoriser l'accroche à la ville et à la mixité des fonctions (...) »

Le P.L.U. des Olmes reprend cette grande thématique dans l'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) fixée sur le secteur de la Croisette avec la « création d'un cheminement doux permettant de relier le centre-bourg et la ZAE ».

Ce cheminement piéton est prévu jusqu'au secteur de la Basse Croisette afin de relier les nouvelles activités au centre-bourg.

Le site sera ainsi accessible aux piétons, aux vélos, avec un cheminement sécurisé. Un parc vélo pour le stationnement de ces derniers est également prévu à côté des parkings voiture (vers l'entrée du site) (cf page suivante).

La desserte multimodale du site que le DAC souhaite favoriser est ainsi mise en place sur/jusqu'au site de Basse croisette.





96, rue de la Parli-Dieu
69003 Lyon
Tél : +33 4 78 62 95 55
Fax : +33 4 78 62 85 53
info@axis-engineering.fr

Projet : Création d'une zone commerciale
 Basse Croisette
 69490 LES OLMES

Maître d'ouvrage
 IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES
 24 rue Auguste Chabrières
 75015 PARIS.

Plan masse
 - PROJET -

15-45-APS-A3-plan masse PR 112 | 13/10/2016 | Echelle : 1/10000 | CM

| Version | Date | Modifications |
|---------|----------|----------------------------------|
| A | 10/09/16 | Plan RUV du 10/09/16 |
| B | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| C | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| D | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| E | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| F | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| G | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| H | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| I | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| J | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| K | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| L | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| M | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| N | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| O | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| P | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| Q | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| R | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| S | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| T | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| U | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| V | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| W | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| X | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| Y | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |
| Z | 10/09/16 | Plan d'ajustement des dimensions |

Ce plan ne se substitue pas au plan d'exécution des entreprises.

■ ■ ■ INTÉGRATION DU SECTEUR DE LA BASSE CROISSETTE DANS LE P.L.U. DE LA COMMUNE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

« Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. Toutefois, d'autres types d'interventions sont autorisées sur les zones humides, sous réserves de mesures compensatoires conformément au code de l'environnement.

(source : Dispositions générales - Règlement du P.L.U. Les Olmes)

« Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.»

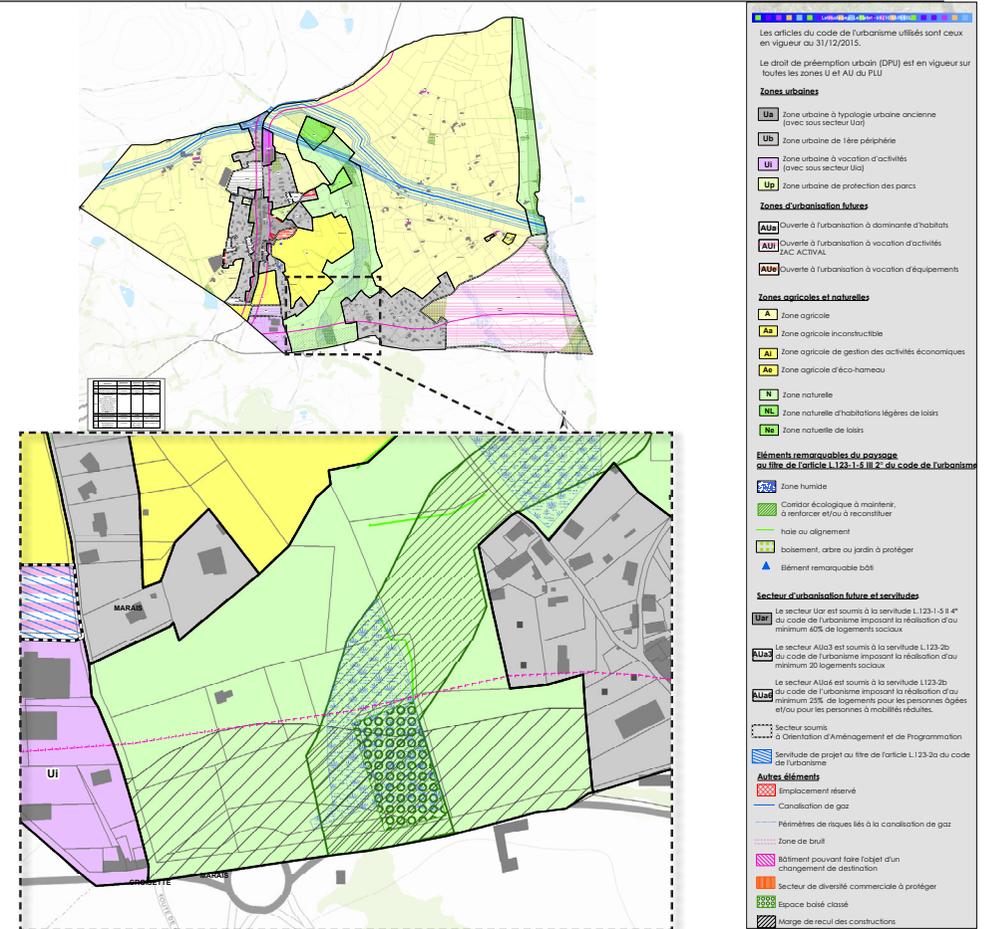
(source : Dispositions générales - Règlement du P.L.U. Les Olmes)

Le règlement précise également la définition suivante (ancienne référence du Code de l'Urbanisme) :

« Servitude au titre de l'article L.123-2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs



de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
» (source : Dispositions générales - Règlement du P.L.U. Les Olmes)

La procédure de Déclaration de Projet permet d'intégrer ce projet commercial au P.L.U. des Olmes.
Au plan de zonage du P.L.U., la zone AUic est créée spécifiquement et correspond au périmètre du projet.
Cette zone AUic créée est soumise à un règlement spécifique dans le P.L.U.

+ Justification sur les aspects environnementaux

NB : La totalité des éléments de justification par rapport à l'environnement sur cette DP sont annexés au dossier (CERFA et son annexe : État initial de l'environnement et synthèse des principales incidences sur l'environnement).

Il ne s'agit ici en effet que d'une synthèse de l'impact que cette déclaration de projet a sur l'environnement naturel du secteur de la Basse Croisette.

Synthèse

Ce projet se situe actuellement sur des parcelles situées en zone N au P.L.U. approuvé le 6 Mars 2017.

La zone d'étude (zone d'emprise du projet et parcelles riveraines) n'est concernée par aucun zonage environnemental réglementaire. En revanche, elle abrite plusieurs zones humides figurant à l'inventaire départemental.

Lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides, le SDAGE préconise des mesures compensatoires, sur le même bassin-versant, telles que la création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité ou la remise en état de zones humides existantes à la hauteur d'une valeur guide de 200 % de la surface perdue.

Les principales incidences du projet concerneront les milieux naturels avec la destruction probable de zones humides favorables à un cortège d'espèces protégées. 0,2 ha de zone humide sera artificialisé par le projet. Il s'agit notamment du Triton crêté et d'espèces d'amphibiens plus communes au sein d'une mare de la zone projet et d'espèces protégées inféodés aux prairies humides telles que le Cuivré des marais. La majorité des zones humides situées à l'est de la zone projet devrait toutefois être évitée.

Le projet est également susceptible de détruire quelques haies,

des secteurs de bocages favorables à des oiseaux assez communs à communs et protégés ainsi que des espèces faunistiques qui utilisent ces éléments fixes du paysage pour leur transit vers des lieux d'alimentations, de reproduction ou d'hivernage (Chauves-souris, oiseaux, amphibiens, petite faune terrestre...). La présence de ce corridor écologique en partie Sud-Est de la zone est également intégré au projet. En effet, l'implantation des différents bâtiments et équipements évite d'impacter ce corridor vu que le projet se situe plus à l'Ouest).

=> Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont mises en place dans ce projet à la fois au niveau des zones humides et au niveau du corridor écologique.

En phase chantier, le projet peut également avoir des incidences ponctuelles sur les individus d'espèces protégées via le dérangement en période de reproduction, d'alimentation, de transit voire même l'écrasement ou la destruction d'espèces.

Ces enjeux ont engendrés des objectifs de préservation et de compensation importants pour ce site. En effet,

- des haies seront restaurées tout le long du périmètre du projet,
- des haies seront créés en bordure Est des bâtiments (servant de limite avec les éléments naturels)
- un corridor humide herbacé situé au Nord sera conservé et doublé de la création d'une haie d'espèces indigènes et saules têtards)
- des mares seront créées, une mare sera restaurée
- la prairie fauchée sera restaurée coté Est
- un crapauduc sera mis en place (vers l'entrée du site, entre les deux bassins de rétention)
- 3300 m² de bassin de rétention sont prévus pour les eaux pluviales.
- la zone de compensation des zones humides et d'habitats d'espèces protégées mesure 7000 m² (maîtrise foncière d'un site naturel d'environ 1,2 ha au total) et se situe à l'Est du projet, à proximité immédiate des futurs aménagements (cf plan ci-dessous)

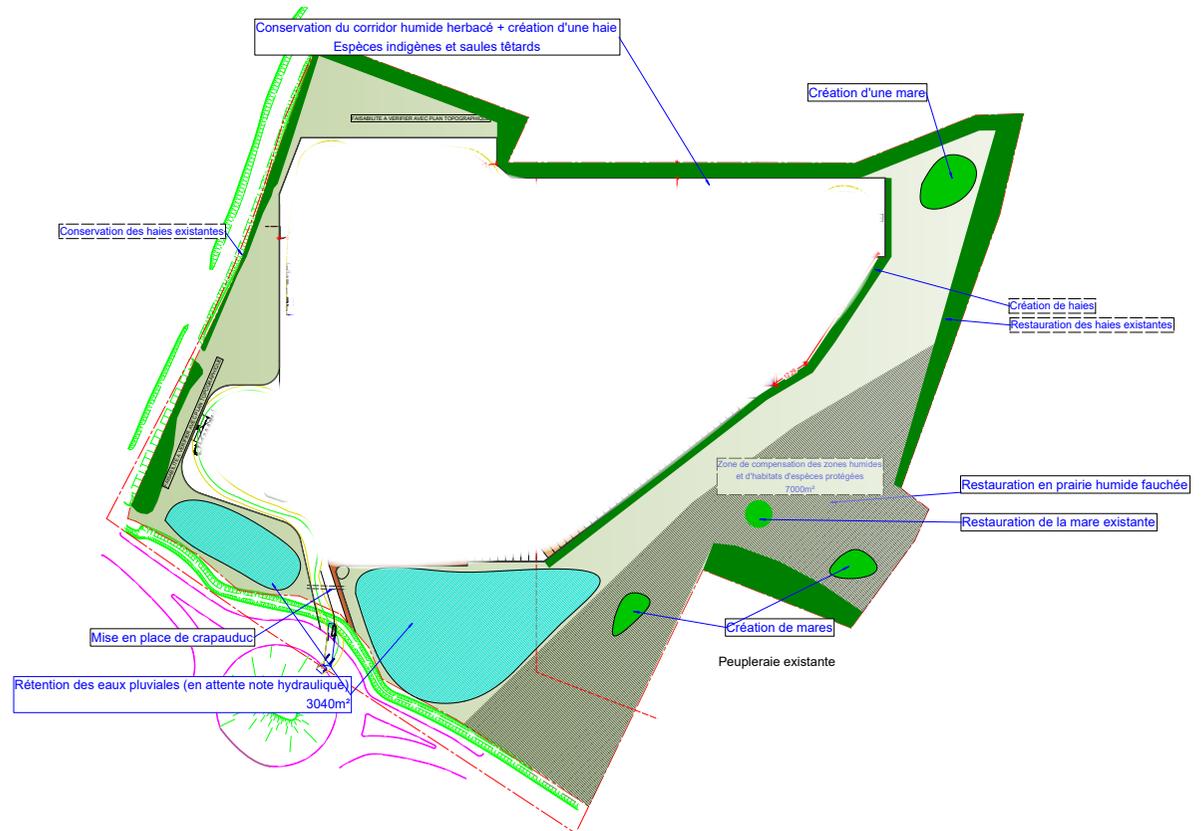
Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB) régionale identifie un corridor écologique de type fuseau d'environ 5 km de largeur à remettre en bon état à l'est de la zone d'étude.

Le diagnostic écologique réalisé dans le cadre des études préalables au projet a permis de délimiter précisément les zones humides dans la zone d'étude rapprochée. Celle-ci est constituée de prairies naturelles fraîches à humides, de cultures, d'une zone artificialisée (ancienne maison préfabriquée entourée d'un jardin d'agrément), et de microbiotopes (haies, mares).

Aucune plante protégée ou remarquable n'a été recensée, par contre plusieurs espèces protégées animales ont été identifiées sur le site : batraciens dans les mares (dont le Triton crêté), chauves-souris communes en chasse aux abords des haies et lisières arborées, reptiles communs, le Cuivré des marais (papillon de jour lié aux prairies humides) et le cortège des oiseaux liés aux prairies bocagères (dont la Pie-grièche écorcheur, observée et nicheur possible).

La conception du projet a permis d'éviter les zones humides recensées dans l'inventaire départemental, par contre la mare abritant des batraciens protégés entourée d'une petite zone humide sera impactée. Un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces a été réalisé.

Les prairies naturelles existantes seront préservées et les parcelles cultivées seront restaurées en prairies, une gestion agricole favorable à la biodiversité y sera maintenue, des mares créées afin d'y transférer les batraciens de la mare détruite. Ces mesures compensatoires seront bénéfiques à la fois aux espèces protégées impactées et aux zones humides.



Mesures compensatoires situées à l'Est du projet

+ Justification sur les aspects agricoles

En 2012, 3 exploitations sont localisées sur la commune (mais une était en cours de cessation d'activités). Les données du recensement agricole de 2010 dénombrent 6 exploitations ; une surface agricole utilisée de 75 ha ; un potentiel économique (produit brut standard) de 139 milliers d'euros ; une quantité de travail en équivalent temps plein de 2.9 ; un cheptel de 70 UGB TA (unité de gros bétail, tous aliments) et une agriculture tournée essentiellement vers les exploitations de polyculture et polyélevage.

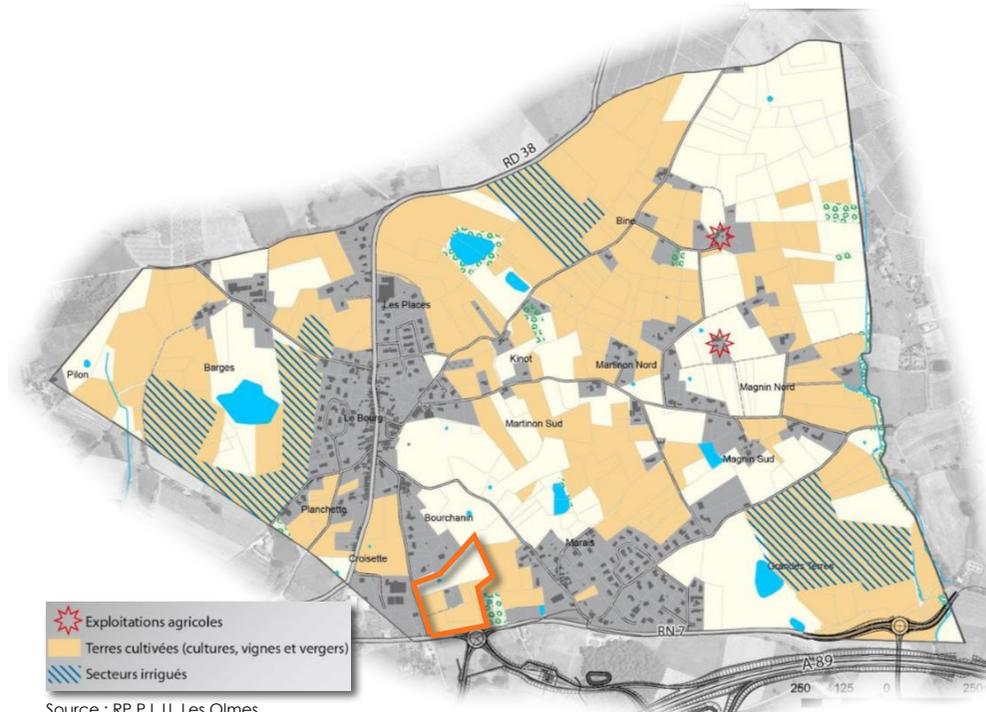
La SAU moyenne des exploitations est de 12 hectares (RGA 2010). Une dizaine d'agriculteurs extérieurs à la commune exploite les terres sur la commune. Au total 25 exploitants (dont les sièges sont sur et hors de la commune) utilisent les terrains communaux.

Aujourd'hui, les deux exploitations pérennes de la commune se situent à l'Est de son territoire. Elles ne seront donc pas impactées directement par le projet de développement économique de la Basse Croisette.

L'impact du projet

Les terrains voués à l'aménagement sont pour partie aujourd'hui exploités à des fins agricoles.

Les parcelles WC 52 et WC 63 (10 710 et 4159 m²) ne sont pas exploitées.



| Propriétaires | Parcelle | Référence | Surface (m ²) | Exploitants agricoles |
|--|-----------------|-----------|---------------------------|--|
| PATOUILLARD | U1318 | WC54 | 2974 | Pascal Gouttenoire (pas de bail agricole) |
| FEUILLET | U1403 | WC57 | 4322 | Noel Debourg (pas de bail agricole) |
| BAUD | U1320 | WC56 | 10696 | Pascal Gouttenoire (bail agricole sur environ 8000 m ²) |
| BERTHOLLIER | U681 | WC53 | 4515 | Pascal Gouttenoire (bail agricole) |
| ASF | U1421 1423 1425 | WC55 | 2723 | Pas d'exploitant (exploitées sans bail par Pascal Gouttenoire) |
| "COR acquisition 2011 aux consorts FEUILLET" | U1402 | WC52 | 15638 | pas d'exploitant |
| "COR acquisition 2010 à Claire BAUD " | U682 | | | |
| | U683 | | | |

Les différents propriétaires et exploitants agricoles sur les terrains concernés par la DP

La parcelle WC 57 (4 322 m²) est entretenue aujourd'hui par M. Noel Debourg (sans bail agricole).

Concernant les autres parcelles, deux sont exploitées via un bail agricole.

La parcelle WC 56 est exploitée et ensemencée en blé par le GAEC des Géraniums. L'emprise totale de la parcelle WC 56 est de 10 696 m², soit environ 1,34 % de la SAU totale de l'exploitation.

La parcelle WC 53 est exploitée et ensemencée en blé par le GAEC des Géraniums. L'emprise totale de cette parcelle est de 4 515 m², soit environ 0,51 % de la SAU totale de l'exploitation.

L'impact sur l'exploitation est limité.

Les pertes de revenus liées à la perte du foncier font l'objet d'une indemnité réglementaire évaluée par la Chambre d'Agriculture sur la base du protocole en vigueur dans le département du Rhône.

A noter que le GAEC exploite d'autres parcelles (WC 54 (2974 m²), WC 63 (4 159 m²) et les terrains des ASF (2723 m²)) mais sans toutefois rentrer dans le cadre réglementaire d'indemnisation.

=> Les impacts du projet sont donc relativement faibles.



Exploitation des parcelles (Juin 2014) : plantation maïs



Exploitation des parcelles (2016) : labourage

LA NÉCESSITÉ D'ÉLABORER UN DOSSIER DE DEMANDE DE DÉROGATION AU TITRE DE LA LOI BARNIER – AMENDEMENT DUPONT – ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.»

Or l'article L.111-10 permet de « déroger aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.»

De plus, l'article L.111-7 rappelle que « l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.»

Le secteur objet de cette étude et situé le long de la N7 est ainsi concerné par cette disposition, et la marge de recul inscrite au plan de zonage pourrait ainsi ne plus être appliquée.

Cette dérogation nécessite l'élaboration d'une étude spécifique, prenant en compte plusieurs critères, comme le précise l'article L.111- du Code de l'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte

des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»

Plus connu sous le nom d' « Amendement Dupont », ces articles du P.L.U. visent à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, afin d'éviter une multiplication anarchique de bâtiments sans qualité. La levée d'interdiction (marge de recul) n'est toutefois accordée que dans le cadre d'une réflexion importante sur l'urbanisation future par les municipalités.

=> Un dossier complémentaire dans le cadre de l'Amendement Dupont est donc établi pour déroger à la règle de recul des 75 mètres (de part et d'autre de l'axe de circulation) à laquelle est soumise la RN7 actuellement. Les constructions pourront ainsi s'établir plus près de la RN7.

Il s'agit dans ce dossier de dérogation à l'article L.111-6 de déterminer sur le site de la Basse Croisette des règles d'implantation qui diffèrent de celles inscrites dans cet article.

Elles intègrent la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages, la qualité architecturale, les nuisances et la sécurité.

Ce dossier est une pièce constitutive de la Déclaration de Projet.

MODIFICATIONS ENVISAGÉES



- + **Au niveau du P.A.D.D. du P.L.U.** | p.26
- + **Au niveau du règlement du P.L.U.** | p.28
- + **Au niveau du zonage du P.L.U.** | p.31

+ Au niveau du P.A.D.D. du P.L.U.

PLU de la commune de Les Olmes - PADD - ARRET

4 Soutenir l'activité économique

Rappel des constats :
Le commerce villageois s'est développé depuis quelques années, même si celui-ci reste fragile.
Plusieurs projets économiques sont envisagés sur la commune et à proximité :

- L'aménagement de la ZAE d'Actival par la COR.
- L'extension de la zone artisanale de la Croisette qui devrait notamment permettre aux entreprises existantes de s'étendre

La COR souhaite développer un nouveau pôle commercial sur le site de la Basse Croisette, en face de la sortie d'autoroute. Le site concerné est porteur de forts enjeux écologiques :

- o Zones humides
- o Corridor écologique
- o Habitats protégés (présences de plusieurs espèces, faunes et flores, protégées)



Les objectifs

Il s'agit d'inscrire dans le PLU les différents projets d'échelle supra communale, dans l'objectif de maintenir des pôles d'emploi de proximité et ne pas aggraver la dépendance économique vis-à-vis de l'agglomération lyonnaise.

La commune a vocation à accueillir des projets structurants à l'échelle du territoire du SCOT. Le PLU prévoit donc des espaces d'accueil :

- Actival dans le cadre de la DUP mise en place,
- Une extension de la Croisette permettant la gestion et l'extension des activités industrielles et artisanales présente dans la zone.

La commune prévoit également de gérer les activités présentes en dehors des zones d'activités existantes. En effet, plusieurs activités sont localisées dans des secteurs agricoles et naturels.

La commune est favorable au renforcement de l'offre commerciale sur son territoire. Elle souhaite renforcer en priorité l'offre de proximité dans sa centralité. Les principaux linéaires d'activités seront ainsi protégés dans le PLU et ne pourront pas changer de destination.

La commune est également favorable au développement d'une nouvelle offre commerciale sur la Basse Croisette, si celle-ci n'entre pas en concurrence avec son commerce de centralité. Toutefois, la présence de nombreux enjeux écologiques sur le site de la Basse Croisette ne permet pas, à l'heure actuelle, de traduire ce projet dans le PLU.

13

+ Au niveau du P.A.D.D. du P.L.U.

En ce qui concerne les modifications à envisager au niveau du P.A.D.D. du projet de P.L.U. arrêté, il s'agit de s'intéresser dans un premier temps à la partie écrite du projet et notamment à l'axe 4 qui s'intitule « Soutenir l'activité économique ».

► ANCIENNE ÉCRITURE

« La COR souhaite développer un nouveau pôle commercial sur le site de la Basse Croisette, en face de la sortie d'autoroute. Le site concerné est porteur de forts enjeux écologiques :

- o Zones humides
- o Corridor écologique
- o Habitats protégés (présences de plusieurs espèces, faunes et flores, protégées) »

« La commune est également favorable au développement d'une nouvelle offre commerciale sur la Basse Croisette, si celle-ci n'entre pas en concurrence avec son commerce de centralité. Toutefois, la présence de nombreux enjeux écologiques sur le site de la Basse Croisette ne permet pas, à l'heure actuelle, de traduire ce projet dans le PLU. »

► NOUVELLE ÉCRITURE

Ce paragraphe est remplacé par :

« La commune est également favorable au développement d'une nouvelle offre commerciale sur la Basse Croisette, si celle-ci n'entre pas en concurrence avec son commerce de centralité. Ce secteur sera encadré précisément pour le développement de ses parcelles, afin de compléter (et non concurrencer) l'offre commerciale du centre-bourg.

De plus, la présence d'enjeux écologiques sur le site de la Basse Croisette a été prise en compte à travers la procédure de déclaration de projet (induisant des études complémentaires, type DLE, saisie de l'autorité environnementale...), afin que des mesures compensatoires soient mises en place pour limiter l'impact environnemental d'un tel développement. »

=> Même si la totalité des enjeux environnementaux n'a pas pu être traité en totalité lors de l'élaboration du P.L.U. et n'a pu permettre d'envisager un investissement immédiat du secteur, les études environnementales menées en complément en ont permis une prise en compte marquée au sein du projet au final proposé. Le P.A.D.D. est modifié sans remettre en cause les orientations de la commune.

PLU de la commune de Les Olmes - PADD - ARRET

Synthèse du PADD à l'échelle du bourg



Secteur de développement d'un habitat intermédiaire :
- intergénérationnel
- adapté aux personnes à mobilité réduite
- logements adés

Requalification de la place de l'église

Création d'un pôle d'équipement

Mobilisation et densification des dents creuses

Protection de la trame verte du parc

Mobilisation des secteurs potentiels de requalification urbaine

Protection du cône de vue

Intégration des futures activités économiques

Sécurisation de la RD 32

Création de cheminement doux permettant de relier les quartiers et les futures zones d'activités économiques

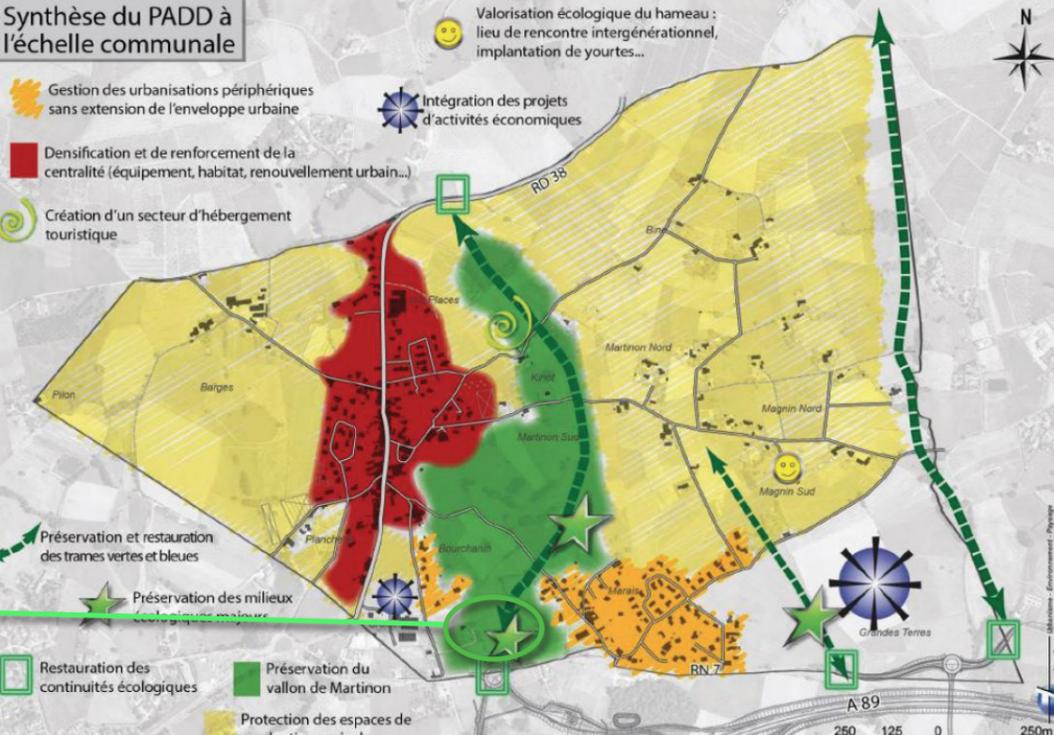
16

Ensuite, il s'agit d'adapter les représentations graphiques qui figurent dans le P.A.D.D., savoir la carte de synthèse à l'échelle du bourg, ainsi que la carte de synthèse à l'échelle de la commune.

• Carte à l'échelle du bourg
Le figuré qui représente l' « intégration des futures activités économiques » doit aussi être représenté sur le secteur de la Basse Croisette.

• Carte à l'échelle de la commune
- Idem qu'à l'échelle du bourg.
- La représentation du Vallon de Martinon ne prend plus en compte la totalité du secteur objet de cette étude.

Synthèse du PADD à l'échelle communale



Valorisation écologique du hameau : lieu de rencontre intergénérationnel, implantation de yourtes...

Gestion des urbanisations périphériques sans extension de l'enveloppe urbaine

Intégration des projets d'activités économiques

Densification et de renforcement de la centralité (équipement, habitat, renouvellement urbain...)

Création d'un secteur d'hébergement touristique

Préservation et restauration des trames vertes et bleues

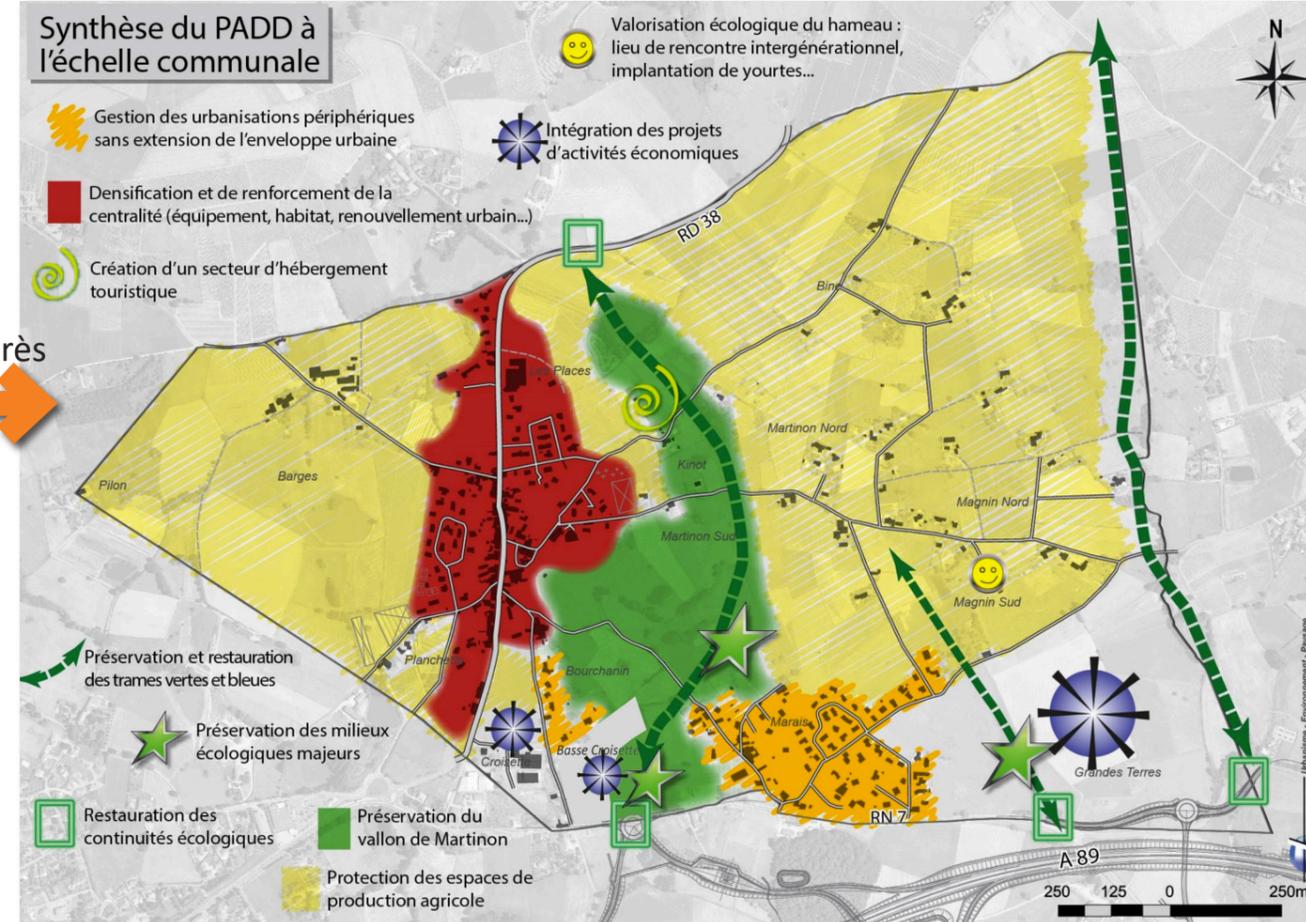
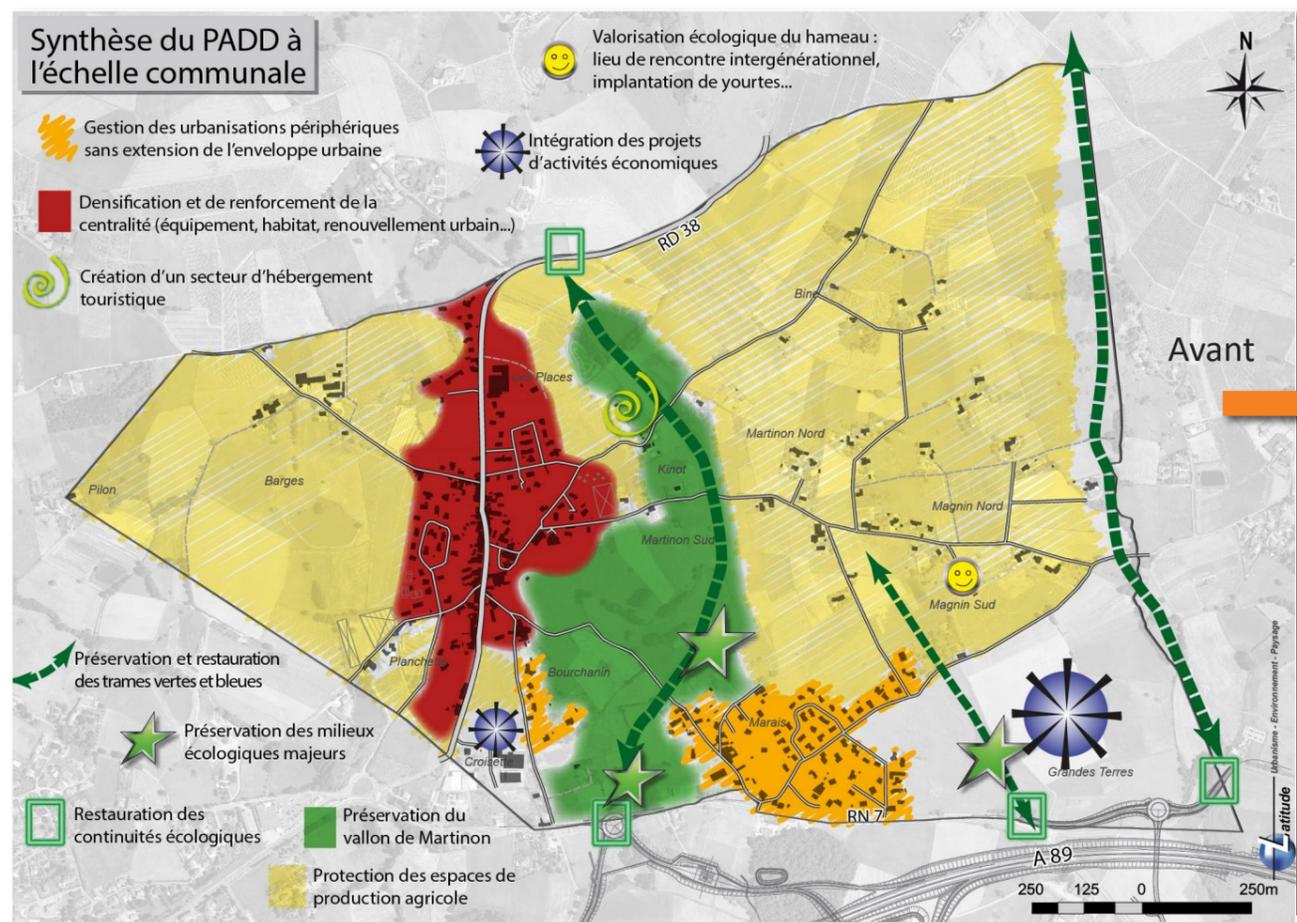
Préservation des milieux naturels remarquables

Restoration des continuités écologiques

Préservation du vallon de Martinon

Protection des espaces de production agricole

250 125 0 250m



+ Au niveau du règlement du P.L.U.

Il s'agit ensuite d'appliquer un zonage spécifique aux parcelles concernées (en les repérant par un périmètre différent par exemple) et par conséquent une réglementation spécifique sur ces parcelles-là.

La modification du P.L.U. se tourne vers un zonage similaire au « zonage AUi » (qui existe pour la partie Nord de la Croisette) pour la zone de la Basse Croisette. Toutefois, des spécificités réglementaires seront apportées uniquement à ce secteur faisant l'objet d'une déclaration de projet et seront ainsi à l'origine de la création d'une nouvelle zone du P.L.U., et par conséquent, une nouvelle réglementation sur ce tènement.

Le secteur passera ainsi d'un zonage N à **un zonage AUic**, conformément aux précédentes pièces (rapport de présentation, P.A.D.D. et zonage) du projet de P.L.U.
Ce zonage AUic reprendra les grandes lignes du règlement de la zone AUi et déjà mis en oeuvre dans le P.L.U. arrêté.

► PROPOSITION DE CORRECTION DU RÈGLEMENT - PARTIE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

« Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)
- lorsqu'un corridor écologique est identifié dans les zones AU, les clôtures devront maintenir une perméabilité de la faune

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.»

(source : Dispositions générales - Règlement du P.L.U. Les Olmes)

► PROPOSITION DU RÈGLEMENT POUR LA ZONE AUIC

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUic

Article AUic 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Piscines,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - d'hôtel,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUic 2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article AUic 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les commerces ou ensembles commerciaux, s'ils ont une surface de plancher minimum de 300 m² par cellule commerciale, dans la limite de 9000 m² de surface de plancher intérieure et de 4500 m² de surface de vente extérieure par commerce.
- Les extensions (en m² de surface de vente) sont modulées selon la taille du point de vente :
 - 500 m² d'extension autorisée pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 1 001 et 2 500 m²
 - 800 m² d'extension autorisée pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 2 501 et 4 000 m²)
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre sont autorisés à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité admise dans la zone.

Article AUic 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

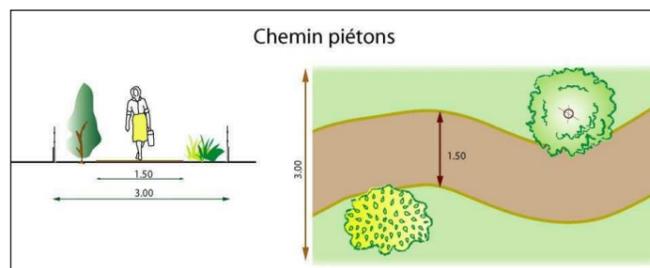
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.



Article AUic 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en oeuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle 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 canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article AUic 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUic 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.

Article AUic 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone AUic.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 3m.

Article AUic 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUic 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUic 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée. La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 12 m. La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article AUic 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

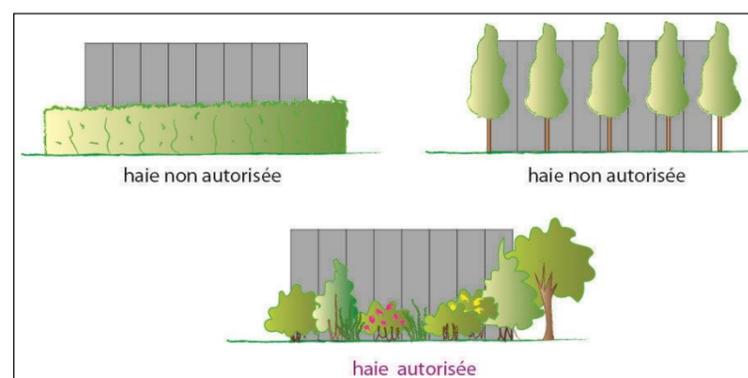
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUic 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AUic 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages en plein air de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront végétalisés et plantés. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.

Article AUic 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUic 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUic 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

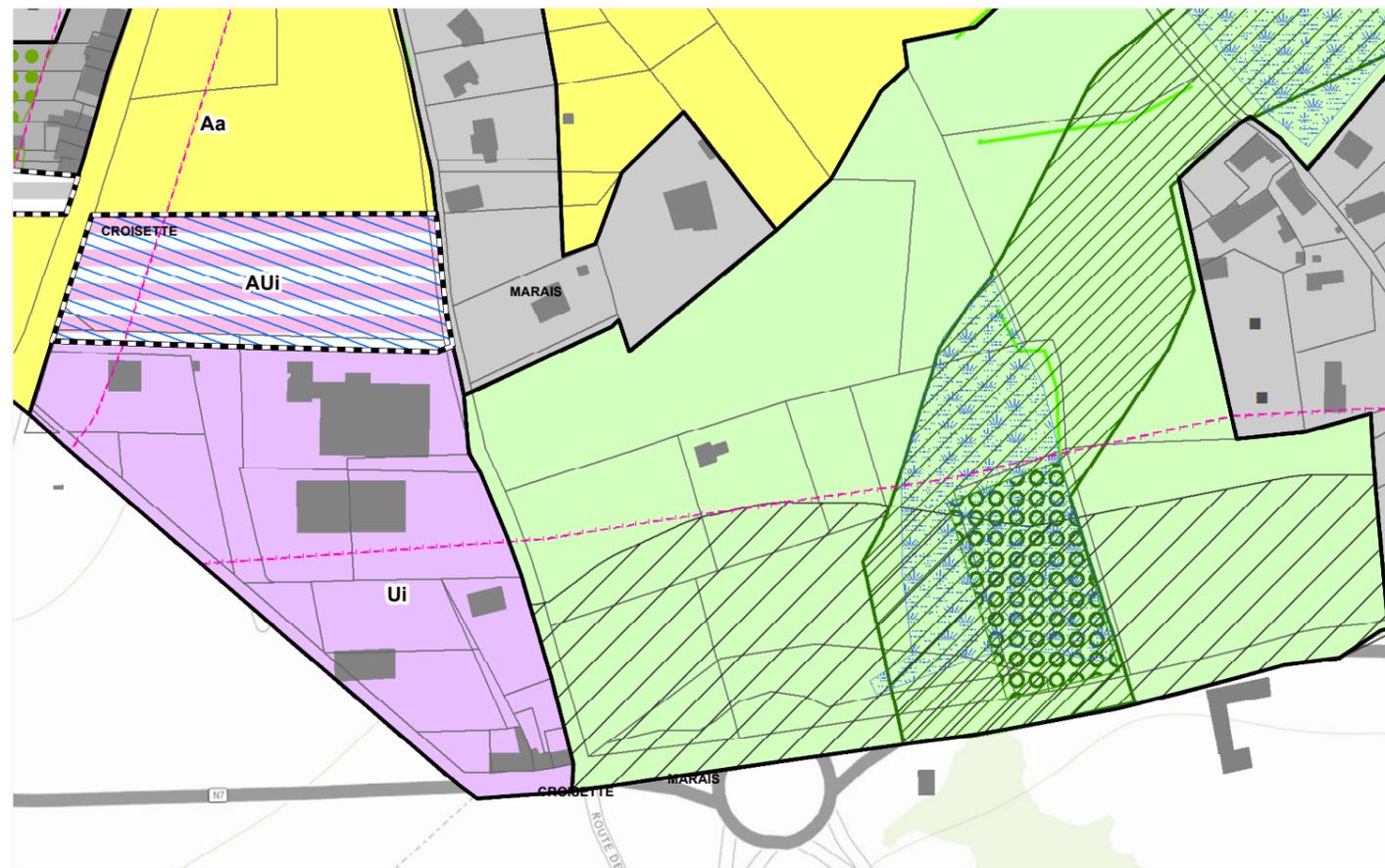
+ Au niveau du zonage du P.L.U.

La modification du P.L.U. se tourne vers le « zonage AUic » pour la zone de la Basse Croisette. Le secteur passe ainsi d'un zonage N à un zonage AUic, conformément aux précédentes pièces (rapport de présentation, P.A.D.D. et zonage) du projet de P.L.U.

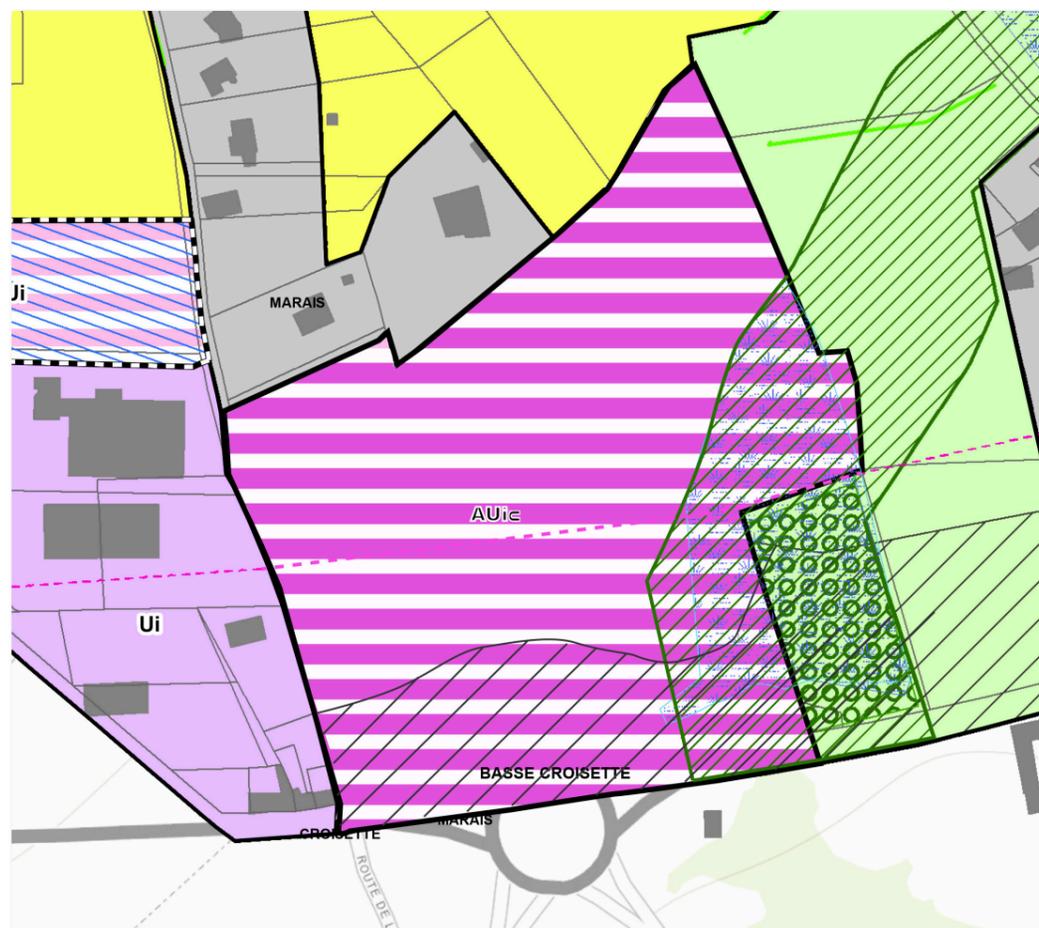
La déclaration de projet permet la mise en compatibilité du P.L.U. des Olmes avec ce projet.

Par conséquent, le zonage devra être modifié et la zone Naturelle (N) sera remplacée par une zone AUic.

La marge de recul des constructions est, dans sa représentation graphique, retravaillée (diminution de la distance) puisqu'une dérogation est demandé au titre de l'article L.111-6 (et suivants) du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de l'Amendement Dupont à travers un dossier complémentaire.



Plan de zonage du P.L.U. approuvé le 6 Mars 2017



Plan de zonage du P.L.U. après la mise en compatibilité liée à cette DP

Les articles du code de l'urbanisme utilisés sont ceux en vigueur au 31/12/2015.

Le droit de préemption urbain (DPU) est en vigueur sur toutes les zones U et AU du PLU

Zones urbaines

- Ua** Zone urbaine à typologie urbaine ancienne (avec sous secteur Uar)
- Ub** Zone urbaine de 1ère périphérie
- Ui** Zone urbaine à vocation d'activités (avec sous secteur Uia)
- Up** Zone urbaine de protection des parcs

Zones d'urbanisation futures

- AUA** Ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitats
- AUI** Ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités ZAC ACTIVAL
- AUe** Ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipements

Zones agricoles et naturelles

- A** Zone agricole
- Aa** Zone agricole inconstructible
- Ai** Zone agricole de gestion des activités économiques
- Ae** Zone agricole d'éco-hameau
- N** Zone naturelle
- NL** Zone naturelle d'habitations légères de loisirs
- Ne** Zone naturelle de loisirs

Éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Zone humide
- Corridor écologique à maintenir, à renforcer et/ou à reconstituer
- haie ou alignement
- boisement, arbre ou jardin à protéger
- Élément remarquable bâti

Secteur d'urbanisation future et servitudes

- Uar** Le secteur Uar est soumis à la servitude L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un minimum 60% de logements sociaux
- AUA3** Le secteur AUA3 est soumis à la servitude L.123-2b du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un minimum 20 logements sociaux
- AUA6** Le secteur AUA6 est soumis à la servitude L.123-2b du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un minimum 25% de logements pour les personnes âgées et/ou pour les personnes à mobilités réduites.
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Servitude de projet au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme

Autres éléments

- Emplacement réservé
- Canalisation de gaz
- Périmètres de risques liés à la canalisation de gaz
- Zone de bruit
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Secteur de diversité commerciale à protéger
- Espace boisé classé
- Marge de recul des constructions

ANNEXES

DOCUMENTS DU P.L.U. APPROUVÉ AU 6 MARS 2017

Annexe 1. Extraits du P.A.D.D. concernés par la modification p.33

Annexe 2. Plan de zonage concerné par les modifications p.36

Annexe 3. Extraits du règlement du P.L.U. concernés par les modifications p.37

- ▶ Titre I - Dispositions générales du P.L.U.
- ▶ Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AUi



Annexe 1. Extraits du P.A.D.D. concernés par la modification



4 Soutenir l'activité économique

Rappel des constats :

Le commerce villageois s'est développé depuis quelques années, même si celui-ci reste fragile.

Plusieurs projets économiques sont envisagés sur la commune et à proximité :

- L'aménagement de la ZAE d'Actival par la COR.
- L'extension de la zone artisanale de la Croisette qui devrait notamment permettre aux entreprises existantes de s'étendre
- La COR souhaite développer un nouveau pôle commercial sur le site de la Basse Croisette, en face de la sortie d'autoroute. Le site concerné est porteur de forts enjeux écologiques :
 - o Zones humides
 - o Corridor écologique
 - o Habitats protégés (présences de plusieurs espèces, faunes et flores, protégées)



Les objectifs

Il s'agit d'inscrire dans le PLU les différents projets d'échelle supra communale, dans l'objectif de maintenir des pôles d'emploi de proximité et ne pas aggraver la dépendance économique vis-à-vis de l'agglomération lyonnaise.

La commune a vocation à accueillir des projets structurants à l'échelle du territoire du SCOT. Le PLU prévoit donc des espaces d'accueil :

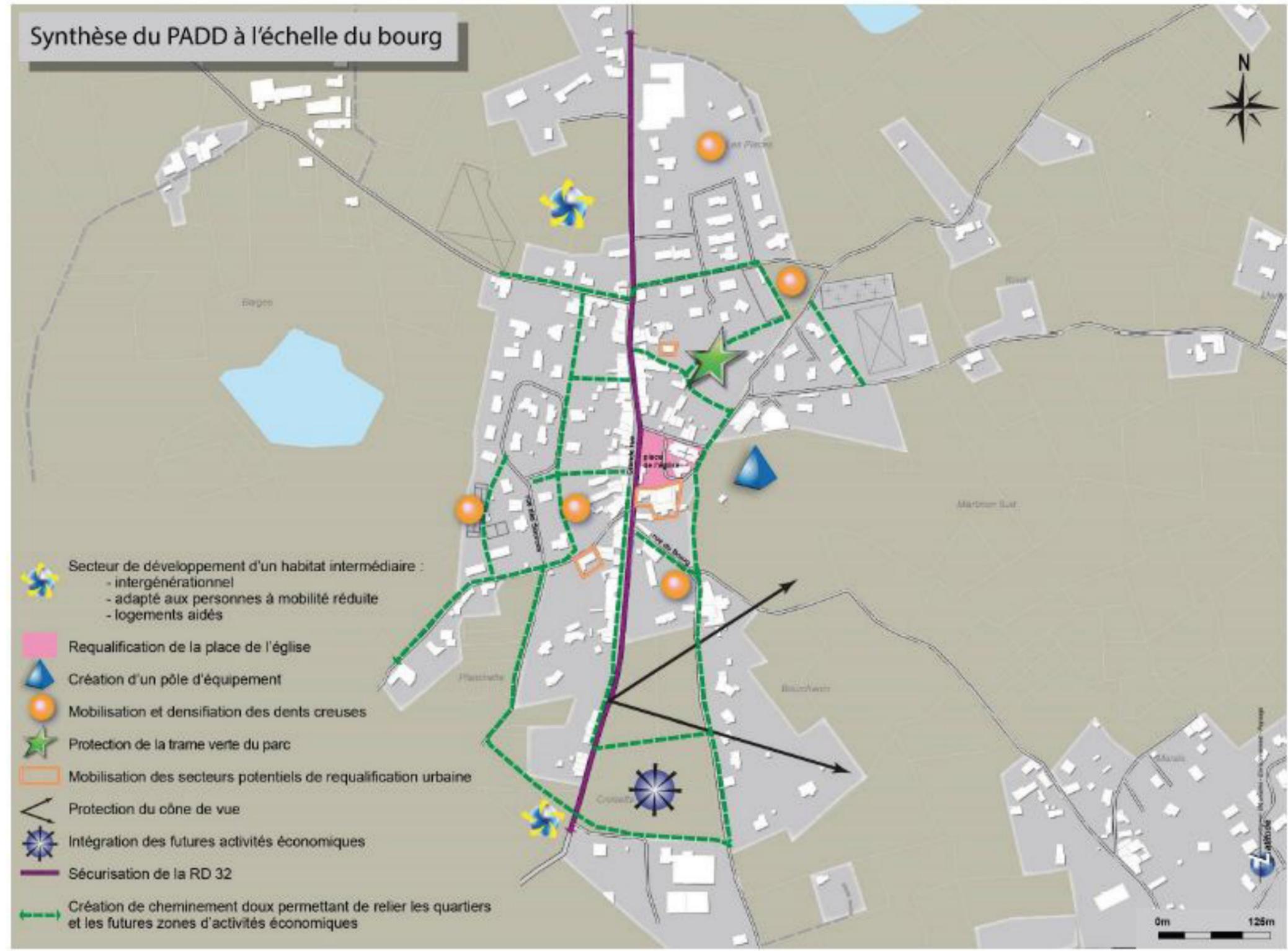
- Actival dans le cadre de la DUP mise en place,
- Une extension de la Croisette permettant la gestion et l'extension des activités industrielles et artisanales présente dans la zone.

La commune prévoit également de gérer les activités présentes en dehors des zones d'activités existantes. En effet, plusieurs activités sont localisées dans des secteurs agricoles et naturels.

La commune est favorable au renforcement de l'offre commerciale sur son territoire. Elle souhaite renforcer en priorité l'offre de proximité dans sa centralité. Les principaux linéaires d'activités seront ainsi protégés dans le PLU et ne pourront pas changer de destination.

La commune est également favorable au développement d'une nouvelle offre commerciale sur la Basse Croisette, si celle-ci n'entre pas en concurrence avec son commerce de centralité. Toutefois, la présence de nombreux enjeux écologiques sur le site de la Basse Croisette ne permet pas, à l'heure actuelle, de traduire ce projet dans le PLU.

Synthèse du PADD à l'échelle du bourg



-  Secteur de développement d'un habitat intermédiaire :
 - intergénérationnel
 - adapté aux personnes à mobilité réduite
 - logements aidés
-  Requalification de la place de l'église
-  Création d'un pôle d'équipement
-  Mobilisation et densification des dents creuses
-  Protection de la trame verte du parc
-  Mobilisation des secteurs potentiels de requalification urbaine
-  Protection du cône de vue
-  Intégration des futures activités économiques
-  Sécurisation de la RD 32
-  Création de cheminement doux permettant de relier les quartiers et les futures zones d'activités économiques

Synthèse du PADD à l'échelle communale

-  Gestion des urbanisations périphériques sans extension de l'enveloppe urbaine
-  Densification et de renforcement de la centralité (équipement, habitat, renouvellement urbain...)
-  Création d'un secteur d'hébergement touristique

 Valorisation écologique du hameau : lieu de rencontre intergénérationnel, implantation de yourtes...

 Intégration des projets d'activités économiques

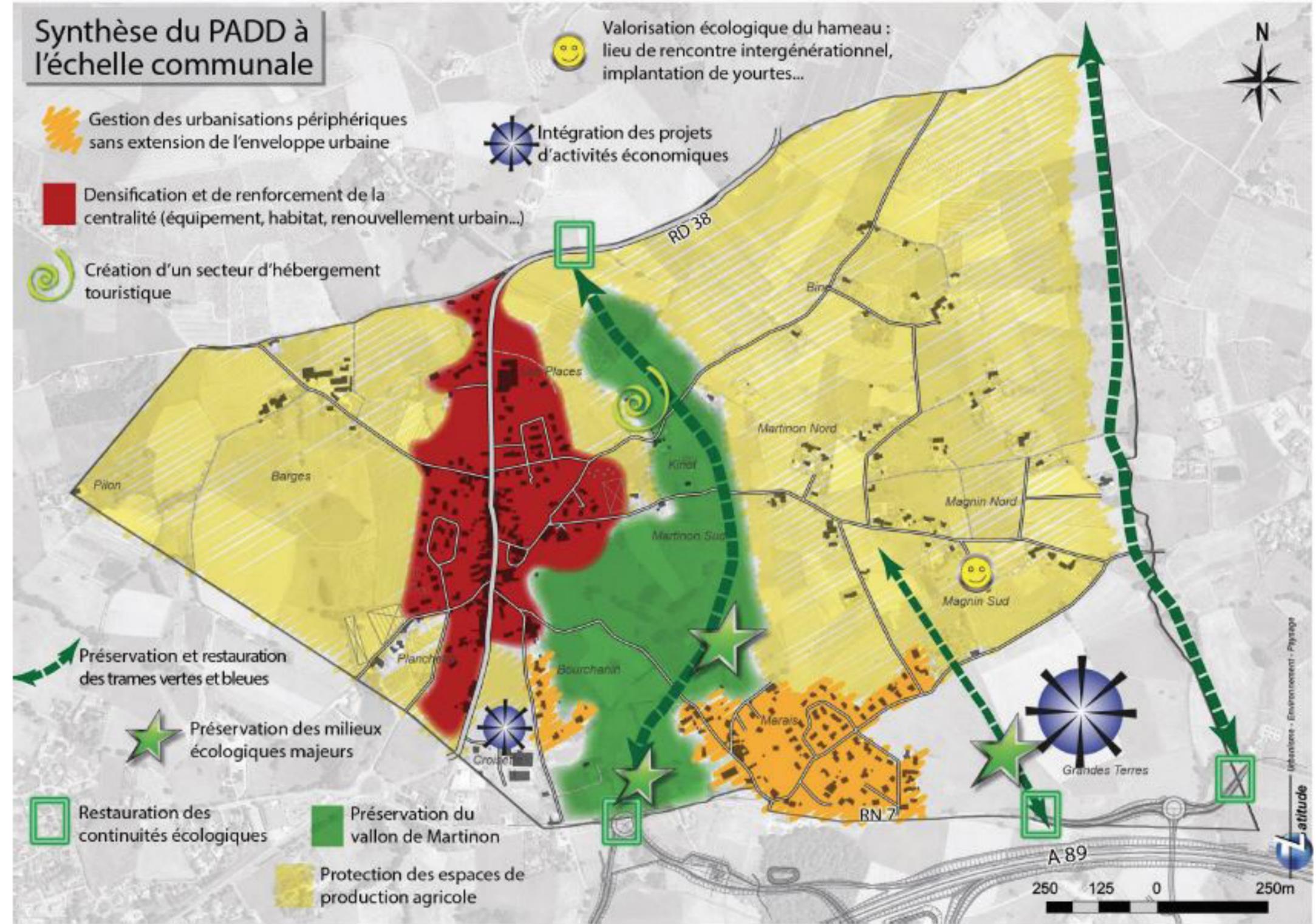
 Préservation et restauration des trames vertes et bleues

 Préservation des milieux écologiques majeurs

 Restauration des continuités écologiques

 Préservation du vallon de Martinon

 Protection des espaces de production agricole



Annexe 2. Plan de zonage concerné par les modifications

ARRET

Commune de LES OLMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Echelle : 1/2000

Les articles du code de l'urbanisme utilisés sont ceux en vigueur au 31/12/2015.

Le droit de préemption urbain (DPU) est en vigueur sur toutes les zones U et AU du PLU

Zones urbaines

- Ua** Zone urbaine à typologie urbaine ancienne (avec sous secteur Uar)
- Ub** Zone urbaine de 1ère périphérie
- Ui** Zone urbaine à vocation d'activités (avec sous secteur Uia)
- Up** Zone urbaine de protection des parcs

Zones d'urbanisation futures

- AUa** Ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitats
- AUi** Ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités ZAC ACTIVAL
- AUe** Ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipements

Zones agricoles et naturelles

- A** Zone agricole
- Aa** Zone agricole inconstructible
- AI** Zone agricole de gestion des activités économiques
- Ae** Zone agricole d'éco-hameau
- N** Zone naturelle
- NL** Zone naturelle d'habitats légers de loisirs
- Ne** Zone naturelle de loisirs

Éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

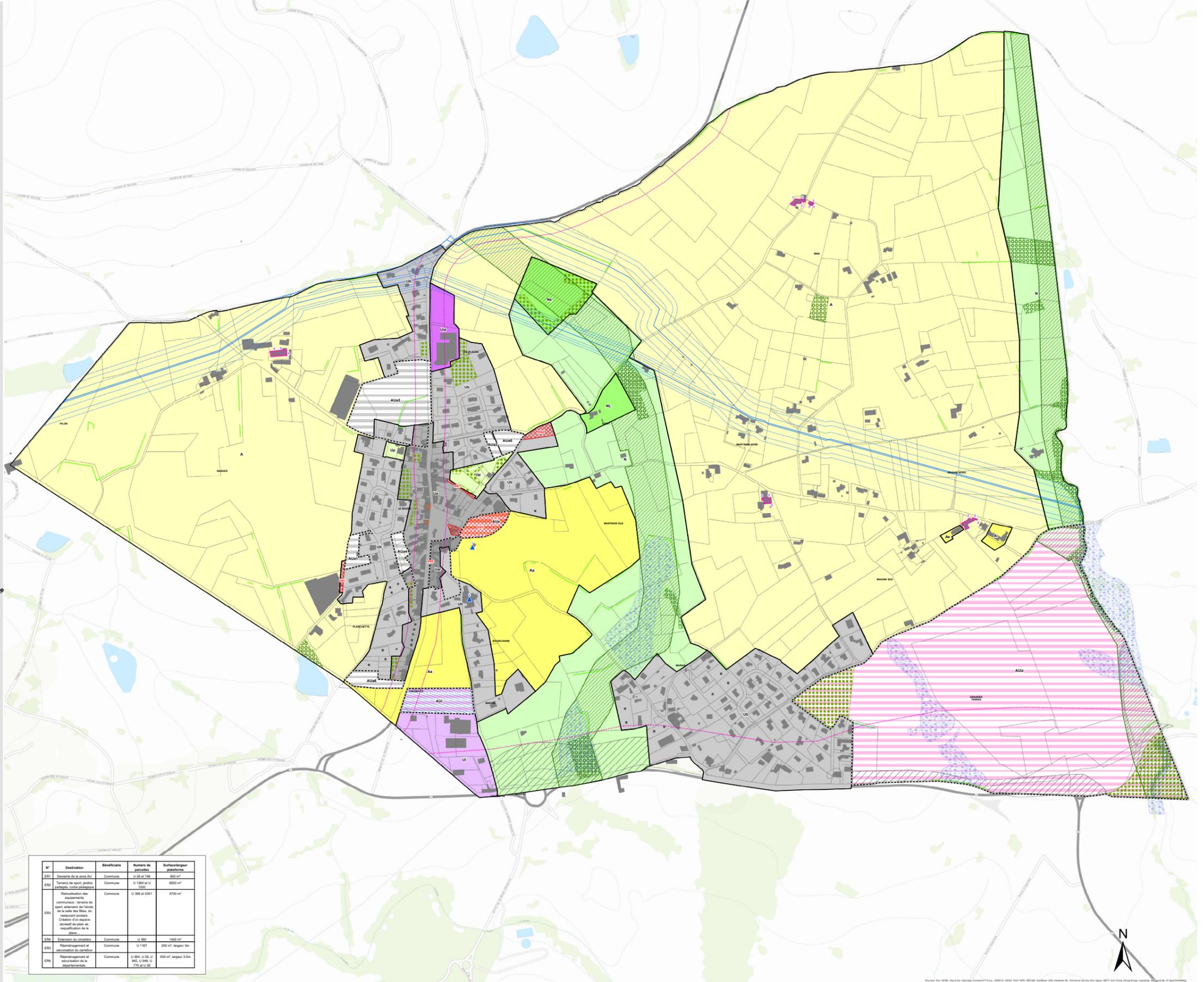
- Zone humide
- Corridor écologique à maintenir, à renforcer et/ou à reconstituer
- haie ou alignement
- boisement, arbre ou jardin à protéger
- Élément remarquable bâti

Secteur d'urbanisation future et servitudes

- Uar** Le secteur Uar est soumis à la servitude L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un minimum 60% de logements sociaux
- AUa3** Le secteur AUa3 est soumis à la servitude L.123-2b du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un minimum 20 logements sociaux
- AUa6** Le secteur AUa6 est soumis à la servitude L.123-2b du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un minimum 25% de logements pour les personnes âgées et/ou pour les personnes à mobilités réduites.
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Servitude de projet au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme

Autres éléments

- Emplacement réservé
- Canalisation de gaz
- Périmètres de risques liés à la canalisation de gaz
- Zone de bruit
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Secteur de diversité commerciale à protéger
- Espace boisé classé
- Marge de recul des constructions



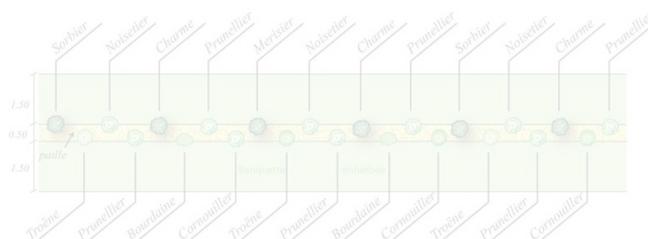
| N° | Désignation | Bénéficiaires | Nombre de parcelles | Surface/longueur planifiée |
|------|--|---------------|------------------------------------|----------------------------|
| ERS1 | Désaffecté de la zone AU | Commune | 1124 et 746 | 400 m² |
| ERS2 | Terrains de sport, jardins partagés, courts polyvalents | Commune | U 124 et U 126 | 4500 m² |
| ERS3 | Requalification des équipements communaux : terrains de sport, extension de l'école, de la salle des fêtes, de restaurant scolaire. Création d'un espace collectif de plain air, requalification de la place | Commune | U 386 et 394 | 4700 m² |
| ERS4 | Extension du cimetière | Commune | U 393 | 1450 m² |
| ERS5 | Reaménagement et sécurisation du carrefour | Commune | U 137 | 200 m² largeur 3m |
| ERS6 | Reaménagement et sécurisation de la départementale | Commune | U 504, U 505, U 506, U 770 et U 58 | 500 m² largeur 3.5m |

Annexe 3. Extraits du règlement du P.L.U. concernés par les modifications



Règlement du PLU de la commune de Les Olmes – APPROBATION

Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



| Essences préconisées | |
|---|--|
| Strate arbustive | Strate arborescente |
| - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) | - Merisier (<i>Prunus avium</i>) |
| - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) | - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) | - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) |
| - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) | - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) |
| - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) |
| - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) | - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) | - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) |
| - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) | - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) |
| - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) | - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) |
| - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) |
| - Houx | - |

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois, d'autres types d'interventions sont autorisées sur les zones humides, sous réserves de mesures compensatoires conformément au code de l'environnement.

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires



Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Piscines,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - d'hôtel,
 - les commerces sauf ceux autorisés à l'article AUi2
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUi2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone s'urbanisme au fur et à mesure de l'avancé des réseaux dans la zone.

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces dans la limite de 150 m² de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone et intégré dans le volume de la construction artisanale ou industrielle.
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2, s'il est à usage public.

La zone AUi est concernée par une servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Sa durée maximale est de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU. Pour être levé avant 5 ans, le projet d'urbanisation doit porter sur l'intégralité de la servitude. Aucune construction nouvelle n'est admise sur le secteur identifié par la servitude.



Article AUI 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

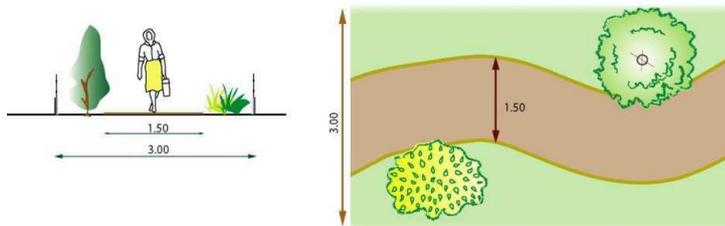
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons





Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol 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 canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.



Article AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone AUi.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 3m.

Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUi 12 - Stationnement

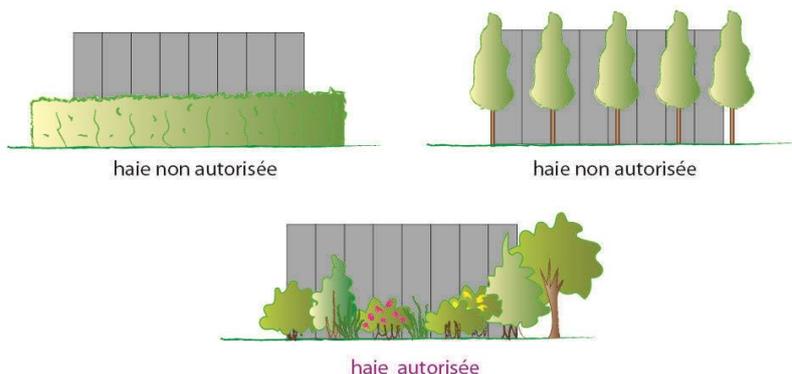
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.



Article AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages en plein air de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront végétalisés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.

Article AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUi 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article AUi 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.