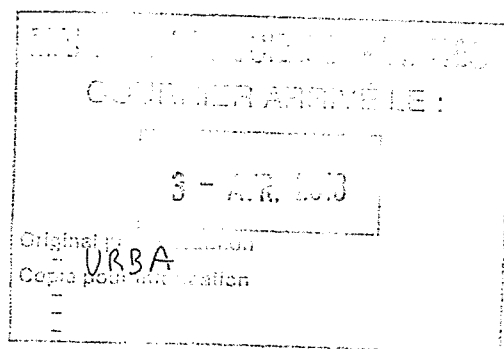


Poudret David

Direction Entrepreneuriat,  
Commerce et Proximité  
Pôle Commerce

CCI de Lyon Métropole  
Place de la Bourse  
69289 Lyon cedex 02  
T. 04 72 40 59 20  
F. 04 72 40 59 50

d.poudret@lyon-metropole.cci.fr  
www.lyon-metropole.cci.fr



Lyon, le 26 mars 2018

## Objet : Avis pour projet de révision du PLU

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 15 février dernier, nous vous communiquons les observations du service Urbanisme Commercial sur le projet de révision du PLU de la commune de Soucieu-en-Jarrest concernant les aspects commerce.

En zone UA, les commerces sont autorisés sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les constructions à usage industriel sont admises dans la limite de 300m<sup>2</sup>. Nous attirons votre attention sur le fait que les activités industrielles peuvent être sources de nuisances au sein des zones urbaines. Il nous semblerait donc plus judicieux de les autoriser uniquement en zone d'activité.

En zone AUa, concernant plus particulièrement l'OAP Les Lites, l'implantation d'une surface de commerce de détail au sud du périmètre de l'OAP semble, par sa liaison piétonne au centre-bourg, appropriée : il s'agit bien de créer une liaison entre le centre bourg et cette future zone commerciale visant davantage une recherche de complémentarité qu'une concurrence. Ainsi, l'interdiction d'activités commerciales en zone AUb, au nord de l'OAP, afin d'éviter l'étalement commercial est tout à fait cohérente.

Le souhait pour la municipalité d'accueillir une moyenne surface commerciale de moins de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher rentre bien dans le cadre des objectifs du SCOT Ouest Lyonnais, permettant à Soucieu-en-Jarrest de renforcer son offre commerciale sur ce format de vente.

Les règles de stationnement imposées aux commerces sont identiques quelle que soit la zone d'implantation : une place par tranche complète de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il nous paraît plus pertinent d'adapter cette réglementation aux différentes zones, en posant notamment moins de contraintes en zone UA, où le tissu commercial s'insère dans un environnement urbain ancien et plus contraint.

Sous réserve de la prise en considération de ces remarques, nous émettons un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune et restons à votre disposition pour approfondir les points spécifiques qui retiendraient votre attention.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

*Le Directeur Général,*



Xavier PELLETIER

Monsieur Bernard CHATAIN  
Maire  
Mairie  
Place de la Flette  
69510 SOUCIEU-EN-JARREST



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU RHÔNE

MAIRIE DE SOUCIEU-EN-JARREST

COURRIER ARRIVÉ LE :

25 MAI 2018

Original pour exécution  
Copie pour information  
URBA

23 MAI 2018

Direction Départementale des Territoires  
du Rhône

Lyon, le

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Christine CARMONA

Tél : 04 78 62 53 27

Fax : 04 78 62 54 94

Courriel : [christine.carmona@rhone.gouv.fr](mailto:christine.carmona@rhone.gouv.fr)

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de la commune  
de Soucieu-en-Jarrest  
Place de la Flette  
69510 SOUCIEU-EN-JARREST

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Soucieu-en-Jarrest  
Réf. : L-8129S/EL/CC

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Soucieu-en-Jarrest, arrêté par délibération du conseil municipal du 5 février 2018.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 14 mai 2018.

Conformément au SCOT, le projet de PLU se resserre autour du noyau villageois (à l'exception de l'extension de la ZA Arbora existante) et ne laisse pas la possibilité aux hameaux et secteurs d'habitat excentrés de se développer. La commune est identifiée en polarité 2 du SCOT de l'Ouest Lyonnais. L'objectif de développement est fixé à 397 logements à construire à l'échéance du PLU sur 10 ans, comprenant les logements potentiels sur des terrains nus en zone urbaine (dents creuses), les éventuelles divisions de fonciers bâtis et les changements de destination.

Concernant le volet espaces naturels, le SCOT demande de préserver les espaces naturels à enjeux environnementaux.

La ZNIEFF de type 1 « Vallée du Garon » est localisée sur la commune. C'est un "espace noyau" du SCOT. L'espace naturel sensible (ENS) de la "vallée en Barret", située à l'Est de la commune, est identifié comme "espace fonctionnel" au SCOT.

Une trame verte majeure, et des trames bleues majeures et locales (Garon, Furon), sont également repérées au SCOT.

Les zones humides recensées à l'inventaire départemental sont identifiées dans le rapport de présentation, mais ne sont pas identifiées dans le zonage réglementaire. Or, ces zones sont particulièrement fragiles et nécessitent une attention accrue et des prescriptions efficaces pour leur préservation et/ou leur

restauration, conformément aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée.

Le SCOT impose de protéger les zones noyaux et les zones humides en n'autorisant aucune nouvelle construction par un zonage strict inconstructible. Il impose également de protéger les grands ensembles fonctionnels (ENS) par un classement A ou N.

Le SCOT impose de prendre en compte le maillage bocager dans le cadre des documents d'urbanisme et de le reconstituer si un projet l'altère. Ce maillage n'a pas été répertorié. Les règlements graphique et écrit devront être modifiés en ce sens.

Le PLU doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de 2014 qui identifie les cours d'eau à préserver (Furon et Ransuel) et le Furon à remettre en bon état. Or, la trame bleue du SRCE n'est pas entièrement reprise dans le règlement graphique du PLU. En outre, afin de mieux mettre en avant la trame verte et bleue, un zonage indicé "co" est à privilégier (Nco), zonage au sein duquel les constructions nouvelles sont interdites.

Concernant le volet espaces agricoles, l'agriculture (arboriculture fruitière en majorité) est qualifiée de dynamique malgré une diminution du nombre d'exploitations.

Le territoire de la commune est concerné par un Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) important.

Il n'y a aucun secteur d'Appellation d'Origine Protégée (AOP) sur la commune.

Une zone Nf de 5 hectares se trouve dans l'enveloppe urbaine. Cette zone est une zone naturelle, non ouverte à l'urbanisation à court terme, mais qui fera l'objet d'une réflexion à plus long terme.

Le projet prévoit un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL). Cette zone Ae correspond à la présence d'un restaurant dans le hameau de Marjon dont l'activité doit être maintenue.

Un zonage Ap correspond notamment aux hameaux et bâtis anciens à protéger.

Le projet prévoit la possibilité d'annexes et d'extensions d'habitations en zone A et N.

Neuf bâtiments identifiés comme pouvant changer de destinations sont repérés, répartis sur cinq hameaux ; ils représentent 17 logements en zone agricole. Ces changements potentiels sont justifiés.

Une zone AU<sub>i</sub>, correspondant à l'extension de la zone d'activités Arbora, de 2,4 ha, est prévue en zone agricole, en ENS. La zone Arbora est définie comme zone de "proximité" dans le SCOT (et non comme zone « structurante »). Le SCOT demande à ce que l'extension de zones d'activités de ce type fasse l'objet d'études, notamment sur le choix de leur localisation. De plus, cette surface d'extension est supérieure à celle autorisée dans le SCOT (1,96 ha).

Un équipement (Maison d'Accueil Spécialisée), se situe sur une zone Ue de 5 hectares. La superficie de cette zone semble trop importante, le projet n'étant pas justifié dans le PLU et le zonage gagnant sur un espace agricole par rapport au PLU actuel.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis un avis favorable sur le projet, assorti de trois réserves :

- 1 - Réduire la surface affectée à la zone AU<sub>i</sub> à 1,96 ha comme demandé par le SCOT, justifier son implantation en zone ENS et agricole, et justifier les besoins de la commune (étude demandée par le SCOT).
- 2 - Représenter les zones humides au règlement graphique et écrit (zonage strict adapté Nzh...), comme imposé par le SCOT.

3 - Justifier le zonage Ue de la parcelle n° 384, aujourd'hui en zone agricole, sachant que l'espace autour de la MAS est relativement important et qu'aucun projet n'est présenté justifiant cette emprise ou, à défaut, réduire la zone Ue.

Une remarque vient compléter cet avis :

Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux :

- Identifier et édicter des règles de préservation des réseaux de haies stratégiques, comme imposé par le SCOT.
- Représenter la trame verte et bleue du SCOT et du SRCE en faisant figurer une zone Nco (au lieu de N), et prolonger la trame bleue le long du Ransuel.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
Le Sous-préfet en charge du Rhône-Sud



Michael CHEVRIER



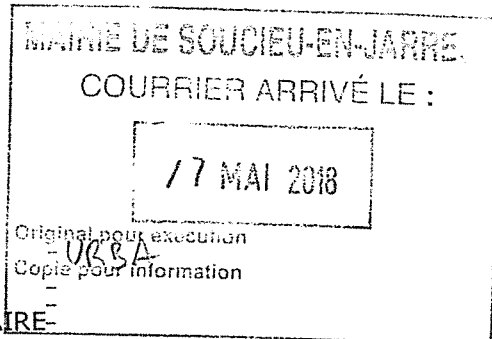
**Pôle Territoire**  
Foncier

**Réf.**

**Dossier suivi par**  
PASUT-MOYNE Marta  
+33 (0) 4 78 19 61 23  
marta.pasut-moyne@rhone.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture du Rhône**  
La Tour de Salvagny

18 avenue des Monts d'Or  
69890 La Tour de Salvagny  
Tél : +33 (0) 4 78 19 61 10  
Fax : +33 (0) 4 78 19 61 11



MONSIEUR LE MAIRE

MAIRIE DE SOUCIEU EN JARREST  
PLACE DE LA FLETTE  
69510 SOUCIEU EN JARREST

La Tour de Salvagny, le 27 avril 2018

Objet : Avis sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de SOUCIEU  
EN JARREST

**LRAR n° 1A 146 929 1622 2**

Monsieur le Maire,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Soucieu en Jarrest du 13 février 2018 arrêtant le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les dispositions des articles L.123-9 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural, requérant l'avis de la Chambre d'Agriculture ;

Compte tenu de la délibération n°2 de la session ordinaire de la Chambre d'Agriculture du Rhône du 29 mars 2013, donnant délégation de compétence au Bureau délégué ;

Entendu les discussions en Bureau délégué du 9 avril 2018 ;

Notre compagnie émet un **avis FAVORABLE**.

En effet dans son projet de PLU, la commune recentre l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine et limite le développement dans les hameaux. Elle préserve le territoire agricole fortement valorisé par le réseau d'irrigation et permet l'évolution des exploitations et les éventuelles délocalisations des bâtiments techniques.

Votre projet appelle cependant des remarques qui ne remettent pas en cause le document et qui sont détaillées dans l'avis joint à ce courrier.

Persuadés que vous prendrez en compte ces remarques, nous vous prions d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**Gérard BAZIN**

Président de la Chambre d'agriculture

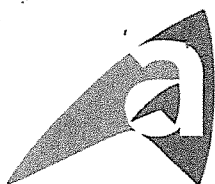
**Siège social**  
Chambre d'agriculture du Rhône  
18 avenue des Monts d'Or  
69890 La Tour de Salvagny

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Etablissement public  
Loi du 31/01/1924  
Siret 186 910 014 00031  
APE 9411Z  
www.synagri.com/rhone

1 PJ : Avis détaillé







**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
RHÔNE

**Pôle Territoire  
Foncier**

Réf.

Dossier suivi par  
PASUT-MOYNE Marta  
+33 (0) 4 78 19 61 23  
marta.pasut-moyne@rhone.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture du Rhône**  
La Tour de Salvagny

18 avenue des Monts d'Or  
69890 La Tour de Salvagny  
Tél : +33 (0) 4 78 19 61 10  
Fax : +33 (0) 4 78 19 61 11

**Siège social**  
Chambre d'agriculture du Rhône  
18 avenue des Monts d'Or  
69890 La Tour de Salvagny

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Etablissement public  
Loi du 31/01/1924  
Siret 186 910 014 00031  
APE 9411Z  
www.synagri.com/rhone

## Avis détaillé sur le projet de PLU de la commune de SOUCIEU EN JARREST

### Remarque importante concernant le zonage AUi

Nous prenons acte de l'extension de la zone d'activité, compte-tenu des besoins des entreprises locales et de la diminution de la surface prévue sur la zone des Platières du secteur de Mornant. Le rapport de présentation fait le bilan coûts/avantages de l'extension de la zone ainsi que l'analyse des impacts agricoles montrant l'intérêt de réaliser cette extension. Cette analyse ne fait cependant pas référence à la présence du réseau d'irrigation qu'il conviendra de rétablir afin de ne pas pénaliser les terrains irrigués alentours. Par ailleurs le prélèvement de parcelles irriguées n'est pas sans conséquences sur les charges des exploitations et sur le réseau d'irrigation. La collectivité devra être attentive à cette problématique lors de la mise en œuvre de son projet, elle devra se rapprocher du Syndicat Mixte hydraulique (SMHAR) afin de prendre en compte tous les préjudices causés par ce développement.

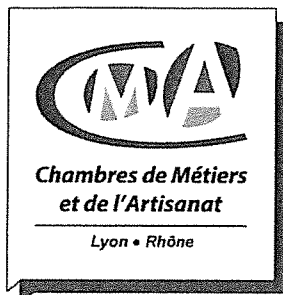
Nous souhaitons ici rappeler le rôle essentiel de l'irrigation sur la commune de Soucieu en Jarrest. L'irrigation a permis de valoriser le territoire d'une valeur agronomique moyenne, de développer les productions et le potentiel économique des exploitations. L'irrigation joue ainsi un rôle essentiel dans le maintien des espaces agricoles et naturels et dans la préservation du territoire dans son ensemble. L'urbanisation des espaces irrigués n'est pas sans incidence sur tout le territoire.

### Remarques concernant le règlement des zones A et N

- Le projet de règlement précise aux articles A1/1.2 et N1/1.2 : « sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ». Nous vous demandons de reprendre l'écriture du code de l'urbanisme L351-11 : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». « Constructions et installations » ne sont pas assimilées aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques ».
- Le règlement du secteur agricole Aco interdit les constructions à usage agricole. Le zonage Aco permet de préserver les corridors écologiques et les espaces de qualité. Ce sont aussi des secteurs où

compte tenu de la présence de l'irrigation, l'activité agricole et arboricole est très présente. Compte-tenu de l'équipement en irrigation et des évolutions agricoles accueillant de plus en plus d'exploitants hors cadre familial et des maraîchers, il nous semble intéressant d'autoriser l'implantation de serres agricoles dans le règlement de la zone Aco.

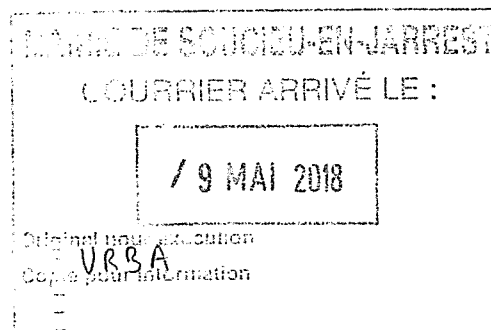
- Des changements de destination ont été repérés dans les anciens bâtiments d'exploitation en activité mais qui ne sont plus utilisés et pour lesquels les bâtiments techniques ont été délocalisés. Nous souhaitons une vigilance particulière sur ces sites afin de s'assurer qu'il n'y a plus et qu'il n'y aura plus d'usage possible pour l'activité agricole et que le changement de destination ne gêne pas l'activité délocalisée. Ce repérage ne peut intervenir que dans ces conditions afin de ne pas créer de plus-value sur le bâtiment et d'obérer la possibilité de réutilisation agricole. Le repérage ne doit être réalisé que si le bâtiment ne peut plus avoir de fonctionnalité agricole du fait de ses caractéristiques (vieux bâtiment) ou de sa localisation insérée dans un hameau.
- Le règlement ne limite pas la surface possible des changements de destination. Or dans cette zone les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux. Nous proposons d'appliquer cette même limitation aux surfaces de plancher créées sur bâtiments repérés pour les changements de destination.
- Titre 5/ 4–Aspect extérieur des constructions : le règlement prévoit qu'en cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes. Cette disposition peut se révéler très contraignante pour les bâtiments agricoles et augmenter fortement le coût de la construction. Les contraintes techniques (ex : séchage en grange) nécessitent parfois de grandes longueurs de bâtiments qui peuvent être intégrées dans le paysage à l'aide d'implantation de végétaux hauts de tiges en petits massifs ponctuant ainsi la façade. Nous demandons d'intégrer dans le règlement des possibilités de réaliser de ruptures de ligne différentes pour les bâtiments de grande longueur.



Pierre-Alexandre LE GUERN  
Service Développement des Entreprises et  
des Territoires  
Chargé de développement économique

Tél : 04.72.43.43.11  
Mail : p.leguern@cma-lyon.fr

Monsieur Le Maire  
Mairie  
Place de la Flette  
69510 SOUCIEU-EN-JARREST



Date : Lyon, le 4 mai 2018

Objet : arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône, et je vous en remercie. Après examen du dossier, un certain nombre de remarques ou de compléments sont à formuler :

**Sur le Rapport de présentation :**

- L'Artisanat, avec 96 établissements au 31/12/2017, représente près de 41% des établissements privés de la commune. Il se compose de 4 entreprises de l'alimentaire, de 49 entreprises du bâtiment, de 15 entreprises de la fabrication et de 28 entreprises de services. Ce tissu artisanal a augmenté, puisque la commune a gagné 14 entreprises entre 2014 et aujourd'hui (+17,1%). Par ailleurs le taux de survie à trois ans est de plus de 64 %, ce qui est relativement élevé.
- La commune a une densité artisanale de 2,2 entreprises pour 100 habitants, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne observée sur le Nouveau Rhône
- Enfin, le tissu artisanal s'observe sur l'ensemble du tissu urbain de la commune, dans le bourg et la zone d'activité, mais aussi au sein des secteurs pavillonnaires et des hameaux.

**Sur le PADD :**

Je souscris pleinement à votre volonté d'ancrer le développement économique sur votre commune par l'extension de la zone d'activité Arbora, sur une emprise foncière d'environ 2 ha. Cette nouvelle offre foncière permettra de répondre aux besoins des entreprises, à la condition toutefois que cette offre foncière soit adaptée et s'inscrive dans un parcours immobilier cohérent pour les entreprises du territoire.

↘  
CHAMBRE DE METIERS  
ET DE L'ARTISANAT  
DU RHONE

58, avenue Maréchal Foch  
69453 Lyon cedex 06  
Tél : 04 72 43 43 00  
Fax : 04 72 43 43 01  
artisanat@cma-lyon.fr  
www.cma-lyon.fr



Concernant vos projets sur le centre-bourg, si je comprends votre objectif global de consolidation de l'urbanité du village qui passe notamment par le soutien au commerce et à l'artisanat déjà présent, je m'interroge par contre plus sur le développement d'une offre commerciale dans le secteur des Littes, car cette nouvelle offre commerciale, davantage positionnée sur les flux de transit à terme que l'offre existante, peut également déséquilibrer le fonctionnement du bourg si son atterrissage est mal anticipé et géré.

**Sur le document graphique et le règlement :**

- Sur les zonages UA, le principe de protection des RDC commerciaux est louable. Néanmoins, afin de conserver une certaine souplesse dans la gestion des RDC protégés, n'est-il pas possible d'introduire, outre « les changements de destinations » (autre que commerce et artisanat) interdits, un niveau intermédiaire qui interdirait les changements de destination autres que dans le domaine économique (commerce, services, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires) ?
- Sur le zonage UI et AUj, et afin d'éviter tout mitage de la zone d'activité par des activités contraires à sa vocation industrielle et artisanale, il serait intéressant de compléter les conditions pour l'implantation du commerce et de l'artisanat par « sur le même tènement et intégré au volume de la construction existante ou autorisée ». Pour les services avec accueil de clientèle, il serait également pertinent de rajouter une condition de lien avec une activité existante ou autorisée sur la zone.

**Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Sur l'OAP Les Littes, comme observé sur le PADD, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'articulation entre le projet de moyenne surface et le reste du tissu artisanal et commercial, pour que ce nouvel équipement joue un rôle structurant de locomotive pour l'ensemble du centre-bourg.

Sur l'OAP Arbora, il sera intéressant de mobiliser suffisamment en amont l'expertise de la CMA en matière de programmation foncière et immobilière, afin de faire en sorte que l'offre immobilière produite permette d'accueillir de nouvelles activités artisanales dans les meilleures conditions.

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône émet un avis favorable, sous réserve de la bonne prise en compte de ces remarques.

Espérant qu'ils apporteront une contribution utile à cette procédure de révision, sachez également que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Le Président

Alain AUDOUARD



↙  
CHAMBRE DE METIERS  
ET DE L'ARTISANAT  
DU RHONE

58, avenue Maréchal Foch  
69453 Lyon cedex 06  
Tél : 04 72 43 43 00  
Fax : 04 72 43 43 01  
artisanat@cma-lyon.fr  
www.cma-lyon.fr



Mornant, le 3 mai 2018

**Monsieur Bernard CHATAIN**  
**Maire de la Commune de**  
**Soucieu-en-Jarrest**  
Place de la Flette  
69510 SOUCIEU-EN-JARREST

**Nos réf :** IC/FC/196.18

**Objet :**  
Avis PLU

Monsieur le Maire,

Suite à la réception, en date du 19 février 2018, du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté, je vous prie de bien vouloir trouver joint au présent courrier l'avis de la Communauté de communes du Pays Mornantais, en tant que personne publique associée (PPA) à cette procédure.

La COPAMO a souhaité être associée à votre étude afin d'être à vos côtés dans le choix et l'évaluation des outils d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre de votre projet communal, en cohérence avec la réalisation des différentes politiques d'aménagement communautaires.

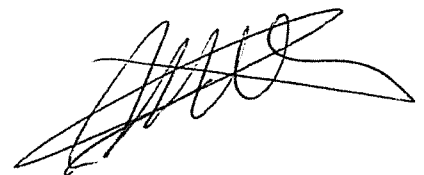
La collaboration entre la Communauté et votre commune est indispensable à la mise en œuvre de notre projet de territoire, ses objectifs ne pouvant être atteints sans la mise en place d'actions et d'outils adaptés, en particulier dans votre PLU.

**Dossier suivi par :**  
Irinelle CICA,  
chargée de mission Habitat  
Tél. : 04 78 44 73 83  
[i.cica@cc-paysmornantais.fr](mailto:i.cica@cc-paysmornantais.fr)

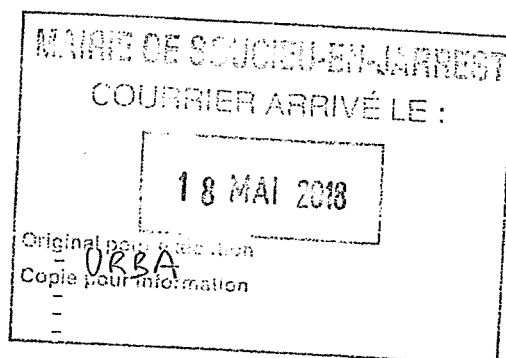
Je vous remercie de me tenir informé du planning de la suite de la procédure avant son approbation définitive.

En vous remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Thierry Badel**  
Président



**Service Aménagement**  
Le Clos Fournereau  
50 avenue du Pays Mornantais  
69440 MORNANT  
Tel : 04 78 44 98 52  
Fax : 04 78 44 08 80  
Email : [i.cica@cc-paysmornantais.fr](mailto:i.cica@cc-paysmornantais.fr)









**Avis Personne Publique Associée (PPA) de la COPAMO**  
**Mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Soucieu-en-Jarrest**  
**Délibération du Bureau communautaire du 10 avril 2018**

La commune de Soucieu-en-Jarrest a prescrit la révision de son PLU par délibération du 23 janvier 2017. Son projet a été arrêté le 5 février 2018 et reçu à la COPAMO le 19 février 2018.

La COPAMO dispose de 3 mois, soit jusqu'au 19 mai 2018 pour rendre un avis, en tant que personnes publiques associées (PPA) à la procédure.

Le projet de PLU de la commune de Soucieu-en-Jarrest, en particulier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), est axé sur les 4 orientations suivantes :

- La mise en œuvre du développement urbain dans l'espace et dans le temps :
- Un développement urbain synonyme de qualité de vie pour les jarreziens
- Un développement urbain respectueux du territoire
- Soutenir le développement économique

### **1) Volet Habitat au regard des orientations stratégiques du PLH 2**

Le PLH2 prévoit pour la commune de Soucieu-en-Jarrest un objectif de production de 180 logements (30 logements par an) d'ici 2019.

Le rapport de présentation annonce un objectif de construction de 397 logements dans les 10 prochaines années du projet de PLU. Cet objectif est supérieur aux attentes du PLH2. Néanmoins, pour la période 2020-2028, il est important de noter que ces chiffres dépendent, outre des éléments issus de la révision du SCoT lancée fin 2014, de ceux du troisième PLH, le programme actuel ne courant que jusqu'en 2019.

Une vigilance particulière sera apportée vis-à-vis des objectifs du PLH et de la surconsommation foncière éventuelle du fait du dépassement des objectifs. Toutefois, comme le souligne le rapport de présentation, ces 397 logements comportent :

- l'ensemble des logements susceptibles d'être créés en renouvellement urbain, sans générer de consommation foncière supplémentaire,
- l'ensemble des logements susceptibles d'être construits sur les "dents creuses" disponibles dans le village, qui, s'ils génèrent l'artificialisation de terrains non urbanisés, n'entraînent pas, de par leur localisation au cœur de l'enveloppe urbaine, d'étalement de l'urbanisation au détriment des fonctionnalités agricoles et écologiques du territoire communal

Le non-respect des objectifs stricts du PLH semblent donc ne pas porter atteinte aux zones naturelles et agricoles mais au contraire encourager la densification des zones bâties. Aussi, la COPAMO ne s'y oppose pas du fait des objectifs en termes de logements sociaux que la commune doit remplir.

Le PLH2 prévoit la réalisation de 72 logements sociaux pour la commune d'ici 2019 (soit 40% de la production totale). Le PLU propose la réalisation de 150 logements en locatif aidé sur les 397 attendus dans les 10-12 ans, soit une part de 38% de la construction neuve.

Cette volonté est affirmée par la mobilisation des outils réglementaires adéquats, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les Servitudes de Mixité Sociale (SMS) au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les SMS valant emplacement réservé, ou encore des dispositions réglementaires : toute opération de 4 logements et plus devra comporter au moins 30 % de la surface de plancher dédiés à du logement locatif social au sein des zones UA, UB et UC et en dehors des secteurs de mixité sociale.

La commune souhaite renforcer la centralité et la densité du centre-village en encourageant une mutation des formes bâties, passant de logements individuels à des logements collectifs.

Ainsi elle incite, à travers son PLU, à une diversification des formes d'habitat notamment au travers des OAP qui fixent les typologies de logements attendus et les transitions de formes bâties entre l'habitat denses de type "centre-village" et les espaces pavillonnaires plus périphériques.

Le PLU respecte les orientations du PLH2 de la COPAMO.

## **2) Volet espaces naturels et agriculture**

Le PLU préserve l'ensemble des réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, et les parcelles classées en PENAP avec un classement en zone N ou A. Seule l'évolution mesurée des constructions d'habitation existante est autorisée. En zone A, les constructions agricoles sont autorisées sous conditions.

Les secteurs de corridors Aco, correspondant au réservoir de biodiversité identifié sur la partie Nord du territoire communal, sont strictement inconstructibles pour les nouveaux bâtis agricoles. Ces secteurs autorisent toutefois les piscines pour les habitations existantes ce qui est contradictoire avec la protection de ce type d'espace.

Les trames vertes et bleues ont été prises en compte et des mesures ont été entreprises pour limiter l'extension urbaine (PENAP, coupures vertes en entrée de bourg). Les réseaux de haies existants ont également été protégés au titre des éléments remarquables ou des espaces boisés classés.

Le PLU prévoit aussi la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les secteurs urbanisés et en cœur d'îlot à travers certains outils comme notamment la mise en place de coefficient de pleine terre, la protection des espaces verts...

Les qualités paysagères, naturelles, urbaines ou patrimoniales ont fait l'objet d'une attention particulière :

- La protection des espaces boisés et ripisylves : zone N stricte
- Repérage et protection des bâtiments patrimoniaux et murs en pierres de pays, des espaces verts et arbres remarquables au sein de l'espace urbain

A travers son PADD, la commune affirme sa volonté de conserver la dynamique agricole de la commune, en considérant l'agriculture comme une activité économique à part entière et en lui permettant de maintenir son potentiel de production et d'assurer son développement.

## **3) Volet Développement économique et commercial**

### **Les commerces :**

La commune de Soucieu en Jarrest (commune de polarité 2, classé comme pôle commercial de « bassin de vie ») envisage de mettre en œuvre un mode de développement organisé autour du concept de village densifié où les achats du quotidien et les achats occasionnels pourront s'effectuer.

Pour cela, les surfaces commerciales seront limitées à 1 000 m<sup>2</sup> (toutes surfaces confondues) et prioritairement implantées :

- dans les noyaux centraux (ou les cœurs de village),
- dans la continuité des villes et des bourgs,

Elle souhaite également renforcer son offre commerciale, aujourd'hui composée d'une trentaine de commerces dont l'essentiel est concentré autour d'un linéaire commercial quasi continu, en développant le cas échéant une offre complémentaire à l'existant. La volonté de développer une offre nouvelle, éventuellement thématique et ciblée sur une catégorie de produits non vendue par les petits commerces de Soucieu, est très positive, apportant ainsi une réponse aux habitants de Soucieu, comme aux automobilistes en transit par la future voie de contournement. Ceci viendra également lutter contre l'évasion commerciale sur les pôles de Givors, Saint-Genis-Laval ou Oullins.

La Copamo ne peut que se féliciter de cette approche globale et multithématique du PLU, notamment liée à une réflexion sur les déplacements et le trafic de transit et qui veille ainsi à éviter un mitage progressif du linéaire commercial par l'interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée.

Le travail sur la centralité, les lieux de vie que constituent les espaces publics en accompagnement des commerces et équipements du cœur de village, constitue donc une approche très intéressante.

### **Développement économique :**

L'extension de la zone d'activités Arbora (plus 1.96 ha), repérée comme zone d'activités de proximité s'inscrit complètement dans la stratégie de développement économique du SCOT qui vise à développer l'emploi local, en accompagnement de la croissance démographique pour limiter la dépendance économique vis-à-vis de la métropole lyonnaise et le syndrome de « villages dortoirs ».

Son extension, au nord, cadré par une OAP (n°5) assure une extension qualitative de la zone d'activités, dans la mesure où :

- elle vient se greffer sur l'existant : en particulier, la desserte automobile et poids lourds de la zone qui s'effectuera à partir de la voie de desserte existante, au moyen d'une nouvelle voie aménagée dans son prolongement, en partie centrale de la zone d'extension.
- un cheminement modes doux sera aménagé pour venir connecter la future zone au chemin rural situé au Nord et à l'ancienne voie de chemin de fer, partiellement aménagée et revalorisée, à terme, en "vélo-route".
- le prolongement du cheminement piéton existant le long de la RD30 sur la portion de la zone existante sera conforté
- des lots pourront être aménagés de part et d'autre de la nouvelle voie aménagée en partie centrale de la zone d'extension.
- un traitement particulier avec des plantations (essences végétales locales et diversifiées, alternant bosquets et haies basses de type bocager et arbres de haute tige) sera apporté à l'arrière des constructions, qui donneront directement sur la RD 30 à l'Ouest, ou sur l'ancienne voie de chemin de fer,

Par ailleurs, les propositions faites dans le règlement de la zone Ui s'avèrent certes, plus sélectives pour les activités autorisées dans la zone, mais elles visent aussi à mieux faciliter les activités qu'il autorise, dans le but d'encourager le maintien ou la création des emplois ciblés sur la zone (emplois industriels ou artisanaux - secteur du BTP notamment) :

- la hauteur des constructions est rehaussée de 10 à 12 mètres
- la part exigée de surface végétalisée de pleine terre est abaissée de 20 à 15 %
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives demeurent inchangées.
- l'emprise au sol maximale des constructions est rehaussée de 50 à 70% par rapport au PLU approuvé en 2007, pour permettre l'évolution de certaines constructions existantes approchant ou ayant atteint l'emprise au sol maximale jusqu'ici autorisée
- le retrait minimal obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques est abaissé de 5 à 4 m pour dégager plus de surface constructible sur les parcelles et répondre à un besoin de lots plus grands

Par ailleurs, en supprimant, les possibilités de construire des logements ou habitations en zone Ui, la commune se préserve ainsi des conflits d'usage entre des fonctions résidentielles et des fonctions économiques. Elle garde également du foncier pour l'activité économique en cas de départ à la retraite du gérant...

La COPAMO souhaite également que les aires de jeux et sports, même si elles ont un caractère de service pour la zone ne soient pas autorisées, afin de garantir les activités industrielles ou artisanales sur cette zone de petite surface et ainsi maximiser la densité économique. Les piscines pourraient ainsi être également interdites.

Concernant les commerces et activités de service leur interdiction en zone Ui, vient ainsi renforcer la politique commerciale de la commune et la préservation de son linéaire commerciale en cœur de bourg mais aussi éviter que la zone d'activités Arbora, à vocation industrielle, ne mute en zone d'activités commerciales.

Enfin, le cadrage et le durcissement de la réglementation, proposé dans ce PLU, sur les constructions à usage de commerce, et notamment les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détails ainsi que les constructions à usage d'activités de services avec accueil de clientèle garantissent non seulement l'évolution d'une construction existante mais bloque l'implantation de nouvelles constructions de ce type et leur développement dans la zone.

#### **4) Volet aménagement touristique**

Soucieu en Jarrest fait partie de la « couronne verte » de l'agglomération lyonnaise et constitue également un « territoire périurbain à dominante rurale » où les liaisons vertes viennent conforter le potentiel agricole et touristique de ces espaces.

La présence de l'Espace Naturel Sensible (ENS) n°56 « *Vallée en Barret* » et de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 – « *Vallée du Garon* », en limite Nord-Est, sur les abords du Garon sont des atouts pour le tourisme vert de proximité.

Au-delà des caractéristiques locales riches, le PLU de Soucieu en Jarrest offre ainsi un potentiel de développement touristique intéressant en :

- préservant et valorisant les patrimoines paysagers (architectural, urbains, naturels),
- proposant de développer une activité d'hébergement de type chambre d'hôte, en particulier en zone agricole (gîte à la ferme),
- restant cohérent avec les politiques supra communales menées en faveur de la promotion de la randonnée, des modes doux et de l'éducation à l'environnement, (continuité des chemins identifiés dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR) et aménagement d'une voie cyclable sécurisée sur l'ancienne voie de chemin de fer)

**En conclusion, La COPAMO émet un avis favorable au projet de PLU de Soucieu-en-Jarrest**

# RHÔNE

## LE DÉPARTEMENT

MAIRIE DE SOUCIEU-EN-JARREST
COURRIER ARRIVÉ LE :
28 MAI 2018
Original pour exécution
- <b>URBA</b>
Copie pour information
-
-
-

CHRISTOPHE GUILLOTEAU  
PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Monsieur Bernard CHATAIN  
Maire  
Mairie  
Place de la Flette  
69510 SOUCIEU-EN-JARREST

Projet de PLU - avis du Département

Lyon, le 23 MAI 2018

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Soucieu-en-Jarrest arrêté par délibération du conseil municipal du 5 février 2018 conformément au code de l'urbanisme.

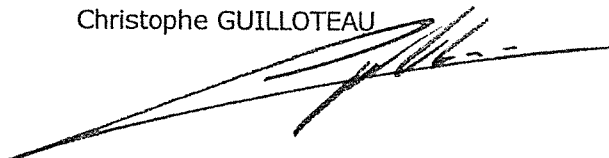
La Commission permanente du Conseil départemental rendra son avis sur ce projet lors d'une prochaine séance. Vous trouverez en annexe, les principales réserves du Département sur votre projet de document d'urbanisme.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre, lorsque le PLU sera approuvé, deux exemplaires de ce dernier dont un exemplaire sous format numérique (shape file de préférence).

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, mes salutations distinguées.



Christophe GUILLOTEAU



PJ : 2

Votre interlocutrice : Béatrice GUYOT

☎ 04.72.61.25.58 📠 04.72.61.27.59

✉ beatrice.guyot@rhone.fr

Vos réf. : Votre délibération du 15 novembre 2017

Nos Réf. : SAFHU/NHE/BGU-18/05-08

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

HÔTEL DU DÉPARTEMENT - 29-31 COURS DE LA LIBERTÉ - 69483 LYON CEDEX 03

Avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Soucieu-en-Jarrest sous les réserves suivantes :

a) consulter les services du Département pour tout projet de construction qui entraînerait la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales en vertu de l'article R 423-53 du code de l'urbanisme ;

b) de modifier comme demandé et bien repris dans le projet de PLU les emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département comme suit :

- V1 – déviation de la RD30 –plateforme de largeur de 30 mètres- cet emplacement réservé est à supprimer, le projet étant obsolète ;

- V8 – emprise pour l'aménagement du carrefour chemin du Loup / RD 25 – d'une surface de 3 200 m2 sur les parcelles section AI n° 157, 400, 401, 402 et 403 ;

c) prendre en compte la charte de l'habitat adapté à destination des acteurs de la chaîne du logement, dont l'objectif est d'inciter les bailleurs sociaux et les promoteurs-constructeurs à produire 20 à 25% de logements adaptés dans les immeubles en construction ou en réhabilitation (en annexe) ;

d) insérer la délibération du conseil municipal approuvant le tracé révisé du plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées à la carte du PDIPR de la commune dans le projet de PLU ;

e) conserver les chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, ou, en cas de projet susceptible de remettre en cause leur continuité, mettre en place un itinéraire de substitution ;

f) prendre en compte les dispositions relatives à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP) à l'occasion de la prochaine révision du document d'urbanisme et en particulier le zonage naturel ou agricole des différentes parcelles inscrites à l'intérieur du périmètre de protection.

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

RHÔNE +

CHARTRE DE L'HABITAT ADAPTÉ

LOGEMENT SOLIDARITÉ ENVIRONNEMENT INSERTION  
HABITAT DÉVELOPPEMENT DURABLE AUTONOMIE

› L'HABITAT ADAPTÉ, UNE NOUVELLE SOLIDARITÉ ›

LOGEMENT PERSONNES ÂGÉES INSERTION HABITAT  
PERSONNES HANDICAPÉES HABITAT LOGEMENT ENV

[www.rhone.fr](http://www.rhone.fr)

## **I – PRÉAMBULE**

### **1) Constat :**

Le constat actuel est que le nombre de personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes est en hausse constante (multiplication par quatre de la population dépendante). Parallèlement, les personnes âgées comme les personnes handicapées aspirent à plus d'autonomie et à rester à domicile le plus longtemps possible. Une explosion du maintien à domicile est prévisible dans les années qui viennent.

Le Département du Rhône, à travers ses compétences en faveur des personnes âgées et personnes handicapées et du logement, intervient pour favoriser le maintien à domicile des personnes dépendantes.

De même, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées vise à favoriser une réelle intégration des personnes handicapées dans la Cité.

La perte d'autonomie est liée à plusieurs facteurs :

- vieillesse,
- handicap
- maladie.

L'explosion du traitement à domicile est donc prévisible dans les années qui viennent pour plusieurs raisons :

- Un gisement important de personnes âgées à cause du vieillissement de la population, évolution qui touche tout le département.
- Le manque de moyens pour créer des établissements et pour en financer l'accès car le reste à charge est trop lourd par rapport aux ressources de beaucoup de personnes âgées, même en tenant compte des aides allouées.
- Plusieurs problèmes de santé qui vont s'accroître d'ici 2025 : l'obésité, le diabète, le cancer, les problèmes de dégénérescence, etc.
- Une durée de séjour en hôpital de plus en plus réduite, pour des raisons techniques et financières. Les malades sont renvoyés dans des établissements de suite ou à domicile où ils ont besoin d'un traitement suivi.
- Un nombre de naissances d'enfants handicapés qui ne diminue pas, malgré le contrôle des grossesses. Jusque-là les enfants étaient placés dans des établissements. Aujourd'hui, ils vieillissent et survivent à leurs parents. La question est de savoir comment loger les handicapés devenus adultes. Par ailleurs, le handicap psychique est en progression.
- La perte d'autonomie touche certaines populations de par leur situation spécifique : les immigrés de la première génération atteignent également



l'âge de la dépendance ; les populations en lotissement en devenant dépendantes ne peuvent rester en maison individuelle souvent éloignée des lieux de services ; les agriculteurs vieillissants devant quitter leur exploitation pour passer la main et/ou ne pouvant plus rester dans leur ferme, doivent se rapprocher des équipements en centre-bourg ; etc.

Il est donc nécessaire d'anticiper et de travailler sur le besoin colossal qui apparaît en matière de maintien à domicile car il sera difficile de répondre aux besoins avec les structures et le système existants.

Il est donc nécessaire d'imaginer des solutions innovantes pour assurer à la fois l'accès et le maintien pérenne des personnes en perte d'autonomie dans le logement, dans de bonnes conditions de confort, et pour permettre leur solvabilité la meilleure, tout en répondant à leur aspiration qui est aujourd'hui de rester le plus longtemps possible à domicile.

## **2) La démarche d'adaptation des logements**

Le Département soutient financièrement l'adaptation et l'amélioration du logement dans le cadre de l'Allocation Départementale Personnalisée d'Autonomie (ADPA) à domicile et la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), mais aussi à travers des aides complémentaires à celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

De même, le maintien à domicile est un des axes prioritaires de l'action sociale pour le groupe APICIL qui finance déjà l'adaptation du logement des retraités.

Les bailleurs sociaux du Rhône, individuellement, ont développé un large panel d'actions pour faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, au-delà du respect de la réglementation de 2005 : interventions techniques dans les logements et parties communes, partenariat en vue de faciliter les services à domicile, etc...

Afin d'aller plus loin dans la démarche de soutien aux personnes en perte d'autonomie, le Département et le groupe APICIL, représenté par ses institutions de retraite, Agira Retraite des Salariés (ARS) et Agira Retraite des Cadres (ARC), et de prévoyance, APICIL Prévoyance, ont décidé de lancer une démarche pour soutenir et développer l'offre de logements adaptés à la dépendance quelle qu'en soit l'origine et trouver une solution pour pérenniser l'adaptation des logements. Il s'agit d'éviter ainsi la perte d'investissement tant sur le plan financier que technique car on constate en effet que :

- le parc ancien est peu adapté sur le plan de l'accessibilité des immeubles et l'effet de l'adaptation au sein du logement peut être limité (par exemple, la personne ne peut sortir de chez elle car l'accès à l'extérieur n'est pas de plain-pied)
- le locataire suivant n'est pas dépendant et enlève les équipements adaptés dont il n'a pas besoin. On constate que l'adaptation est utilisée un peu moins de 4 ans en moyenne.

L'adaptation de plusieurs logements dans un même immeuble permet d'augmenter la qualité et le confort d'usage pour tous les occupants, dépendants ou non.

C'est dans ce sens que le Département et le groupe APICIL ont décidé d'élaborer une charte du logement adapté afin d'impulser une démarche montrant qu'il est possible de proposer ce type de logements aux personnes en perte potentielle d'autonomie.

Il ne s'agit pas de proposer une nouvelle expérimentation mais plus modestement d'intégrer le résultat d'expérimentations conduites tant dans le Rhône (par les organismes HLM du Rhône, l'ADAPEI,...) qu'ailleurs. Il s'agit aussi plus ambitieusement de mettre en œuvre une véritable politique de long terme sur la totalité du territoire rhodanien.

On peut espérer que cette démarche sera reprise par les départements voisins, voire au niveau national si elle est suffisamment performante et convaincante.

Le groupe APICIL est le premier partenaire de cette expérience. Elle est ouverte à d'autres organismes ou d'autres groupes de protection sociale qui voudront adhérer à la charte. Déjà RSI Région Rhône a rejoint la démarche.

La charte de l'habitat adapté est le symbole d'un engagement partagé entre le Département du Rhône, le groupe APICIL, les promoteurs-constructeurs et les bailleurs sociaux. L'ensemble de la démarche repose sur les maires qui doivent traiter avec les partenaires engagés par la charte qui en appliquent les principes et le cahier des charges.

Il s'agit également de produire des logements totalement équipés pour recevoir les matériels les plus modernes permettant de mettre en œuvre la télé médecine, la télésurveillance (non seulement en matière de sécurité, mais aussi sur l'ensemble des gestes de la vie quotidienne : prestations de services, repas, prise de médicaments), la domotique, etc.

Aujourd'hui, les technologies sont sous utilisées dans le domaine de la dépendance. Demain, leur usage sera quotidien, d'où la nécessité de pré-équiper les appartements affectés à la dépendance.

## **II – LES OBJECTIFS DE LA CHARTE**

### **1) L'objectif général**

**L'objectif est de produire, tant en accession à la propriété que dans le secteur libre locatif ou dans le locatif social, un vaste programme de logements adaptés pour que tous ceux qui participent à l'acte de construire puissent créer, dans des immeubles d'habitation, un nombre significatif de logements adaptés à la dépendance.**

**Ces logements sont destinés aux personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes.**

**Cette démarche vise en priorité le logement neuf mais aussi la réhabilitation de logements anciens du parc privé ou public.**

Dans le parc de logement social, elle doit s'accompagner d'une réflexion sur le parcours résidentiel des locataires, visant à faciliter la mutation des seniors, pour

répondre à leurs besoins et privilégier l'offre de grands logements à destination d'autres catégories de ménages.

## 2) Les objectifs opérationnels

### 2.1. Respecter un cahier des charges définissant les caractéristiques techniques permettant l'adaptation du logement dès la construction *(cf Cahier des charges annexé à la charte).*

L'adaptation des logements se fait déjà par le biais des normes sur l'accessibilité pour les personnes handicapées définies par la *loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées*. Toutefois, le cahier des charges joint en annexe met en avant la configuration la plus adaptée et les équipements nécessaires pour ces logements. Il complète le dispositif réglementaire et met en avant certains critères importants pour l'adaptation en distinguant trois niveaux d'adaptation : le logement accessible (c'est-à-dire application de la loi de 2005), le logement adapté (notion de base) et le logement très adapté.

Il convient de bien faire la différence entre normes d'accessibilité et d'adaptabilité, objet de la charte et du cahier des charges, qui permettent à toute personne en perte d'autonomie de vivre correctement dans son appartement.

Quelques adaptations mineures pourront être réalisées en cas de succession dans un même appartement de personnes ayant des causes différentes de dépendance et donc des besoins différents.

- **Le cahier des charges définit des éléments minimums de base** imposés aux partenaires de la charte reprenant notamment ceux imposés par la loi de 2005 et des éléments supplémentaires qui sont recommandés mais pas exigés.
- **Les logements doivent être adaptés et adaptables** c'est-à-dire permettre l'adaptation plus fine des logements ultérieurement lorsque la dépendance de la personne ou ses besoins augmentent.
- Il est proposé un **cahier des charges allégé pour la réhabilitation** pour conserver une certaine souplesse dans ce cas. En effet, la rénovation de logement implique un coût important de travaux et des aménagements plus difficiles à intégrer car la configuration en termes d'accessibilité de certains immeubles ne s'y prête pas.
- Il est clair que la dérogation à ce cahier des charges doit relever de l'exception et être justifiée par une impossibilité ou du moins d'une grande difficulté liée à la construction. Elle ne peut être une solution de facilité ou de réduction de coût.
- Il existe sur le marché de nombreux produits adaptés pour les personnes en perte d'autonomie permettant de rendre leur quotidien plus aisé.

## **2.2. Tendre vers un quota de 20 à 25% de logements adaptés dans les immeubles d'habitation au sein d'un environnement de proximité**

- **Ces appartements sont des logements « dédiés ».** Ils devront bénéficier de façon privilégiée à des personnes en perte potentielle d'autonomie ou déjà dépendantes ayant besoin d'équipements adaptés. Pour les bailleurs sociaux du Rhône, les attributions se feront dans le respect du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et après passage en commission d'attribution.

Le fait que ces logements soient « dédiés » n'exclut pas les formes de services à la personne communs ou mutualisés qui peuvent être proposés dès lors que l'on respecte le fait qu'il s'agit de logements individuels et affectés à des personnes dépendantes ou potentiellement en perte d'autonomie.

La charte du logement adapté s'adresse aux personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes. La question se pose des personnes en situation de vieillissement qui n'ont pas encore perdu leur autonomie mais qui souhaitent anticiper et changer de logement en prévision de l'évolution de leur état dans le futur. Ces personnes pourront faire l'acquisition d'un logement dans le patrimoine privé, mais il est nécessaire de leur permettre aussi de louer un logement. L'anticipation de la dépendance et la prévention sont importantes dans ce domaine. La prise de conscience va en augmentant.

- **Ces logements sont des logements banalisés.** L'idée n'est pas de transformer un immeuble d'habitation en une résidence spécialisée. Les occupants des logements ne souhaitent pas un logement « étiqueté » personnes handicapées ou âgées. Il faut éviter de constituer des ghettos en stigmatisant ces logements. Il faut permettre, dans un même immeuble, d'héberger des personnes dont la dépendance résulte de facteurs différents (âge, handicap, maladie) aux cotés de résidents non dépendants.  
Cela permettra de favoriser l'investissement dans ce type de logement.
- **Proximité des logements adaptés proposés :** Le fait de proposer des logements neufs adaptés implique pour les personnes de quitter le logement qu'elles occupent bien souvent depuis longtemps. Or, les personnes âgées sont très attachées à leur environnement et à leurs repères. C'est pourquoi, afin que la démarche en faveur de l'habitat adapté réussisse, il conviendra que l'offre soit suffisamment développée afin de pouvoir proposer un logement à proximité du lieu d'habitation des personnes intéressées.
- **La nécessaire accessibilité de l'immeuble** dans lequel se trouvent les appartements. Il faut en effet que les personnes puissent sortir de chez elles et ne se retrouvent pas coupées du monde par une inadaptation des parties communes.
- **Une localisation de l'opération en centre ville, centre bourg, centre de quartier** pour faciliter l'accès aux commerces, services, transports en commun, etc.

L'objectif de la charte sera atteint lorsque l'aménagement du logement permettra à la personne dépendante de se maintenir le plus longtemps possible dans un logement de droit commun adapté à son état de santé.

### **III – L'ENGAGEMENT DES PARTENAIRES**

#### **1) Le Département du Rhône**

Le Département participe déjà au financement de l'adaptation des logements existants d'une part dans le cadre de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile qui permet le financement de petits aménagements favorisant le maintien à domicile et d'autre part, à travers des aides à l'amélioration de l'habitat en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées en complément des aides de l'ANAH.

Dans le cadre de la Charte de l'Habitat adapté, le Département peut intervenir de plusieurs manières :

- organiser une médiatisation de ce type d'intervention à travers une forte communication ;
- assurer une diffusion d'informations sur l'existence de ces appartements aux personnes concernées : associations de personnes âgées, de personnes handicapées, services d'aides à domicile ; organisation de réunions d'information auprès des maires, auprès des notaires également par rapport à leur devoir de conseil, etc. ;
- mettre en relation les demandeurs avec l'offre de logements en mettant en ligne sur internet un catalogue des logements adaptés disponibles ou en projet, en neuf ou en ancien, en accession ou en location ;
- garantir le service d'interface et la mise en relation avec les organismes sociaux ;
- mobiliser les Maisons du Rhône sur l'ensemble du territoire pour un accompagnement de la démarche ;
- inclure les logements adaptés dans son contingent de logements réservés, dans le respect de l'exercice du droit de réservation du Conseil général et de chacun des réservataires ;
- donner une reconnaissance habitat adapté « RHONE + » pour chaque opération mettant en œuvre cette charte.

#### **2) LE GROUPE APICIL**

Le groupe APICIL participera en mettant en place le même type de processus que celui existant pour le financement des lits dans les établissements pour personnes âgées dépendantes ou handicapées.

Les institutions de retraite et de prévoyance, Agira Retraite des Salariés (ARS) et Agira Retraite des Cadres (ARC) et APICIL Prévoyance pourront financer, après étude des projets, présentation en commission sociale et accord de leur conseil d'administration, tout ou partie du surcoût de l'adaptation dans les constructions neuves et dans le parc social (hors obligations légales).

La contre partie de cet engagement sera un droit réservataire de 15 ans pour les allocataires du groupe APICIL, formalisé par la signature d'une convention entre les différents partenaires (maître d'ouvrage, propriétaire...) et le groupe APICIL. Le groupe APICIL aura alors priorité pour reloger ses propres allocataires.

Le groupe APICIL exercera un contrôle sur le respect du cahier des charges dans le projet de construction par rapport à l'utilisation de ses financements d'adaptation, au moment de la demande de financement et à la livraison de l'opération.

### **3) Le RSI Région RHONE - Régime Social des Indépendants**

Le RSI Région RHONE définit son action dans la démarche habitat adapté par une intervention en faveur de ses ressortissants.

Deux possibilités :

- accédants en location : prise en charge financière du premier ou des deux premiers loyers
- accédants en propriété : attribution d'une participation financière sur production de l'acte de vente ou attestation notariale.

Les règles d'attribution seront identiques à celles définies par la Commission d'Action Sanitaire et Sociale : ressortissants à titre principal du régime RSI, durée minimale d'activité (à préciser), prise en compte des ressources du demandeur pour fixer le niveau de participation de l'organisme.

D'autres critères pourront être retenus éventuellement, la décision de la Commission étant souveraine.

Ce partenariat fera l'objet d'une communication auprès de la Caisse Nationale du RSI et d'une médiatisation sur les supports dédiés.

### **4) Le Crédit agricole Centre-Est**

Le Crédit agricole, à travers les relations de financement qu'il a avec des promoteurs, s'engage à :

- être le promoteur et l'incitateur de la démarche auprès de ses partenaires,
- diffuser l'information sur la démarche à sa clientèle à travers ses agences bancaires qui irriguent l'ensemble du territoire et touchent un public nombreux. Sa clientèle variée (artisans, commerçants, retraités, salariés, agriculteurs, etc.) peut être concernée par une offre de logements adaptés.

Par ailleurs, le Crédit agricole soutiendra la création du catalogue de logements adapté en ligne qui met en relation les demandeurs avec les offres de logement.

## **5) France Telecom Orange**

France Télécom Orange, qui adhère aux objectifs de la charte, souhaite s'engager aux côtés du Département du Rhône et de ses partenaires pour participer au développement du logement adapté à travers deux aspects de son intervention :

- Le raccordement aux réseaux à haut ou très haut débit (fibre, notamment) des logements adaptés. Les modalités de son intervention, en fonction de l'implantation géographique des opérations, seront définies par un document spécifique. Ces raccordements permettront progressivement de mettre en place toutes les nouvelles solutions basées sur les NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) disponibles pour les personnes dépendantes.

- Les solutions de communication multimédia dans l'univers de la santé au domicile des personnes dépendantes. La division Santé de France Télécom Orange pourra accompagner le projet pour l'intégration dans les logements de solutions pouvant faciliter le maintien au domicile et l'accès aux soins des personnes dépendantes : hébergement et accès aux données de soins, outils de téléconsultation, télésurveillance et/ou téléassistance médicale, éducation thérapeutique, domotique, etc. L'expertise de la division Santé pourra également être utilisée dans le cadre de l'éventuelle élaboration d'un cahier des charges portant sur l'équipement des logements adaptés.

## **6) ABC HLM**

ABC HLM, association des bailleurs et constructeurs HLM du Rhône, fédère 25 organismes qui gèrent près de 146 000 logements sociaux dans le Rhône. L'évolution et l'adaptation du patrimoine existant sont des axes importants de la réflexion et des travaux inter-bailleurs. Les bailleurs sociaux du Rhône sont conscients de l'enjeu de permettre, dans de bonnes conditions, le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

Dans ce cadre, ABC HLM communiquera la charte et ses enjeux auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux du Rhône.

## **7) ICADE**

Sous l'impulsion d'Ivan OLIVRY, Directeur du Médico-Social, ICADE est pionnière dans la réalisation de logements adaptés en y intégrant une véritable dimension territoriale.

En outre, ICADE a activement contribué à la rédaction du plan gouvernemental « Vivre chez soi » qui propose de donner une véritable existence juridique au logement adapté.

C'est pourquoi, ICADE s'engage auprès du Département du Rhône afin de développer dans ses futures opérations réalisées dans des environnements géographiques favorables tels que définis dans le plan « Vivre chez soi », 20 à 25% de logements adaptés.

En outre, par sa présence au niveau national, ICADE s'engage à promouvoir cette initiative locale dans d'autres départements et régions.

## **8) Les bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux engagés dans la démarche s'efforceront de :

- programmer jusqu'à 20 à 25 % de logements adaptés dans les opérations neuves qu'ils auront désignées, au regard des besoins et des potentialités de territoire,
- de mettre en œuvre le cahier des charges.

Pour la réhabilitation du parc existant, ces dispositions prendront en compte les contraintes de l'ancien. Une étude au cas par cas permettra de définir les conditions de faisabilité.

Les bailleurs sociaux feront référence à leur engagement vis-à-vis de la charte et mettront tout en œuvre pour que, dans les prérogatives de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), les logements adaptés réalisés puissent bénéficier au public ciblé.

Ils informeront l'organisme gestionnaire du catalogue de logements adaptés, CRIAS Mieux-Vivre, des logements disponibles sur le marché ou de leur réalisation prévisionnelle (*cf Formulaire technique présentant les opérations, annexé à la charte*).

## **9) Les maîtres d'ouvrage (promoteur-constructeur)**

Les maîtres d'ouvrage qui souhaitent entrer dans la démarche de la charte s'efforceront de :

- programmer jusqu'à 20 ou 25 % de logements adaptés dans leurs opérations ;
- appliquer le cahier des charges, en l'adaptant aux contraintes de l'ancien s'il s'agit d'une opération de réhabilitation du parc existant.

Chaque maître d'ouvrage indiquera la destination du logement à l'acquéreur dans l'acte de vente ou dans le contrat de location.

Il fera référence à son engagement vis à vis de la charte et au respect nécessaire de la destination du logement adapté.

Dans le cas particulier où le logement ferait l'objet d'une convention spécifique avec un organisme de retraite ou de prévoyance qui participe au financement du surcoût d'adaptation, le maître d'ouvrage indiquera dans l'acte de vente au propriétaire acquéreur que la destination du logement ne pourra pas être modifiée.

Les maîtres d'ouvrage informeront l'organisme gestionnaire du catalogue de logements adaptés, CRIAS Mieux-Vivre, des logements disponibles sur le marché ou de leur réalisation prévisionnelle (*cf Formulaire technique présentant les opérations, annexé à la charte*)

## **10) Les propriétaires**

Les propriétaires seront tenus de louer leur bien à des personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes, éventuellement allocataires d'APICIL ou d'autres institutions de retraite sous condition que l'opération ait fait l'objet d'un financement desdites institutions.



Les propriétaires et les bailleurs sociaux auront la possibilité de faciliter l'organisation (ou l'intervention) des services à domicile dans un même immeuble comportant plusieurs logements adaptés (à travers, par exemple, une convention avec un service prestataire).

#### **IV – LA GESTION DES LOGEMENTS ADAPTÉS**

Il est convenu que la gestion du fichier des logements adaptés construits se fera par le biais d'un conventionnement avec le CRIAS MIEUX VIVRE.

Le gestionnaire n'a pas une mission de régisseur. Son rôle sera la mise en relation des personnes en perte potentielle d'autonomie ou dépendantes qui recherchent un logement adapté avec les propriétaires et les bailleurs sociaux à travers un catalogue de logement en ligne sur internet (*cf Formulaire technique pour la présentation des opérations, annexé à la charte*).

#### **V - LA MISE EN ŒUVRE CONCRÈTE**

S'agissant de l'effectivité du respect de la charte, les partenaires se sont mis d'accord sur un système expérimental itératif jusqu'au 31 décembre 2012. Une mise en application très partenariale devrait, la première année, permettre de préciser très exactement les surcoûts de l'adaptabilité selon les types de logements, tant en construction neuve que dans les cas de réhabilitation, et tant dans le parc privé que social.

Est instauré un comité de suivi constitué des acteurs représentatifs de la démarche qui se réunira deux fois par an. Il devra contribuer à enrichir le contenu de la charte et du cahier des charges en intégrant le fruit des expérimentations réalisées.

Il y aura désignation d'un correspondant du groupe APICIL et d'un correspondant du Département du Rhône.

Pour chaque opération comportant des logements adaptés, ils interviennent pour vérifier le respect de la charte dans l'immeuble et le(s) logement(s), l'évaluation des surcoûts, la qualité de l'occupant. Pour ne pas ajouter à la lourdeur du processus de construction, chaque intervenant disposera d'un délai de 15 jours ouvrables pour apporter sa réponse.

Chacun, dans la mesure des informations dont il dispose, devra dire, notamment, s'il a connaissance de demandeurs dans le secteur de l'opération pour permettre au constructeur de savoir s'il peut remplir son quota de logements. A défaut de réponse dans ce délai, le constructeur pourra ne pas satisfaire les exigences de la présente charte.

Un bilan sera fait au bout d'un an.

La gestion des priorités dans l'attribution des logements devra être examinée par rapport à la question des réservations.

9

us rése

f grave

En cas de résiliation par un partenaire, celle-ci est sans effet sur la gestion des logements déjà réalisés et financés. Ceux financés par une institution de retraite ou de prévoyance lui restent réservés pour 15 ans.

[illegible]

Fait à Lyon, le 5 novembre 2010

## LES SIGNATAIRES

 <p>RHÔNE LE DÉPARTEMENT</p>	Département du Rhône
 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>	Secrétariat d'État aux Aînés
 <p>APICIL</p>	APICIL Prévoyance Agira Retraite des salariés (ARS) Agira Retraite des cadres (ARC)
 <p>RSI Région Rhône Région Industrielle de Service Région Rhône</p>	R.S.I. RÉGION RHÔNE
 <p>ABC HLM</p>	ABC H.L.M.
 <p>OPAC DU RHÔNE</p>	OPAC du Rhône
 <p>Alliadé Habitat</p>	ALLIADE Habitat
 <p>GRANDLYON HABITAT</p>	Grand Lyon Habitat
 <p>HMF Solendi</p>	HMF
 <p>Sollar Groupe L'Équipement Français</p>	SOLLAR
 <p>ICADE Fédération des Aînés</p>	ICADE
 <p>RIAS Mieux Vivre</p>	CRIAS Mieux Vivre
 <p>CA</p>	Crédit Agricole Centre-Est
 <p>Région Lyonnaise FÉDÉRATION PROMOTEURS CONSTRUCTEURS</p>	Fédération des promoteurs-construteurs Région Lyonnaise
 <p>BTP RHONE</p>	B.T.P. Rhône
 <p>FNAIM</p>	Fédération Nationale de l'Immobilier
 <p>orange</p>	France Télécom Orange

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

RHÔNE +

**CAHIER DES CHARGES DE L'HABITAT ADAPTÉ**

LOGEMENT SOLIDARITÉ ENVIRONNEMENT INSERTION  
HABITAT DEVELOPPEMENT DURABLE AUTONOMIE

**> L'HABITAT ADAPTÉ, UNE NOUVELLE SOLIDARITÉ >**

LOGEMENT PERSONNES AGEES INSERTION HABITAT  
PERSONNES HANDICAPÉES HABITAT LOGEMENT ENV

[www.rhone.fr](http://www.rhone.fr)

Critères et familles		logement accessible = application de la loi de février 2005
		logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente)
		logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes)
L o c a l i s a t i o n	Abords	non isolé et situé dans un centre bourg ou un quartier animé
	Contexte et environnement de l'immeuble	proximité des zones de commerces du quotidien (boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie, commerces multiservices, etc.) et des commodités
		facilité d'accès à différents services favorisant le maintien à domicile (services de soins médicaux ou infirmiers, paramédicaux, d'aide à la personne, de portage de repas, de visite, etc.)
		services de transports individuels ou collectifs ou d'aide à la mobilité en fonction du territoire
A c c e s s i b i l i t é	Accès extérieur	parcours autour de l'habitation. Cheminements accessibles (revêtement, pente, obstacle, emplacement du mobilier urbain, trottoirs, etc.) avec signalisation adaptée
		accès aisé à l'extérieur : immeuble accessible de plain-pied, sans escalier (rampe à faible pente)
		Rendre accessible et facile d'utilisation tout type d'annexes au logement (garage, cellier, jardin, terrasse, balcon...).
	Stationnement	stationnement en garage adapté
		si stationnement aérien, place handicapé et à proximité de l'entrée
		accès pour véhicules des services médicaux, spécialisés ou d'urgence
p a r t i e s  c o m m u n e s	Porte d'accès à l'immeuble	hauteur de poignée de porte à 90cm (pas nécessaire si ouverture automatique)
		Inter phonie ou vidéophonie (interphone à menu déroulants non adaptés pour déficients visuels) avec système pour personnes appareillées auditivement
		portes repérables
		déverrouillage par gâche électrique à minima (attention au digicode car les personnes âgées oublient le code)
		ouverture automatique motorisée / assistance à l'ouverture (et durée d'ouverture adaptée)
		Privilégier les portes d'entrée à ouverture automatique coulissante (plus pratique d'utilisation)
	Ascenseur	ascenseur (suffisamment grand pour admettre un fauteuil roulant)
		ascenseur (suffisamment grand pour admettre un fauteuil roulant) y compris dans un immeuble de 2 étages
		système d'appui
		signalisation adaptée de l'ascenseur et dans la cabine d'ascenseur
	Hall d'entrée de l'immeuble	Revêtements de sols non meubles, non glissants et permettant une circulation aisée. Pas de tapis brosse à l'entrée, même encastré (si grille, attention au maillage : 2cm maxi), pas de moquette dans les parties communes
		signalisation au sol
	Boîtes aux lettres	boîtes aux lettres faciles d'accès et à niveau
	Couloirs et escaliers	largeur des couloirs suffisante en respect de la réglementation
		appuis, reposoirs, sur les paliers, dans l'entrée, près des boîtes aux lettres, dans les couloirs
		signalisation au sol
	Éclairage	Mains courantes adaptées
		commandes d'éclairage adaptées
		éclairage par détecteur dans toutes les parties communes (hall d'entrée, paliers d'étages, circulation d'accès aux sous-sols, locaux communs - éclairage naturel des paliers d'étage (slt recommandé)
		coupure progressive de l'éclairage
	Visuel	indications en gros caractères, couleur lisible
		indications en braille dans ascenseurs

Critères et familles		logement accessible = application de la loi de février 2005
		logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente)
		logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes)
L e  L o g e m e n t  -  é q u i p e m e n t  g é n é r a l	Déplacement au sein du logement (espaces de circulation maîtrisés)	circulations facilement praticables pour les PMR (un espace de retournement de 150 cm, des portes intérieures de 90 cm de passage, un quart de tour avec un passage de 120 cm d'un côté et 90 cm de l'autre).
		portes coulissantes (à minima pour chambre principale et pour salle de bains)
		portes coulissantes à ouverture automatique (à minima pour chambre principale et pour salle de bains)
		limitation des circulations (au bénéfice des superficies des pièces elles-mêmes) / circulations linéaires le plus possible. Accès direct au séjour préférable
	Autonomie (facilitant l'intervention d'une aide à domicile)	des espaces et des volumes suffisamment spacieux
		commande générale accessible du système de chauffage et autre système électrique
	Ergonomie (facilitant l'utilisation des équipements)	dispositif de rail/plinthe électrique pour permettre tout branchement et dispositif de prises multiples pour téléphone, ordinateur, etc. à hauteur
		largeur des portes et des couloirs
		nature des revêtements de sols : sols antidérapants, pas de moquettes
		sols en continu sans changements de niveaux
		hauteur des poignées de portes et de fenêtres, des interrupteurs et prises de courant
		Poignées de portes préhensibles, manoeuvrables, en position debout ou assis
		aménagement intérieur fonctionnel
		accès facilité aux équipements ménagers ou électriques
		volets roulants motorisés
		volets roulants motorisés avec télécommande centralisée
		qualité d'éclairage renforcée (en privilégiant l'éclairage naturel)
		interrupteurs avec témoins lumineux
		éclairage automatique à prévoir sur entrée et couloirs(s), salle de bain (cellules photoélectriques)
		éclairage automatique dans placards
		détecteurs de fumée
	Communications	droit à la fibre : Equipement en fibre optique jusqu'à chaque logement. obligation au 1er janvier 2011 (Loi de Modernisation de l'Economie 4 août 2008)- Précablage
		Equipement en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales. Décret n° 2009-52 du 15 janvier 2009 relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs

Critères et familles		logement accessible = application de la loi de février 2005
		logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente)
		logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes)
Fonctionnalité et ergonomie des pièces	Accès palier	porte pare-flamme 30mn
		porte palière à ouverture assistée
		double judas
		étiquette/plaque de porte nominative à hauteur et en relief (voir braille)
	Entrée	interphone et/ou vidéophone placé à bonne hauteur -1,30m du sol
		un passage de porte de 90 cm
		un espace de retournement de 150 cm hors ouverture de la porte d'entrée (pour pouvoir la refermer)
		un rangement facilement accessible
		éclairage automatique par détecteur de présence (placé au maximum à 1,30m du sol)
	Cuisine	robinetterie adaptée (robinet mitigeur avec levier long, tuyaux déportés et protégés)
		des ouvertures facilement accessibles.
		prévoir des cloisons adaptées ou des murs porteurs pour les équipements lourds
		un recul de 150 cm derrière le plan de travail,
		ventilation
		prévoir les arrivées de fluides pour pouvoir mettre évier et plaques de cuisson cote à cote de préférence (emplacements des équipements adaptés et fonctionnels)
		porte coulissante (privilégier les cuisines ouvrant sur les séjours)
		un plan de travail suffisamment vaste, accessible et placé sur rails - rangements coulissants possibles sous l'égouttoir
		évier sur rails/ éléments de cuisine modulables et coulissants sur rails (systèmes de cuisines sur bâti-supports réglables en hauteur)
		pas de meuble sous évier pour handicap
		équipements de cuisson sécurisés (cuisinière à gaz avec palpeur ou électrique avec dispositif de sécurité), commandes frontales
	Chambre(s)	taille suffisante pour permettre la circulation d'un fauteuil roulant - espace de retournement de 150 cm
		interrupteurs et prises électriques à proximité du lit
		nombre suffisant de prises électriques pour satisfaire aux besoins d'appareillages (plaque électrique) pour lit médicalisé, lampe chevet, réveil, ordinateur, etc.)
		disposition particulières pour l'installation éventuelle d'un lit médicalisé et d'un appareil pour lever (un lit de 140 /190 cm avec un espace libre de 90 cm de chaque côté du lit et un de 120 cm au pied du lit)
		porte coulissante
	Salle de bains	Privilégier l'installation d'une douche ou prévoir la possibilité pour l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée (1er janvier 2010) syphon de sol
		douche avec bac douche extra plat
		douche à l'italienne
		pommeau de douche non fixe ou douchette à hauteur
		espace suffisant pour l'intervention d'un aidant (soins, accès équipements); un espace libre 80/130 cm pour le stationnement du fauteuil roulant à proximité de l'espace douche ; un espace de retournement de 150 cm de diamètre
		lavabo suspendu et/ou encastré dans un plan permettant de poser les accessoires (pas de colonne centrale pour permettre passage d'un fauteuil et hauteur sous vasque de 70cm à 85cm)
		robinetterie adaptée (robinet mitigeur avec levier long, tuyaux déportés et protégés)
		mitigeur thermostatique à levier
		sol antidérapant
		barres d'appui et de transfert sur mur solide (mur porteur ou prévoir un renfort des cloisons)
		hauteur du miroir
		rangements
		prévoir un éclairage automatique par détecteur de présence
		porte coulissante
		radiateur sèche serviette
		installation de portes savons, supports, barres de serviettes et porte gants à hauteur

Critères et familles		logement accessible = application de la loi de février 2005
		logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente)
		logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes)
	WC	Si WC inclus dans salle de bain, laisser un rayon de braquage suffisant pour fauteuil.
		Prévoir barre d'appui
		WC accessibles et réglables en hauteur (toilettes sur crémaillères)
	Séjour	proportions (meubles, déplacements)
		éclairage naturel
	Autres pièces	Balcon et terrasse sans seuil sinon inutile
		doit être facile à aménager en chambre de veille pour tierce personne (indépendante)
	Placards	si dressing : porte coulissante ou rideau, pas de seuil
		éclairage automatique des placards
		prévoir étagères coulissantes, barre de penderie coulissante
	circulation intérieure horizontale	largeur suffisante des couloirs
		éclairage automatique par détecteur de présence





Commune du Rhône

Place François Blanc - 69530 Orléans  
Tél. : 04 72 31 84 84 - Fax : 04 72 31 84 80  
www.orleans.fr - mairie@orleans.fr

Le 18 avril 2018

MAIRIE DE SOUCIEU-EN-JARREST	
COURRIER ARRIVÉ LE :	
19 AVR. 2018	
Original pour exécution	URBA
Copie pour information	
-	
-	
-	

Mairie de Soucieu-en-Jarrest  
Place de la Flette  
69510 SOUCIEU EN JARREST

BORDEREAU D'ENVOI

**OBJET :** avis sur le projet de PLU de la Commune de Soucieu-en-Jarrest

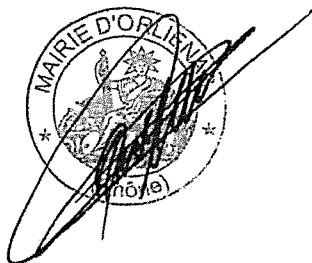
Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Orléans en date du 16 avril 2018 relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soucieu-en-Jarrest.

Vous souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes plus respectueuses salutations.

Le Directeur Général des Services  
Fabrice PERRILLAT-COLLOMB





**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 025/2018**

**N° ordre à l'intérieur de la séance : 02-04**

**Nombre de conseillers :**

- en exercice .....18
- présents .....15
- votants .....17
- suffrages exprimés .....17
- majorité .....9
- pour .....17
- contre .....0
- abstentions .....0

**Date de convocation :**  
09/04/2018

**Procès-verbal affiché le :**  
23/04/2018

**SEANCE PUBLIQUE DU : 16 AVRIL 2018**

L'an deux mille dix-huit, le seize avril, à vingt heures trente,  
Le Conseil Municipal de la commune d'ORLIENAS (Rhône), régulièrement convoqué,  
s'est réuni en session ordinaire, au nombre prescrit par la Loi, à l'Héliotrope, sous la  
présidence de Monsieur Thierry BADEL, Maire.

**Étaient présents :** Thierry Badel, Jean-Claude Bastide, Cyrille Decourt, Arlette Chantegrelet, Marie-Odile Berthollet, Gérard Thivillon, Annie Grand, Jacques Samat, Marie-Thérèse Aulagner-Favre, Valérie Tardy, Laurence Fulco, Mylène Ponson, Danièle Blondeau, Olivier Biaggi, Alain Corbière.

**Absents :** Arnaud Asselin, Gérard Goujon, Christian Fine.

**Pouvoir :** Gérard Goujon donne pouvoir à Alain Corbière, Christian Fine donne pouvoir à Marie-Odile Berthollet.

**Secrétaire de séance :** Cyrille Decourt.

**OBJET : AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOUCIEU-EN-JARREST**

M. le Maire indique que la Commune de Soucieu-en-Jarrest, par une délibération en date du 23 janvier 2017, a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision a notamment pour objectifs :

- De mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais ;
- D'organiser le renouvellement urbain de la Commune pour soutenir son développement ;
- De poursuivre les efforts engagés en faveur de la production de logements abordables ;
- D'amorcer une réflexion d'ensemble à l'échelle de la Commune pour réorganiser les déplacements ;
- De mettre en place une stratégie de développement économique permettant de développer l'emploi ;
- De protéger les espaces naturels et agricoles stratégiques sur la Commune ;
- De préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager de la Commune.

Après avoir travaillé sur l'élaboration de son nouveau PLU, le Conseil Municipal de la Commune de Soucieu-en-Jarrest, par une délibération en date du 5 février 2018, a décidé d'arrêter le projet de PLU et de le transmettre pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux Communes limitrophes, dont la Commune d'Orlienas.

La Commune d'Orlienas a reçu le projet de PLU de Soucieu-en-Jarrest le 17 février dernier et a jusqu'au 17 mai prochain pour formuler un éventuel avis.

Aussi et au vu de de projet, M. le Maire propose au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable sur projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soucieu-en-Jarrest.

**Le Conseil Municipal, après délibéré et à l'unanimité,**

- Emet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soucieu-en-Jarrest, tel qu'il a été arrêté par une délibération du 5 février 2018.

Fait et délibéré à l'Héliotrope, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait certifié conforme,

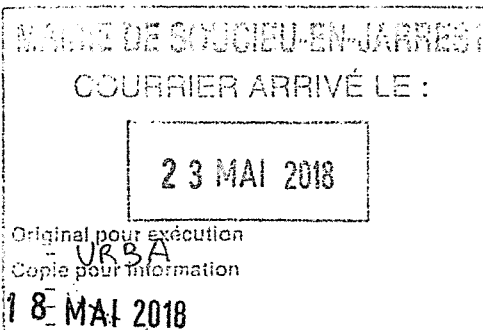
Le Maire,  
Thierry BADEL







PRÉFET DU RHÔNE



Direction Départementale des Territoires  
du Rhône

Lyon, le

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Le directeur départemental des territoires

Affaire suivie par : Christine CARMONA  
Tél : 04 78 62 53 27  
Fax : 04 78 62 54 94  
Courriel : [christine.carmona@rhone.gouv.fr](mailto:christine.carmona@rhone.gouv.fr)

à

Monsieur le maire de la commune  
de Soucieu-en-Jarrest  
Place de la Flette  
69510 SOUCIEU-EN-JARREST

**Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Soucieu-en-Jarrest**

**Réf. : L-8128S/EL/CC**

**P.J. : Annexe**

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 5 février 2018 et reçu en préfecture le 19 février 2018.

La commune est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest lyonnais, approuvé le 2 février 2011, qui la classe en polarité 2.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme du 22 janvier 2007, devenu obsolète. La révision a également pour objet de tenir compte des évolutions réglementaires récentes et de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT.

Par rapport au PLU approuvé de 2007, le projet prévoit une réduction d'environ 10 hectares du potentiel constructible (espaces rendus à la zone agricole). Conformément au SCOT, le projet de PLU se resserre autour du noyau villageois, à l'exception de l'extension de la zone d'activités ZA Arбора, et ne laisse plus la possibilité aux hameaux et secteurs d'habitat excentrés de se développer. Le projet de PLU prévoit également la création de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine, notamment dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais également sous forme de servitude pour toutes les zones U et AU.

Le projet prévoit de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, d'améliorer la qualité de vie, de préserver le patrimoine bâti, végétal et paysager. Le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche également l'objectif de soutenir le développement économique.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de quatre réserves** :

- 1- Augmenter la production de logements sociaux
- 2- Réduire la surface affectée à la zone AUi et justifier sa localisation
- 3- Représenter les zones humides aux règlements graphique et écrit
- 4- Justifier le zonage Ue, ou à défaut le réduire

### **1- Augmenter la production de logements sociaux**

La commune de Soucieu-en-Jarrest est située dans le périmètre de l'unité urbaine de Lyon depuis 2010. A ce titre, elle est concernée par l'article 55 de la loi SRU modifié par la loi Duflot de janvier 2013. Étant une commune de plus de 3500 habitants, elle est soumise à l'obligation d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) d'ici 2025.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune dispose de 129 LLS, soit 7,44 % des résidences principales.

Le PLU prévoit un objectif de développement de la commune à 397 logements à construire à l'échéance du PLU sur 10 ans, dont 38 % de logements locatifs sociaux. L'objectif de construction, légèrement supérieur à celui du SCOT et du PLH, est acceptable étant donné le nombre de logements sociaux à atteindre pour tendre vers l'objectif de la loi SRU. Le projet de PLU prévoit la création de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine, dans le cadre d'OAP, mais également sous forme de servitude pour toutes les zones U et AU. En outre, sur des secteurs spécifiques, il est imposé localement un taux de mixité sociale pouvant aller jusqu'à 70 %.

Lors du bilan triennal 2014-2016 de production de LLS, la commune de Soucieu-en-Jarrest a atteint son objectif théorique de 36 logements mais pas son objectif qualitatif d'un minimum de 30 % de PLAI et d'un maximum de 20 % de PLS. À ce titre, elle a fait l'objet d'une procédure de constat de carence mais n'a pas été carencée.

La mutualisation des objectifs triennaux de rattrapage des communes déficitaires dans les PLH est désormais supprimée. La commune de Soucieu-en-Jarrest, pour respecter ses nouvelles obligations relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, devrait produire, sur les 6 prochaines années (2017-2022), environ 260 LLS.

Par conséquent, le PLU de la commune doit être plus ambitieux afin d'augmenter la production de LLS en accord avec la loi et les objectifs théoriques de la commune :

- Augmenter la part de logements locatifs sociaux sur les OAP, en dehors des emplacements réservés, à 40 % minimum ;
- Privilégier des formes urbaines plus dense (habitat groupé), notamment sur la zone Aucd (OAP7).

D'autres outils sont également à mobiliser :

- Prendre de nouvelles initiatives, permettant d'impulser des opérations nouvelles par des actions directes auprès des bailleurs sociaux et l'intervention possible de l'EPORA ;
- Travailler avec les services de l'État à la rédaction d'un contrat de mixité sociale visant à mobiliser ces partenaires et à recenser tous les moyens pour vous aider dans cette production.

En outre, je vous rappelle que dans le cadre du dispositif SRU, les objectifs de production de logements locatifs sociaux de rattrapage du déficit sont notifiés en début de période triennale. Les objectifs fixés pour la durée du PLU ne remplacent pas ces objectifs notifiés. Lors des exercices de bilans triennaux, c'est l'atteinte des objectifs notifiés qui sera évaluée, et non de ceux du PLU.

## **2- Réduire la surface affectée à la zone AUi et justifier sa localisation**

Le SCOT qualifie la ZA Arbora de Soucieu-en-Jarrest de ZA de proximité, et prévoit une extension de 1,96 ha de cette zone. Le dossier de PLU qualifie cette zone de "structurante", ce qui ne correspond pas à la définition du SCOT, et prévoit son extension au nord le long de la RD 30, sur une superficie de 2,4 ha en zone agricole dans l'espace naturel sensible (ENS) "vallée en Barret". Une OAP donne les grands principes d'aménagement de la zone.

L'extension de la zone d'activité doit être justifiée et adaptée aux besoins de la commune. En application du SCOT, la surface maximale de la zone AUi doit être de 1,96 hectares et le choix de la localisation de la zone doit résulter d'un comparatif entre plusieurs sites afin de retenir celui garantissant un impact limité sur les espaces agricoles et naturels remarquables, ainsi qu'une intégration paysagère optimisée.

La localisation de la zone devra être justifiée au regard des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers. La superficie de la zone devra être justifiée et ne pourra dans tous les cas dépasser 1,96 hectares.

## **3- Représenter les zones humides aux règlements graphique et écrit**

Les zones humides recensées à l'inventaire départemental sont identifiées dans le rapport de présentation, mais ne sont pas identifiées dans le zonage réglementaire. Or, ces zones sont particulièrement fragiles et nécessitent une attention accrue et des prescriptions efficaces pour leur préservation ou leur restauration conformément aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée.

Le SCOT impose de protéger les zones noyaux et les zones humides en n'autorisant aucune nouvelle construction par un zonage strict inconstructible.

Les zones humides devront donc être préservées par les règlements graphique et écrit.

## **4- Justifier le zonage Ue ou à défaut le réduire**

La zone Ue est une zone d'équipement de 4,7 ha, comprenant l'espace Flora Tristan et la Maison d'Accueil Spécialisé (MAS). Cette zone est bien plus importante que dans le PLU actuel. Aucun projet n'est défini dans le dossier justifie cette emprise, notamment la parcelle n° 384 actuellement en zone agricole. L'espace autour de la MAS sans cette parcelle semble suffisant pour une éventuelle extension du bâtiment existant.

Le dossier doit donc justifier le zonage Ue de la parcelle n° 384 ou, à défaut, le zonage Ue devra être réduit.

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part **la remarque suivante** :

## **Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux**

Le SCOT impose de prendre en compte le maillage bocager dans le cadre des documents d'urbanisme et de le reconstituer si un projet l'altère. Ce maillage n'a pas été répertorié. Le projet doit donc identifier et édicter des règles de préservation des réseaux de haies stratégiques, comme imposé par le SCOT.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de 2014 identifie les cours d'eau à préserver (Furon et Ransuel) et le Furon à remettre en bon état. La trame bleue du SRCE n'est pas entièrement reprise dans le règlement graphique du PLU. En outre, afin de mieux mettre en avant la trame verte et bleue, un zonage indicé "co" est à privilégier, zonage au sein duquel les constructions nouvelles sont interdites. Le règlement graphique doit préserver la trame verte et bleue du SCOT et du SRCE. La trame bleue le long du Ransuel devra donc être prolongée.

En complément des réserves et remarques énoncées, vous trouverez, ci-joint, plusieurs observations sur lesquelles je vous encourage à apporter une réponse lors de la finalisation de votre projet après enquête publique. De même, le projet de PLU devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Enfin, dans le cadre des dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, il apparaît que votre projet ne respecterait pas la réglementation en vigueur et les engagements pris (fichiers informatiques respectant le standard de numérisation du conseil national de l'information géographique).

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique et que le projet de PLU ne devra pas être modifié avant l'enquête publique (ce n'est qu'après cette dernière que les modifications induites par les points soulevés au sein du présent avis pourront être réalisées).

Le directeur

**José PRILLARD**



# Avis de l'Etat sur le PLU de la commune de Soucieu en Jarrest / Annexes

Thème / Lieu	Observations
Remarques générales	<p><b>Général</b>            Carte de zonage :            Les trames utilisées pour les « bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger » et les « changements de destination » sont semblables à l'échelle de la carte. Pour une meilleure lisibilité, il faudrait changer une des deux trames.</p> <p>Rapport de présentation :            Page 8 : il y a une erreur de copier/coller : il est écrit « Sainte Consorce » au lieu de Soucieu en Jarrest.            Page 8 : il y a des erreurs de calcul dans le tableau des surfaces qu'il convient de corriger.</p> <p><b>Numérisation du dossier de PLU :</b>            Les services de la DDT ont procédé à la numérisation d'une précédente version du document d'urbanisme de votre collectivité. Les fichiers numérisés vous ont été remis dans le cadre d'une convention d'échanges de données dans laquelle vous êtes engagés à les mettre à jour, selon les dispositions du standard CNIG en vigueur, lors de chaque évolution de votre document d'urbanisme et à les transmettre systématiquement à l'État.</p> <p>Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).</p> <p>Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre le PLU au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de ce dernier, les plans qu'il contient doivent être <u>élaborés</u> à partir des couches SIG et non pas à partir de fichiers de type AUTOCAD ou d'un autre logiciel de PAO ou de dessin par exemple ; il serait alors très difficile de garantir la cohérence et l'équivalence avec les plans « papier » ayant servi aux diverses consultations durant la procédure et ultérieurement lors de l'approbation. De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques du PLU et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que ce dernier ait été élaboré à partir du référentiel cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, et ce, à toutes les étapes de la procédure.</p> <p>L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU.</p> <p>Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.</p>
Règlement	<p><b>Titre 1 : Dispositions générales</b></p> <p><b>4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NUISANCES ET POLLUTIONS</b>            Page 9 : Zone B2 (bleue) constructible avec recommandations :            Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue » (B2) :            - pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains <del>autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.</del> Il convient de trouver une transcription réglementaire de ces dispositions, ne subordonnant pas l'application des règles d'urbanisme à des conditions ne pouvant être légalement vérifiées par l'autorité compétente en matière de permis de construire, exigeant des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi, ou prescrivant des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Proposition : pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains. Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données, à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge et sous la responsabilité entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou des usagers <del>- pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm).</del> Un règlement du PLU ne peut pas soumettre subordonner l'application d'une règle d'urbanisme, à une condition ne pouvant être légalement</p>

Direction Départementale des Territoires du Rhône – 165, rue Garibaldi – CS 33 862 – 69401 Lyon Cedex 03 - Standard : 04 78 62 50 50

Accueil du public : DDT Cité administrative (Bâtiment A) 9h00-11h00 / 14h00-16h00

Accès en T.C : Métro Ligne B – Gare Part-Dieu ou place Guichard / Tram T 1 – Part-Dieu Servient

Accès piéton : - par la dalle piétonne en empruntant les escaliers rue Bouchut ou la passerelle rue du Lac

- par le 165 rue Garibaldi / Plus d'info sur [www.rhone.gouv.fr](http://www.rhone.gouv.fr)

	<p>vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, ni des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation.</p> <p><b>6. GESTION DES EAUX PLUVIALES</b>  <b>Page 13 : Zone I :</b>  <b>La zone I</b> correspond au centre-Bourg de Soucieu-en-Jarrest. Les préconisations sont les suivantes :          (...)  <b>Zone II :</b>  <b>La zone II</b> correspond aux hameaux périphériques de Soucieu-en-Jarrest. Les préconisations sont les suivantes : (...). Il convient de reporter ces zones sur un document graphique réglementaire. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1.</p> <p>Dans l'ensemble des zones identifiées au zonage pluvial qui précède (...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Le pétitionnaire devra remplir une fiche dans laquelle il présentera son projet ;</del></li> <li>- La mise en œuvre de solutions alternatives sera décidée et justifiée en fonction des éléments de faisabilité <del>technico-financière</del> du projet. Un règlement du PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond. Il ne peut pas imposer des formalités autres que celles prévues par le code, subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »</b></p> <p><b>Dans toutes les zones U et AU</b>  <b>Article 1 :</b> Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité  <b>1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</b>  <b>Supprimer :</b> - « les annexes... » et - « les piscines... »          Les destinations et sous destinations sont limitativement énumérées par l'arrêté du 10/11/2016. En conséquence, dans le règlement du PLU aux articles 1 et 2 sur les occupations du sol interdites et celles soumises à conditions, on ne peut trouver que des destinations ou sous destinations conformes à l'arrêté. Les annexes et les piscines, ou autres, ne constituent pas une sous destination prévue au code de l'urbanisme et ne peuvent donc être soumises à condition.</p> <p><b>ZONE UA</b>  <b>Page 21 :</b> Elle est par ailleurs concernée par <del>quatre</del> (il n'y a que 2 périmètres sur le document graphique S1 et S2 - cf article 1-3 page 23) périmètres de servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...)</p> <p><b>Article 1 :</b> Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité  <b>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</b>  <b>Page 23 :</b> Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, <del>que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</del> Disposition inutile, les constructions neuves sont soumises à une autorisation préalable.</p> <p><b>Article 2 :</b> Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères  <b>2-1 Implantation des constructions</b>  <b>Page 24 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>          Ces dispositions ne s'appliquent pas :          (...)  <del>-)aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle générale.</del> Disposition contradictoire avec celle de l'article 3, des dispositions générales, qui dispose que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>          Ces dispositions ne s'appliquent pas :          (...)  <del>-)aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale.</del> Disposition contradictoire avec celle de l'article 3, des</p>
--	--

dispositions générales, qui dispose que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

Idem UB 2.1 page 34, Ui 2.1 page 57, AUa 2.1 page 69

#### Page 27 : 2-4 Stationnement

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet. Est-ce volontaire de ne reprendre que partiellement les possibilités offertes par l'article L.151-33, qui prévoit également la réalisation de stationnement dans un environnement immédiat, ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ?

Idem AUa 2.4 page 71

#### Article 3 : Equipements et réseaux

##### Page 30 : 3-2 Desserte par les réseaux

##### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Un règlement du PLU ne peut exiger des pièces autres que celles prévues par le code de l'urbanisme..

Proposition : Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Idem UB 3.2 page 39, UC 3.2 page 48, UE 3.2 page 54, Ui 3.2 page 61, AUa 3.3 (?) page 74,

AUb 3.2 page 82, AUcd 3.3 (?) page 90, Idem AUi 3.2 page 97, A 3.2 page 109, N 3.2 page 120.

#### ZONE UB

##### Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

##### Page 33 : 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

(...)

- aux aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale. Disposition contradictoire avec celle de l'article 3, des dispositions générales, qui dispose que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

Idem UC 2.1 page 43, Ui 2.1 page 57, AUa 2.1 page 68, AUb 2.1 page 77, AUcd 2.1 page 85,

A 2.1 page 104, N 2.1 page 116.

#### ZONE A

##### Article 1-2 : « Occupation du sol admises sous conditions »

Page 102 et 103 : les annexes et les piscines sont interdites en Aco et Ap en page 102 alors qu'elles sont autorisées en page 103.

De plus, l'article 1-1 « occupation et utilisation du sol interdites » précise que toute construction neuve et installation sont interdites dans le secteur Aco.

#### Titre 5 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

##### Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier déposé en mairie. Cf R.151-10 « Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 ».

### Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »

#### ZONE AUa

##### Page 65 : Caractéristiques de la zone

(Pour AUac emplacement réservé S3). Elle est par ailleurs concernée par un périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

#### Titre 6 : Définitions

##### Page 134 : Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des ~~secteurs sauvegardés~~ (site patrimonial remarquable, abords de monument historique, site classé ou en instance de classement, réserves naturelles dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles), à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares.

Dans les ~~secteurs sauvegardés~~ (site patrimonial remarquable, abords de monument historique, site classé ou en instance de classement, réserves naturelles dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles), dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance. (cf décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables)

**Idem : aires de stationnement ouvertes au public, aires de jeux et de sports ouvertes au public, Parcs d'attractions.**

##### Page 136 : Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-48 et R.111-49 du code de l'urbanisme.

~~Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation d'urbanisme (article R.421-5 du code de l'urbanisme).~~

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### OAP n°1-2 La Piat-La Cumine

##### Page 13 : Programmation

Ils s'implanteront au plus près des voies et espaces publics créés à proximité, ~~voire, si possible,~~ à l'alignement, dans l'esprit des tissus anciens et (...).

Cette OAP est située en zone AUac, où la règle est (cf AUa 2-1) : « Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres. Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation ». En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.

Conformément à l'article ~~UB~~ (AU) 1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), ce périmètre est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, qui exige que pour toute opération comptant 4 logements et plus, un minimum de 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat.

Il est aussi soumis à la servitude de mixité sociale (S3) au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50% de la surface de plancher seront affectés à du logement locatif social.

#### OAP n°2 Les Littes

##### Page 19 : Programmation

Le périmètre de l'OAP accueillera une mixité de fonctions, toutefois organisée comme suit :

- au Sud du périmètre, au sein de la zone AUa du PLU, l'habitat devra coexister avec une moyenne

surface de commerce de détail implantée au carrefour de la nouvelle voie de desserte centrale et de la Montée des Littes ou, à défaut (si la voie de desserte centrale ne peut être connectée à la Montée des Littes), le long de la Montée des Littes.

**La mixité fonctionnelle exigée sur ce tènement, en greffe de village, devra venir créer une activité complémentaire et non concurrente aux petits commerces de centre-ville.** L'accroche de ce commerce au centre-bourg, les liaisons piétonnes seront particulièrement travaillées, de sorte que les usagers du nouveau commerce implanté puisse se rendre aisément en centre-ville.

La qualité des espaces de stationnement sera d'autant plus soignée **que la mixité fonctionnelle exigée sur le tènement s'organisera**, de manière plus fine, à l'échelle des bâtiments. Ainsi, le bâti qui accueillera la moyenne surface commerciale, en pied d'immeuble, devra laisser la place à des logements à l'étage.

Le règlement, écrit ou graphique, de la zone AUa n'impose aucune obligation au titre de l'article L.151-16 (cf 1-3 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale - Mixité fonctionnelle : Non réglementée). En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP. Pour rappel, les OAP ne sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement que dans une relation de compatibilité.

L'emplacement réservé V26 qui apparaît sur le schéma de principe de mise en œuvre de l'OAP (page 21) n'apparaît pas sur le plan réglementaire, centre -village, ni dans la liste des emplacements réservés.

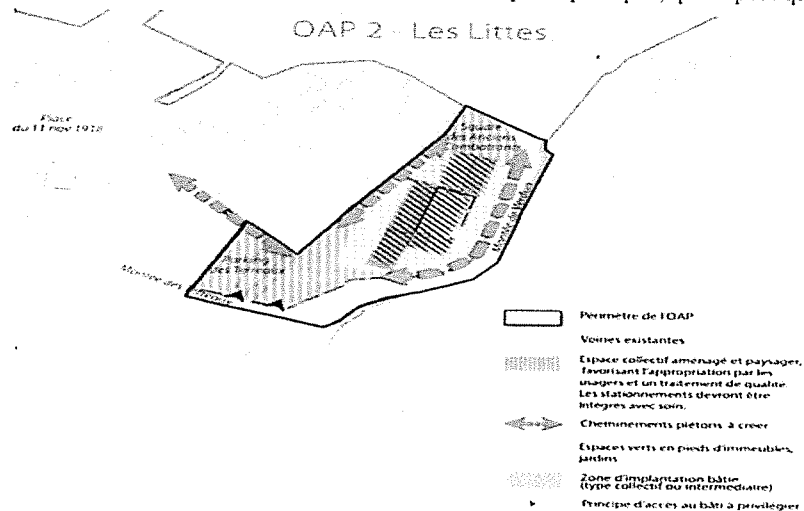
#### **OAP n°3 Terreaux - Verdun (Renouvellement urbain)**

##### **Page 25 : Programmation**

Parmi ces logements, 70 % de la surface de plancher sera dédiée à des logements locatifs sociaux (il sera fait application de la servitude S1 valant emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme). Cette OAP est aussi concernée par une servitude de mixité sociale au titre du L.151-15 (cf UA 1-3) qui impose, à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, que toute opération comptant 4 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher dédiés à du logement locatif social.

##### **Page 25 : Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**

La zone d'implantation, figurant dans ce schéma de synthèse, apparaît contradictoire avec l'article 2-1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui dispose que



« Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres. »

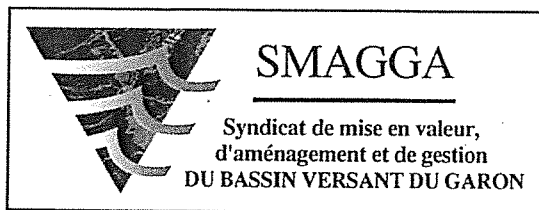
#### **Concernant les lignes RTE :**

##### **Article 1.1 des zones N (p.114) (occupations et utilisations du sol interdites)**

RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

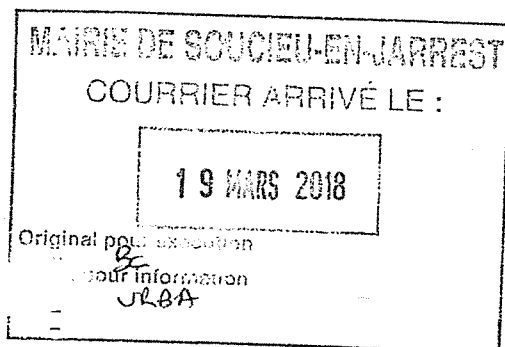
##### **Article 1.2 des zones A (p.102) et N (p.114) (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)**

	<p><i>« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</i></p>
--	--



Brignais, le jeudi 8 mars 2018

Le Président à



**M. Bernard CHATAIN, Maire**  
**Mairie de Soucieu-en-Jarrest**  
Place de la Flette  
69510 SOUCIEU-EN-JARREST

*A l'attention du service urbanisme*

Nos réf. : PMx/SSp/CE/19.18

Objet : Avis concernant la révision du PLU de la commune de Soucieu-en-Jarrest

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis du SMAGGA quant au projet de révision du PLU de votre commune. Nos remarques portent sur les volets environnementaux et la gestion des eaux pluviales.

#### Gestion des eaux pluviales

La volonté d'annexer le zonage eaux pluviales au PLU dans le cadre de cette modification est en accord avec les prescriptions du PPRNi du Garon.

Pour rappel, une procédure particulière est indispensable pour approuver le document de zonage des eaux pluviales :

- le document doit être transmis à la DREAL, autorité environnementale qui statue sur la nécessité de prévoir ou non une évaluation environnementale (instruction de 2 mois) ;
- une enquête publique doit être organisée (le plus simple étant de prévoir une enquête conjointe avec celle de la révision du PLU).

Les éléments techniques du zonage eaux pluviales ont été repris dans les dispositions générales du règlement. Afin d'être le plus exhaustif possible dans ce paragraphe, on pourrait y ajouter le fait que :

- les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être prévus pour toute imperméabilisation supérieure à 40 m<sup>2</sup>,
- la surface imperméabilisée (et non la surface de construction) sera retenue dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

#### Prise en compte des volets environnementaux dans le PLU

Le PADD identifie bien les corridors écologiques représentés par les cours d'eau. Les zones N et Aco permettent de protéger ce corridor sur le plan de zonage, néanmoins, toute la partie à l'Est de la RD 30 le long du Garon a été oubliée, alors que le rapport de présentation mentionne le fait que « les élus ont souhaité tenir compte de ces richesses en protégeant l'ensemble du réseau aquatique de surface, rattaché à une zone Aco ou N ».

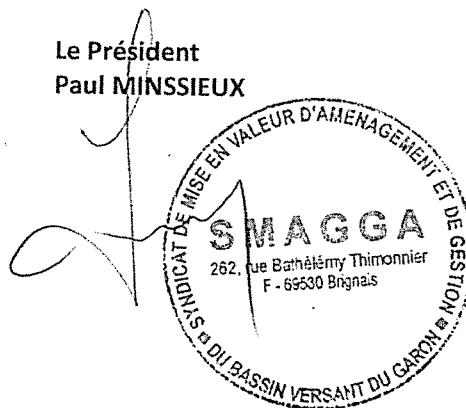




Une cartographie des zones humides vous avait été transmise au format numérique, en vue de matérialiser ces zones sur la carte de zonage, aussi restreintes et peu nombreuses soient-elles, avec un règlement approprié. Nous regrettons que ces zones humides n'aient pas été prises en compte, et vous sollicitons afin d'y remédier.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à nos remarques, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Le Président  
Paul MINSSIEUX







COMMUNE DE SOUCIEU-EN-JARREST

Monsieur le maire

Place de la Flette

69510 SOUCIEU-EN-JARREST

A Vaugneray, le 11 mai 2018

**Objet : PLU de la commune de Soucieu-en-Jarrest - Révision générale - Avis du SOL**

Monsieur le maire,

Vous m'avez transmis le 19 février dernier, pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal et je vous en remercie.

Après consultation des différents documents constitutifs du dossier, j'ai pu constater que votre projet communal est compatible avec le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais.

Je joins en annexe de ce courrier les quelques remarques techniques du service instructeur ADS du SOL.

Les services du SOL se tiennent à votre disposition pour de plus amples précisions.

Je vous prie de croire, monsieur le maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

MAIRIE DE SOUCIEU-EN-JARREST	
COURRIER ARRIVÉ LE :	
18 MAI 2018	
Original pour exécution	URBA
Copie pour information	

Daniel MALOSSE  
Président

Syndicat de l'Ouest Lyonnais

25, chemin du Stade 69670 VAUGNERAY - 04 78 48 37 47 - sol@ouestlyonnais.fr - www.ouestlyonnais.fr





## REMARQUES TECHNIQUES RELATIVES A LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE SOUCIEU-EN-JARREST

### Règlement écrit

---

Page n°2 (en pied de page) : il est écrit : « commune de St Marcel Bel Accueil ».

Pages n°22 et 32 : en zones UA et UB, les constructions à usage agricole sont admises sous réserve qu'il y ait déjà une construction à usage agricole : y a-t-il réellement des bâtiments agricoles existants dans ces 2 zones, le rapport de présentation n'étant pas très précis sur ce point.

Pages n°17 et 26 : en zone UA et UB, des logements sociaux sont admis à partir de 4 logements : il faudrait préciser s'il s'agit de 4 nouveaux logements ou non.

Dans les paragraphes concernant les implantations par rapport aux limites séparatives, il est écrit que les dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions implantées différemment de la règle générale. Il faudrait préciser à quelle distance on admet les extensions et à quelle hauteur. Avec cette rédaction, on peut admettre l'extension d'une construction en limite de propriété avec une hauteur supérieure à 4 m.

Pages n°32 et 42 : en zones UB et UC, les annexes sont admises dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière. Ceci signifie que dans le cas d'un tènement séparé par une voie, un garage ne pourra pas être accepté sur la partie du terrain séparé par la voie, même s'il s'agit d'une zone urbaine.

Pages n°35 et 70 : en zone UB et AUa, il est imposé au moins un espace partagé au-delà de 5 logements. Faudra-t-il l'exiger dans les permis d'aménager ?

Page n°42 et 56 : en zone UC et UI, les constructions avec accueil de clientèle sont admises sous réserve qu'il y ait déjà une construction existante avec accueil de clientèle. Cette formulation nécessiterait d'être plus explicite.

### Règlement graphique

---

Il est difficile de distinguer la différence entre la zone AUac et la zone UA.

### Liste des emplacements

---

Sur la liste des emplacements réservés, est-il suffisant de noter que le bénéficiaire de l'ER est le gestionnaire, sans préciser lequel ?

