



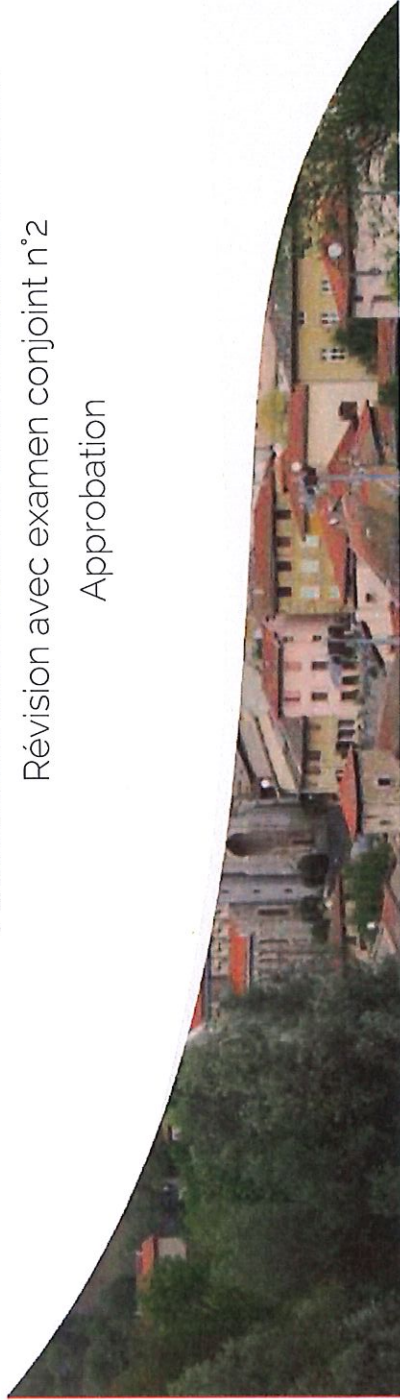
SOUS-PREFECTURE
REÇU
LE **16 DEC. 2020**
VILLEFRANCHE (Rhône)



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COURZIEU

Révision avec examen conjoint n°2

Approbation



RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N ° 2 DU PLU • SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Introduction..... | 4 |
| Objet de la révision avec examen conjoint..... | 8 |
| Le site du projet..... | 9 |
| Motivations..... | 10 |
| Plan du projet..... | 11 |
| Les modifications apportées au PLU | 12 |
| Les impacts de la modification sur la surface des zones..... | 15 |
| L'impact sur l'environnement..... | 16 |

INTRODUCTION

- Commune du Sud-Ouest du département du Rhône, Courzieu est située dans les Monts du Lyonnais à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise.

Contexte communal

Située à une trentaine de kilomètres à l'Ouest de Lyon et des communes de l'Ouest lyonnais, COURZIEU fait partie des communes de l'aire urbaine lyonnaise. Elle s'étend sur un vaste territoire de 2704 hectares.

La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, créée depuis le 1er Janvier 1995, structure intercommunale à fiscalité propre, regroupe 18 communes dont COURZIEU, avec une population de plus de 38000 habitants.

La commune est longée par la RD389 qui longe la vallée de la Brévenne, de même que la voie ferrée Lyon – Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est traversée également par la RD25, la RD50 et la RD113.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Au Nord : Chevinay
- À l'ouest : Brussieu, Bessenay et Saint Genis l'Argentière
- Au Sud : Montromant et Yzeron
- À l'Est : Vaugneray

Situation de la commune de Courzieu



Rappel de la hiérarchie des normes

Plusieurs documents s'imposent sur le territoire de la commune de Courzieu.

- La loi Montagne du 9 janvier 1985 s'applique sur la totalité de la commune.
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 Janvier 2007. La DTA identifie la commune de Courzieu comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs.
- Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Ouest lyonnais établi à l'échelle de 48 communes et près de 120 000 habitants. Le SCOT a été approuvé le 2 Février 2011 et est actuellement en révision.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH). L'actuel PLH a été approuvé en 2013. Un nouveau PLH devrait être lancé.

Historique du document d'urbanisme

La commune de Courzieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 11 mars 2014.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions

- Une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10 février 2016,
- Une révision avec examen conjoint approuvée le 18 octobre 2017
- Une modification n°1 approuvée le 18/10/2017
- Une déclaration de projet approuvée le 11/04/2019

Rappel du champ d'application de la présente révision avec examen conjoint (L153-41 du CU)

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

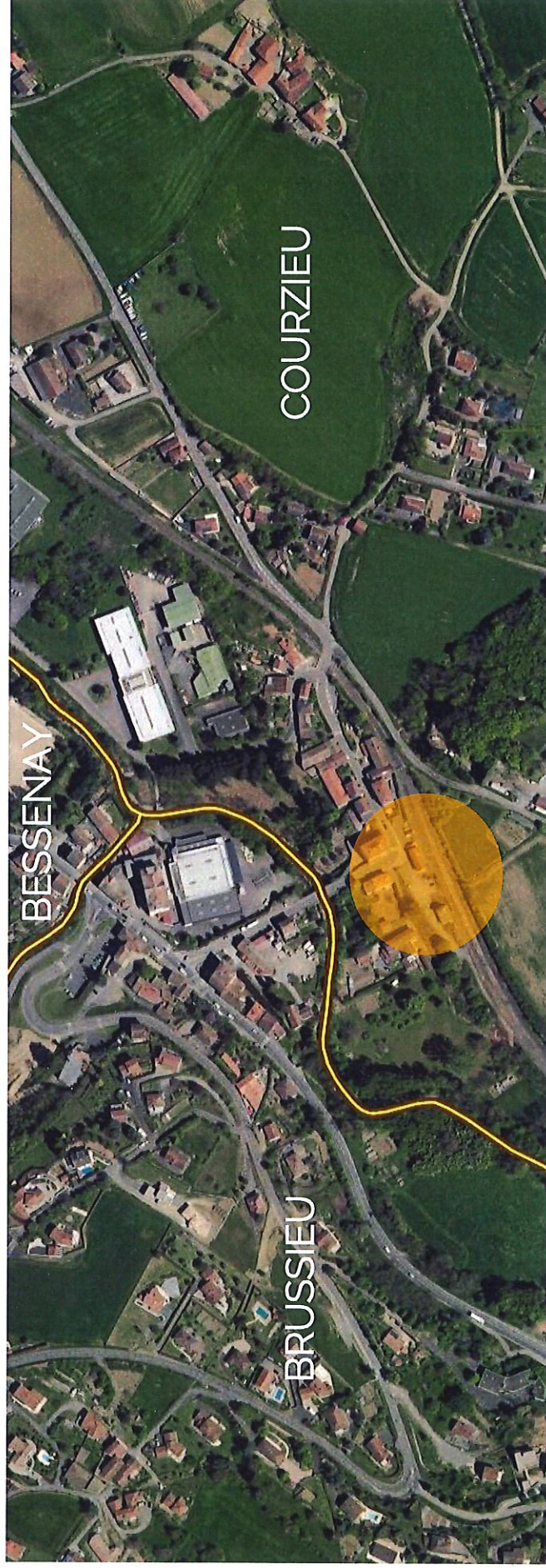
- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.



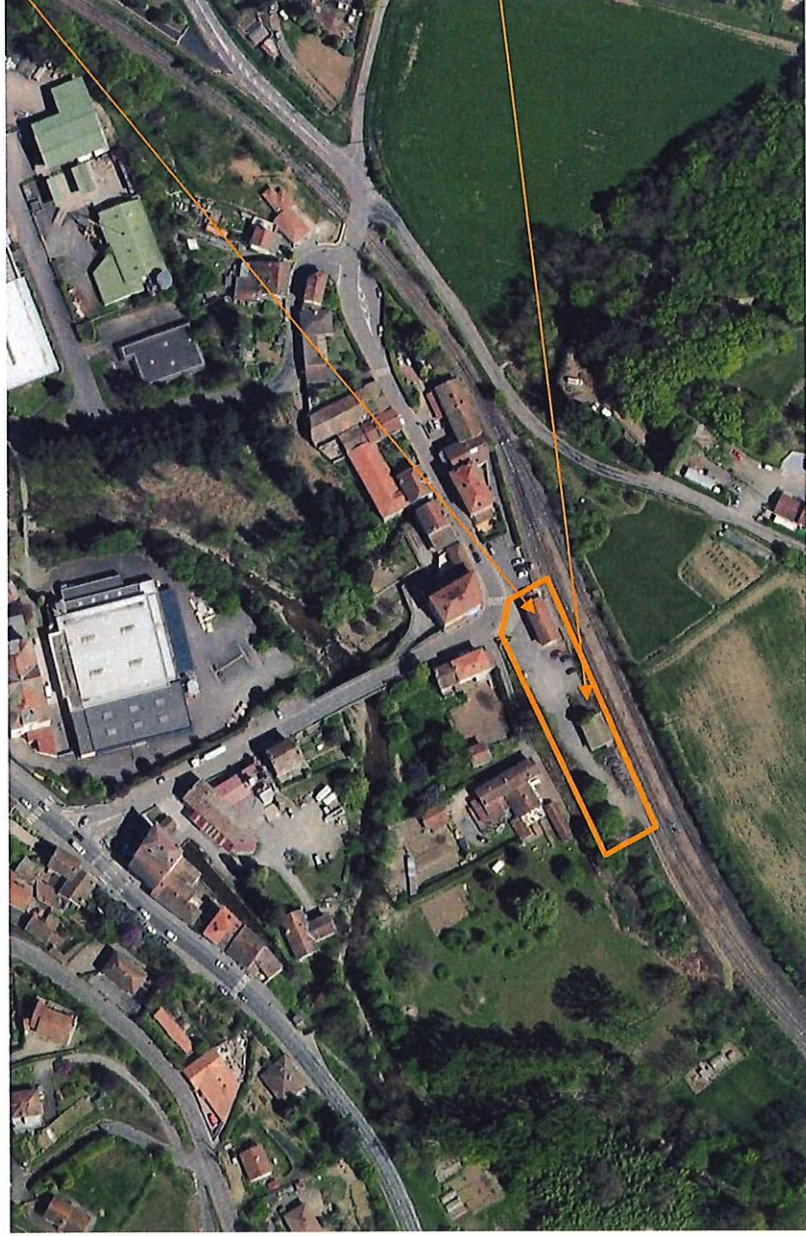
OBJET DE LA RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

- La présente procédure de révision avec examen conjoint a pour objet l'extension de la zone U de la Giraudière sur de la zone agricole afin de permettre la réalisation d'une maison médicale comprenant à l'étage quelques logements.

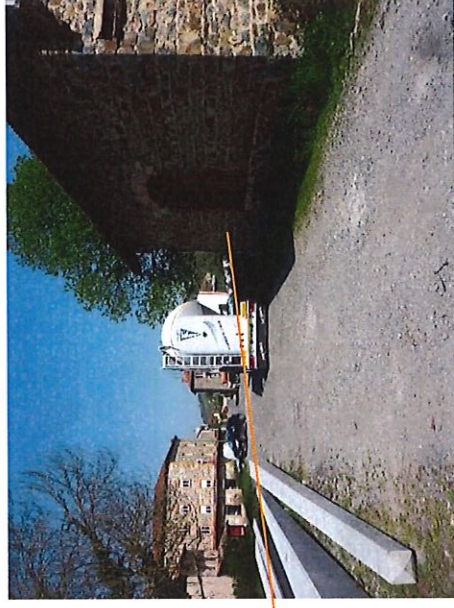


LESITE DU PROJET

La future maison médicale sera construite sur un ancien tènement SNCF, aujourd'hui désaffecté. Ce tènement est classé en zone agricole dans le PLU en vigueur, ce qui ne correspond pas à l'occupation du sol actuelle. Il n'existe aucun enjeu agricole sur le site, s'agissant d'un tènement entièrement artificialisé.



Le site de la future maison médicale



MOTIVATIONS

La commune de Courzieu souhaite construire dans le quartier de la Giraudière une maison médicale qui bénéficiera à la fois au territoire communal et aux communes limitrophes. Il faut rappeler que le quartier de la Giraudière est partagé entre plusieurs communes, et qu'il constitue un secteur attractif le long de la départementale bénéficiant d'équipements structurants (centre de formation), d'entreprises, et de commerces.

Le projet de la collectivité prévoit sur le site une maison de santé en rez-de-chaussée qui accueillera plusieurs cabinets de généralistes, d'ostéopathes, et un cabinet polyvalent, des espaces d'accueil et d'attente ainsi que des locaux techniques et de fonctionnement. Ces locaux seront créés en majorité en RDC afin de faciliter l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le projet accueillera également plusieurs logements en R+1 et R+2 avec des typologies variées permettant de répondre à une partie de la demande en logements qui s'exprime sur la commune. Il est prévu entre 6 et 10 logements environ.

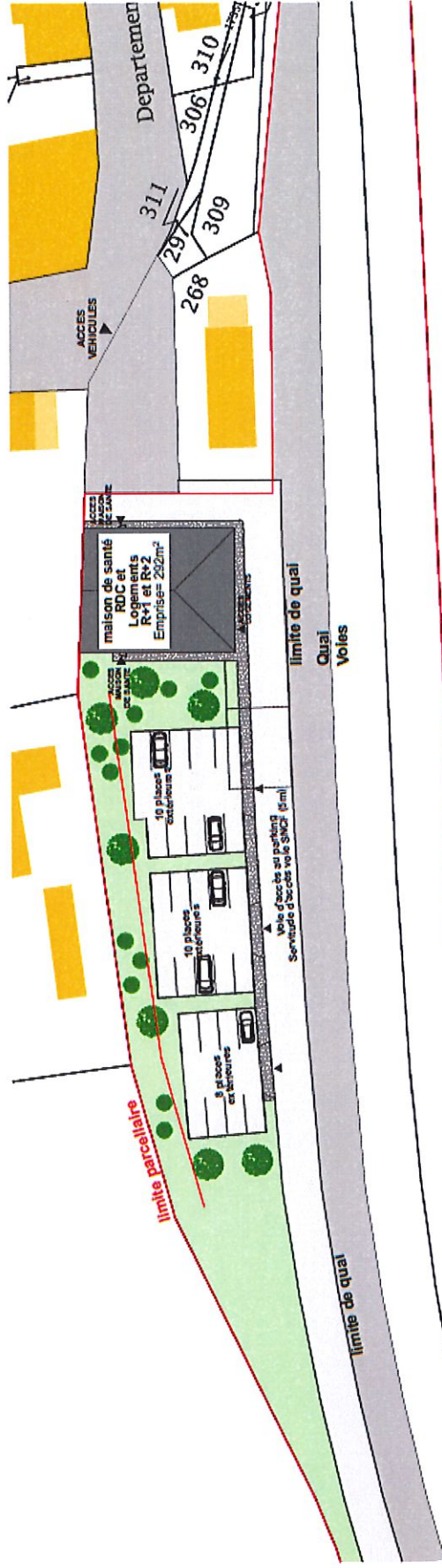
À l'extérieur, des places de stationnement sont prévues pour répondre aux besoins de la maison médicale et des logements.

La révision avec examen conjoint nécessite l'extension de la zone U sur la zone A.

La parcelle concernée par l'extension de la zone U est la parcelle AD271. Cette dernière est l'ancienne gare de Courzieu-Brussieu située sur l'ancienne ligne de chemin de fer reliant Lyon à Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est classée indument en zone agricole alors qu'elle n'a aucun usage agricole étant constituée du bâtiment de l'ancienne gare et des anciennes plateformes liées au fonctionnement ferroviaire.

PLAN DU PROJET

Le plan ci-dessous est celui en cours d'étude, il est très provisoire et pourra évoluer de façon notable.



PLAN MASSE

échelle 1/500^{ème}

| | | | |
|----------|---|---------------------------------|--|
| <p>N</p> | <p>Commune de Courzieu Maison de santé - Logements</p> <p>FAISA 29 juin 2018 échelle 1:500</p> <p><small>Utilisation et la reproduction même partielle de ce plan sans l'autorisation écrite de l'architecte sont formellement interdites.</small></p> | <p>02 PLAN MASSE</p> | <p>D O D E K A a r c h i t e c t e</p> |
| | | | |



LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

- Pour intégrer la maison de santé dans le plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu, un secteur UA1 est créé. Cette création impacte à la fois le règlement écrit et le règlement graphique.

Le règlement écrit

Le secteur UA1 est intégré au règlement écrit. Celui-ci se distingue du secteur UA dans les règles de limitation des hauteurs et par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Ainsi les articles UA6 et UA10 sont modifiés (modifications en **orange** dans les articles suivants) :

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans la zone UA1, les constructions s'implanteront soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait minimal d'1m.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements, extensions de bâtiments existants

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage. Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 6 sur l'aspect extérieur des constructions.

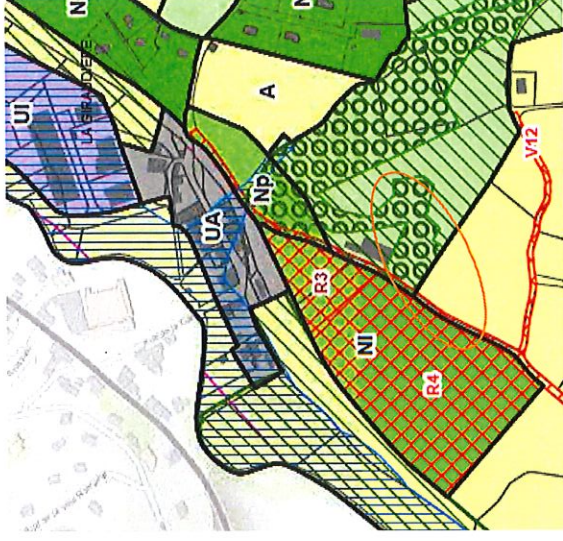
Dans la zone UA1, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Le règlement graphique

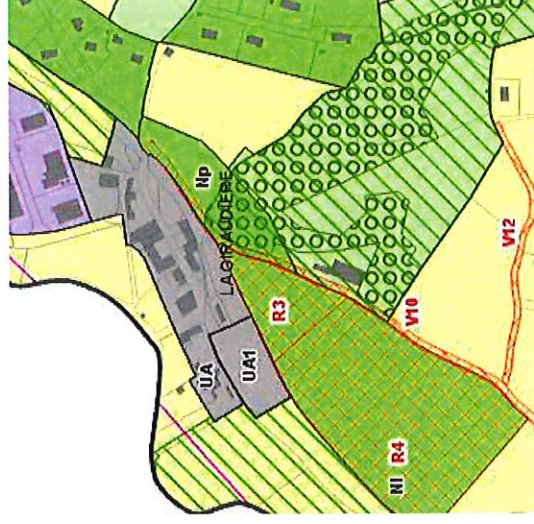
Le secteur UA1 est intégré au règlement graphique.

Avant la présente révision du plan local d'urbanisme, la parcelle concernée par le projet de maison de santé était classée en zone agricole. Pour inclure le projet dans la zone U du pôle de la Giraudière, ce sont près de 4890 m², soit 0.48 hectare qui passent de la zone agricole en zone UA1.

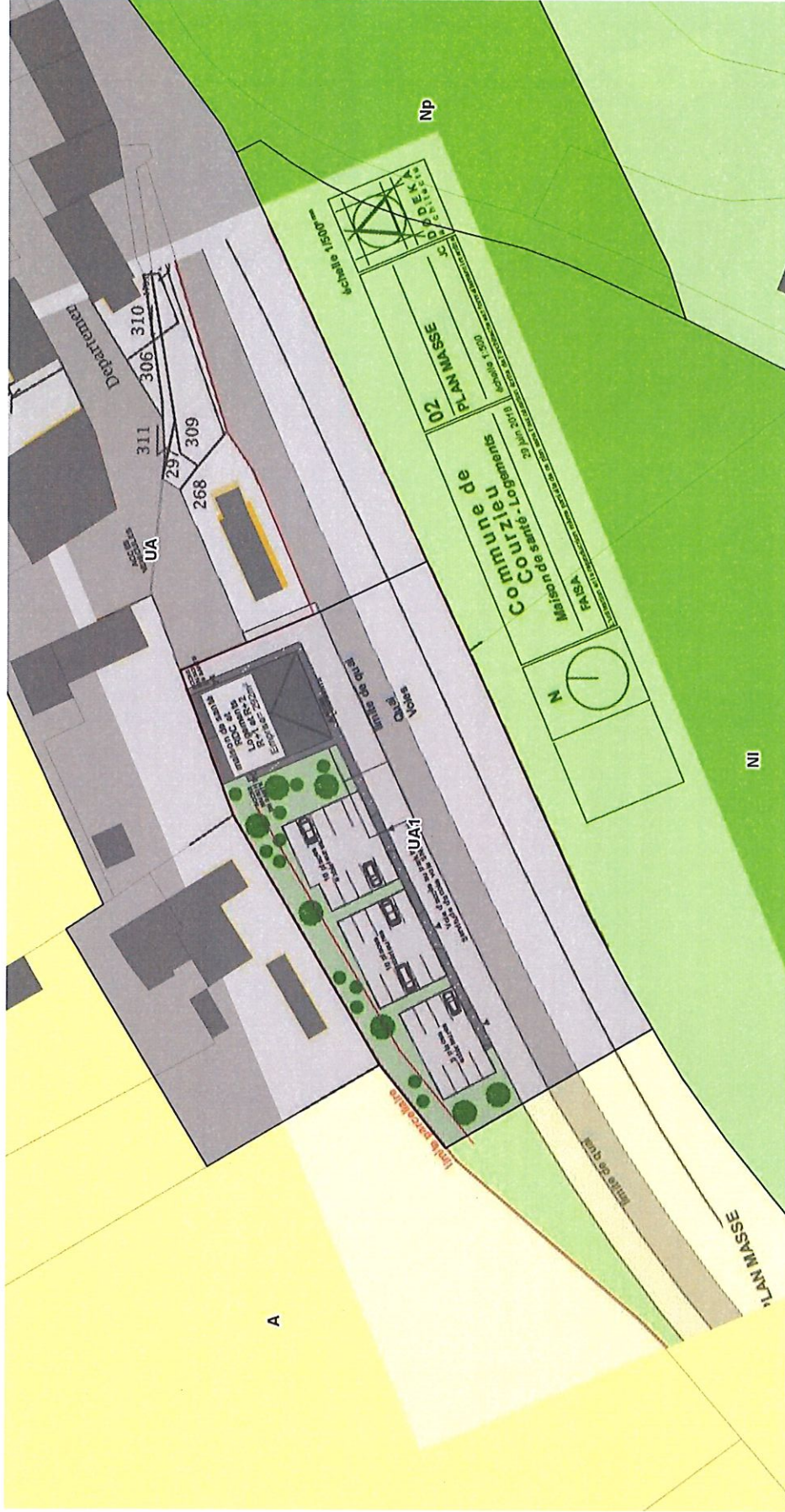
De plus, le secteur était également situé sur un corridor écologique dont le périmètre a été modifié suite à des investigations de terrain réalisées par un écologue (voir partie l'impact sur l'environnement – page 16). On rappelle que le terrain concerné est le tènement de l'ancienne gare de Courzieu-Brussieu entièrement artificialisé. Le positionnement initial du corridor ne présente aucun fondement écologique.



Le zonage avant (ci-dessus) et après (ci-dessous) la révision



Le plan masse superposé au nouveau zonage



LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LA SURFACE DES ZONES

| Zones | Surface en Ha avant modification | Surface en Ha après modification |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| UA | 7.5 | 7.5 |
| UA1 | - | 0.4 |
| UB | 7 | 7 |
| UI | 4.3 | 4.3 |
| TOTAL ZONE U | 18.8 | 19.2 |
| 1AU | 3.2 | 3.2 |
| 2AU | 0.4 | 0.4 |
| AUI | 1.4 | 1.4 |
| TOTAL ZONE AU | 5 | 5 |
| A | 1115 | 1114.6 |
| TOTAL ZONE A | 1115 | 1114.6 |
| N | 1390.6 | 1390.6 |
| Ncr | 3.7 | 3.7 |
| Nd | 4 | 4 |
| Nepp | 2.1 | 2.1 |
| Nh | 26 | 26 |
| Nj | 0.8 | 0.8 |
| Nl | 4.4 | 4.4 |
| Nl1 | 16.2 | 16.2 |
| Np | 9.5 | 9.5 |
| Ns | 86.1 | 86.1 |
| TOTAL ZONE N | 1543.3 | 1543.3 |
| TOTAL | 2682.1 | 2682.1 |

L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT



Bâtiment en pierre à démolir

La présente révision avec examen conjoint ne concerne aucun milieu naturel ou agricole et étend la zone urbaine UA1 sur des espaces artificialisés ou en friche (ancienne gare de Courzieu-Brussieu). Aucun milieu naturel remarquable n'est concerné.

Elle induit une réduction du zonage agricole par création de la zone UA1 du pôle urbain de la Giraudière sur des espaces non concernés par une utilisation agricole et ne possédant pas une valeur agronomique particulière.

Le corridor identifié dans le cadre du PLU pour la trame bleue associée à la Brévenne et sa ripisylve est mal positionné et vient intégrer les espaces artificialisés et bâtis. En effet la zone concernée par la modification de zonage est actuellement occupée par un bâtiment en pierre qui sera démoli en vue de la création de la future maison médicale. Cette zone ne participe pas à la fonctionnalité du corridor écologique de la Brévenne. Elle se situe en effet à plus de 100 mètres du corridor de la Brévenne et ne possède pas de lien fonctionnel avec ce milieu (zone enclavée entre les espaces bâtis existants au Nord et la voie ferrées au Sud).

Pour conclure, la présente révision du document d'urbanisme n'a pas d'impact sur l'environnement ni sur l'agriculture. Il ne constitue aucune consommation foncière nouvelle l'intégralité du site étant artificialisée et bâtie.



Site du projet ne participant pas à la
fonctionnalité écologique de la
Brévenne et n'ayant aucun usage
agricole

Corridor écologique de la Brévenne

