



## Plan Local d'Urbanisme Le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens qui permet un débat clair au Conseil Municipal.

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.

Il est la « clef de voûte » du PLU.

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
02			



Le diagnostic de la commune de Lissieu a mis en évidence les principales caractéristiques du territoire :

- une forte pression foncière liée à la proximité de Lyon qui s'accompagne d'un développement démographique soutenu depuis les années 1990, avec un taux de variation annuel de 2,7%,
- une part de jeunes actifs (20,35 ans) relativement faible,
- une commune fortement résidentielle : les habitants multiplient les déplacements domicile-travail en direction de l'agglomération lyonnaise, malgré un potentiel d'emploi assez important sur la commune,
- un manque de diversité de l'offre d'habitat, essentiellement tournée vers la maison individuelle (grands logements) et l'accession à la propriété qui génère une amorce de vieillissement de la population. Les logements ne sont adaptés à la composition des ménages,
- une fragilité de l'agriculture,
- un patrimoine paysager et environnemental à préserver.

L'orientation générale du PADD :

Assurer l'équilibre entre habitat, emploi et services tout en  
préservant les paysages et les activités agricoles

Plus largement, Lissieu est à l'image d'une situation caractéristique de l'ensemble des communes proches de l'agglomération lyonnaise qui génère une augmentation exponentielle des flux, et un déséquilibre du tissu social.

Lissieu fait le choix de poursuivre les démarches engagées pour rééquilibrer les offres en matière d'emploi, d'habitat et de services à la population (transport, équipements, commerces, etc.) afin de stabiliser les populations, d'assurer le renouvellement des générations et de garantir ainsi la mixité sociale, tout en préservant les paysages et les activités agricoles.

Cette orientation dégage plusieurs thématiques développées dans le présent PADD :

- La maîtrise de l'urbanisation et la diversification de l'habitat
- La préservation de l'activité économique
- La gestion de l'espace agricole
- La préservation des espaces naturels et des patrimoines

Le présent PLU est élaboré sur la base d'une durée de vie de 10 ans, soit jusqu'en 2020.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU la commune fait le choix d'un développement démographique modéré, basé sur un taux de variation annuel de 1,1%.

Cette hypothèse conduit à une population projetée de 3 698 habitants soit 419 habitants supplémentaires et des besoins en logements de 232 entre 2010 et 2020.

Cependant, les équipements actuels de la commune ne permettent pas de répondre aux besoins engendrés par ces objectifs de croissance.

En effet, la commune est desservie par 2 systèmes d'assainissement collectif distincts :

- le premier, qui dessert le bourg, est rattaché à la station d'épuration du Roty, située sur la commune de Marcilly d'Azergues, gérée jusqu'au 31/12/2010 par la commune de Lissieu.
- le second, qui concerne le secteur de Bois Dieu/Charvéry, est rattaché à la station du Sémanet, située sur la commune de Dommartin, et gérée jusqu'au 31/12/2010 par le SIVU du Sémanet.

Dans le cadre de l'adhésion de Lissieu à la communauté urbaine de Lyon, ces deux équipements seront transmis au Grand Lyon à partir du 01/01/2011.

L'unité de traitement de la station de Marcilly d'Azergues est de 1433 Equivalents Habitants (E.H). Les bilans ont montré une charge comprise entre 76 et 100% de la capacité nominale.

La capacité de la station de Dommartin est de 3300 Equivalents Habitants (E.H). La capacité réservée de la station pour Lissieu est de 2475 EH, soit 75 % de la capacité totale. En 2009, la station d'épuration a reçu un débit moyen journalier de 210 m<sup>3</sup>/j, dimensionnée pour 660 m<sup>3</sup>/j, elle fonctionnait donc à 32 % de sa capacité nominale.

Un phasage des opérations lié à la capacité de ces équipements, et notamment de la STEP du Roty est donc intégré au présent PLU.

# I. La maîtrise de l'urbanisation et la diversification de l'habitat

---

Dans les dernières décennies, Lissieu s'est développée essentiellement sous la forme d'habitat pavillonnaire, autour du noyau ancien aggloméré. Cette forme d'urbanisation a jusque-là consommé beaucoup d'espace.

De plus, ce développement a conduit à un manque de diversité du parc de logements, principalement composé de maisons individuelles (84,1% en 2007).

Objectif 1. Organiser le développement urbain dans la continuité des enveloppes bâties du bourg et du sud du territoire Bois Dieu/ Charvéry

La commune de Lissieu dispose de deux polarités urbaines principales le Bourg et Bois Dieu/Charvéry. Ces deux secteurs comprennent aujourd'hui des disponibilités foncières relativement importantes. Dans le village, elles se situent au sud du bourg, entre le centre ancien et le hameau de la Clôtre, mais également au nord, entre le centre bourg et la zone d'activité de Braille.

Au niveau de la deuxième polarité Bois Dieu/Charvéry, les disponibilités foncières se situent quasi intégralement dans le secteur de Charvéry.

La commune développe à court moyen et long terme ces deux polarités selon les objectifs suivants :

## Bois Dieu/ Charvéry

Compte tenu de la fermeture prévue en 2011 d'une classe de l'école de Bois Dieu et du vieillissement de la population, la Commune souhaite dans ce secteur diversifier l'habitat afin d'accueillir des jeunes ménages.

Cette diversification devrait contribuer à renforcer le cœur ancien de Bois Dieu. Dans cette perspective elle engage une réflexion afin de mettre en place un projet global et cohérent.

Il est rappelé par ailleurs que la commune de Lissieu est concernée par l'ouverture de la halte ferroviaire Dommartin-Lissieu, située au niveau du parc tertiaire de Bois Dieu et opérationnelle depuis décembre 2010. Cette gare intégrera un principe de connexion avec les autres réseaux de transports en commun (cars du Conseil Général, réseaux TCL) et des aménagements favorisant les modes de déplacements doux (vélos...).

## Le bourg

La commune de Lissieu privilégie le développement du village en comblant les dents creuses afin de participer à la limitation de l'étalement urbain et le développement linéaire de l'urbanisation d'une part et par la mise en place d'opérations d'aménagements maîtrisées d'autre part.

## A- Les secteurs stratégiques pour le développement de la commune

### Deux secteurs de développement urbain sont identifiés au niveau de Bois Dieu/Charvéry

- ➔ Allée de la Combe à Bois Dieu : la parcelle B 1700 d'une surface de 3000 m<sup>2</sup> se situe au sud-ouest de Bois Dieu, à proximité d'une zone de bureaux et d'une zone d'habitat pavillonnaire. Cette parcelle bénéficie de la proximité des transports en commun, notamment de la halte ferroviaire de Lissieu. Un petit collectif de 14 logements sera construit.
- ➔ Secteur au nord du hameau ancien de Bois Dieu : sa position à l'interface entre le Bois Dieu et Charvéry présente un intérêt particulier à proximité de la Place du Creux.

### Trois secteurs de développement urbain sont identifiés dans le village :

- ➔ La ZAC de la Bûchette : La commune met en place dans le cadre de son PLU une stratégie de développement urbain globale à l'horizon 2020, en développant un secteur d'extension prioritaire au lieu-dit « la Bûchette ». Ce secteur a vocation à faire le lien entre le centre village et les différentes zones d'habitat pavillonnaires, et à accueillir la diversification du parc de logements. Il est prévu la construction de 102 à 110 logements pour une surface de 6,5 hectares.
- ➔ La Croix Rampeau : dans le prolongement nord de la ZAC de la Bûchette, le tènement au lieu dit « La Croix Rampeau » est également stratégique du fait de sa position à l'interface du village et de la ZAC de la Bûchette. Ce secteur d'une surface de 7000 m<sup>2</sup> accueillera 20 logements.
- ➔ Les Favières Est : ce tènement s'inscrit entre la zone d'activités de Braille et le centre-bourg, à l'ouest des cours de tennis. De par sa localisation, il bénéficie de la proximité des équipements publics (école, transports en commun) et des commerces. Ce tènement d'environ 1 hectare accueillera 25 logements.

## B- Phasage des opérations

### B1- Servitude au titre de l'article L123-2 a)

Dans l'objectif d'organiser un véritable projet urbain, elle institue au titre de l'article L123-2 a) une servitude sur le secteur compris entre le bourg de Bois Dieu et le secteur de Charvéry. Cette servitude consiste à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

### B2- Ouverture conditionnée par une procédure de modification

Un bilan réalisé en 2010 par le cabinet d'études EURYECE conclut à la nécessité d'engager une démarche de mise en conformité de la capacité de la station par extension de l'existant ou la construction d'une nouvelle station d'épuration. Néanmoins la station actuelle peut absorber l'urbanisation des dents creuses du bourg estimées dans le diagnostic à 18 logements, soit sur la base d'une taille de ménage de 2,78 (donnée 2007), 50 Equivalents Habitants supplémentaires.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs stratégiques suivants identifiés dans le bourg sera conditionnée par la mise en conformité de la station d'épuration :

- Le secteur de la Bûchette
- Le tènement de la Croix Rampeau
- Les Favières Est.

### B3- Ouverture conditionnée par une procédure de révision

L'ouverture d'un secteur central défini par les chemins de Montluzin, de la Croix Rampeau et la RD 306 sera conditionnée par la mise en place d'une procédure de révision. Ce tènement constitue en effet, une réelle opportunité pour la commune de réaliser, à long terme et au-delà de la durée de vie du PLU, une greffe de village intégrant une diversité des fonctions urbaines.

## Objectif 2. Diversifier le parc de logements

La diversification du parc de logements est l'une des priorités de la commune à 2 titres :

- La diversification est une nécessité pour répondre à la demande de certaines catégories de population, qui ne trouvent pas à se loger à Lissieu et dans le secteur, en particulier les ménages modestes, les jeunes et les couples en début de parcours résidentiel, les retraités qui cherchent à se rapprocher des centres villages. L'offre actuelle essentiellement tournée vers la maison individuelle ne répond pas à elle seule à la demande qui tend à s'orienter de plus en plus vers d'autres formes d'habitat, notamment le logement collectif et intermédiaire en locatif libre ou en accession.
- La population de Lissieu au recensement de 2007 (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> Janvier 2010) est de 3234 habitants. La commune souhaite anticiper sur les dispositifs de la loi SRU et notamment son article 25 qui oblige les communes de plus de 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants à avoir un parc de logements composé à 20% de logements sociaux. Le parc social actuel de la commune représente 3,3%, soit 36 logements (évaluation 2010).

La commune de Lissieu souhaite donc diversifier son parc de logements tant sur la forme que sur le statut :

- ➔ Dans le cadre du PLU, le développement de la maison individuelle pure sera freiné au profit du collectif et des typologies intermédiaires. Sur l'ensemble des secteurs de développement urbain (ZAC de la Bûchette, Croix rampeau, Allée de la Combe, Zone est des Favières, entre le bourg de Bois Dieu et le secteur de Charvéry), les formes d'habitat seront diversifiées avec la création de logements collectifs ou groupés.

➔ La commune souhaite développer son parc de logement social. Pour y parvenir, deux servitudes seront mises en place :

- une servitude au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale sur :

le secteur de la Bûchette qui est particulièrement adapté aux objectifs de mixité sociale, par sa situation à proximité du centre village : réalisation de 30% de logements aidés.

le tènement au lieu dit « La Croix Rampeau », qui se situe dans le prolongement de la ZAC de la Bûchette : réalisation de 30% de logements aidés.

la parcelle B 1700 située Allée de la Combe à Bois Dieu, non loin de la future gare de Lissieu : réalisation de 100% de logements aidés.

le tènement des Favières Est, au nord du centre bourg : réalisation de 50% de logements aidés.

- une servitude au titre de l'article L123-1-16° est mise en place sur les zones urbaines obligeant la réalisation de 30% de logements aidés dans le cadre de la construction de programmes de logements et au-delà de 5 logements construits.

#### La traduction dans le PLU

↗ Phasage des opérations au regard de la capacité des équipements (stations, équipements scolaires) : mise en place d'un zonage AU strict sur les secteurs dépendant de la station d'épuration du Roty, instauration d'une servitude au titre de l'article L 123-2 a) sur le secteur situé entre le bourg de Bois Dieu et le secteur de Charvéry.

↗ Inscription d'un périmètre de ZAC sur le secteur de la Bûchette urbanisable à moyen terme sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté – mise en place d'une Orientation d'Aménagement

↗ Instauration d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2 b) sur la ZAC de la Bûchette, le tènement de la Croix Rampeau, la parcelle B1700 Allée de la Combe, la zone Est des Favières.

↗ Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1- 16° sur l'ensemble des zones U

## II. La préservation de l'activité économique

---

Le développement de l'activité a toujours été une priorité pour la commune de Lissieu qui compte en 2010, 125 entreprises sur l'ensemble de son territoire. Celles-ci exercent majoritairement dans les services aux entreprises et à la personne (57% de l'ensemble des entreprises).

Les commerces et services de proximité sont situés principalement au niveau du centre bourg.

La commune recense deux zones d'activités :

- Au sud, la zone d'activité de Bois Dieu : des bâtiments sont en cours de réalisation et quelques parcelles disponibles.
- Au nord, la ZA de Braille composée en deux secteurs : la zone d'activité existante et la zone future d'extension. A ce jour, il n'existe pas de projet spécifique sur ces secteurs et les équipements ne sont pas suffisants. Par ailleurs, la commune souhaite garder la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

### Objectif 1. Préserver les commerces et les services de proximité du centre bourg

- ➔ La commune souhaite pérenniser les commerces et services de proximité situés dans le centre bourg en imposant un linéaire commercial en rez de chaussée le long de la RD306, de la place des Tamaris et de la place des Bouleaux.

### Objectif 2. Pérenniser et améliorer l'activité de la zone d'activités de Braille

- ➔ La commune souhaite pérenniser l'activité économique et requalifier le secteur nord qui constitue une entrée de la commune.
- ➔ Lissieu souhaite conserver la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'activités dans le cadre d'un projet global et cohérent.

### La traduction dans le PLU

- ↳ Inscription dans le plan de zonage d'une trame spécifique pour maintenir un linéaire commercial en rez de chaussée dans le centre-bourg
- ↳ Mise en place d'une zone AU stricte à vocation d'activités économiques, en continuité de la zone d'activités existante. L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification et la mise en place d'orientation d'aménagement.

### III. La gestion de l'espace agricole

---

Dans un contexte où l'activité agricole (prairie et céréales dominantes) est en régression face à une pression foncière importante, son maintien est indispensable. Il y a lieu d'affirmer la vocation agricole des espaces tout en favorisant le développement des activités agricoles en place ou à venir.

#### Objectif 1. Préserver les espaces agricoles des pressions foncières

- La commune fait le choix de mettre en place sur l'ensemble de son territoire agricole un zonage agricole ordinaire où seules les constructions en lien avec l'activité agricole sont autorisées.

#### Objectif 2. Contenir l'enveloppe urbaine

- Le PLU met en place un zonage permettant d'affirmer les limites claires de l'urbanisation et la préservation des hameaux en lien avec l'agriculture. Elle redéfinit pour cela son enveloppe urbaine et concentre l'urbanisation à venir dans et autour du bourg et de Bois Dieu/Charvéry.

#### Traduction dans le PLU

- ↳ Le document graphique : Le plan de zonage instaure un zonage A ordinaire.

## IV. La préservation des espaces naturels et des patrimoines

---

### Objectif 1. Protéger les secteurs d'intérêt écologique et paysager, prévenir les risques

Le diagnostic a montré l'importance et la qualité des espaces naturels présents sur la commune (Zones naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible). Certains secteurs présentent un intérêt paysager et environnemental identifié à prendre en compte, en particulier :

- Le sud est de la commune, identifié comme un espace naturel remarquable et d'un espace d'intérêt écologique majeur,
- Le ruisseau du Sémanet et des Gorges et leurs ripisylves,
- Des continuités naturelles à vocation de corridor écologique du sud Est au nord Ouest,
- Des mares, notamment au Bois Dieu et au Bois d'Ars.

La commune intègre dans son PLU la préservation des espaces naturels et la prise en compte des risques en fixant comme objectifs de:

- ➔ préserver les cours d'eau et les ripisylves, tant pour leur intérêt écologique que pour prévenir les risques d'inondation,
- ➔ maintenir le rôle de corridor écologique,
- ➔ préserver les habitats rares et protégés,
- ➔ préserver la forêt.

#### Traduction dans le PLU

- L'espace naturel au sud de la commune est identifié en zone naturelle inaltérable marquant l'intérêt environnemental et paysager. Le PLU met en place des Espaces Boisés Classés
- Les cours d'eau et leur ripisylve sont classés en zone inaltérable ou en zone non aedificandi.
- Les corridors écologiques identifiés sont classés en zones naturelles et agricoles
- Les boisements seront préservés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme (EBC)

## Objectif 2. Préserver les parcs urbains et les séquences de paysage remarquables

L'analyse du paysage établi dans le diagnostic de territoire a montré la qualité des espaces naturels de la commune et la typicité de certains de ses tissus urbains. Il a par ailleurs révélé la qualité de certains espaces publics.

La commune se fixe comme objectif de :

- ➔ Préserver les ambiances végétales des parcs publics et notamment le Parc de Montvallon et les alignements d'arbres au Bois Dieu et la forêt de Bois Dieu (L123-1 7°).
- ➔ Préserver le quartier de Bois Dieu : ce secteur issu d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC) est assez remarquable sur un plan urbain (absence de clôtures, densité du bâti, intégration des constructions dans le paysage, site boisé) et sur un plan architectural (opération réalisée à partir de trois modèles de maisons).
- ➔ Préserver les séquences de paysage remarquables : la Place du Grand Creux à Bois Dieu

### Traduction dans le PLU

- ↳ Le document graphique : Les espaces boisés classés sont reportés au plan de zonage par une trame spécifique
- ↳ Les zones peuvent être indicées d'un « p » signifiant que le secteur est identifié au titre de l'article L123-1 7° Ainsi, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'article L. 123-1 7°, doivent être précédés d'une déclaration préalable déposée auprès de la mairie (R. 421-23 al. h) CU).

### Objectif 3. Préserver le patrimoine bâti

La commune de Lissieu compte quelques bâtiments et hameaux remarquables sur le plan patrimonial, pour leur représentativité de l'architecture vernaculaire (fermes ou des maisons de village modestes en pierre ou en pisé) ou pour leur caractère remarquable d'anciens châteaux ou maisons de Maître.

- La commune souhaite préserver le patrimoine ordinaire ne bénéficiant pas de protection spécifique, en fixant les conditions architecturales de transformation des bâtiments.

Les bâtiments ou hameaux retenus sont les suivants :

- Ferme de La Roue
- Château de la Roue
- Deux unités bâties au hameau de la Clôtre
- Maison à Charvéry
- Maison Cochet et le hameau ancien au Bois Dieu
- Hôpital Plambost
- Une ferme dans le secteur de Plambeau
- Maison à Montluzin
- Maison au croisement de la RD306 et de l'A6 (comportant des enseignes publicitaires des années 30)
- Le Château des Calles et la maison de maître

#### Traduction dans le PLU

- ↪ Le rapport de présentation : il dresse la liste des bâtiments concernés par la protection au titre de l'article L 123-1-7° et définit précisément les parties de bâtiments concernés par la protection
- ↪ Le document graphique : repère par une étoile noire (✱) la localisation des bâtiments concernés
- ↪ Le règlement : des mesures réglementaires spécifiques sont mises en place. Elles visent à préserver les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur et dans l'implantation.

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
<p>La maîtrise de l'urbanisation et la diversification de l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser le développement urbain dans la continuité des enveloppes bâties du bourg et de Bois Dieu/Charvéry</li> <li>▪ Diversifier le parc de logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Phasage des opérations dans le temps au regard de la capacité des équipements. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par des procédures de modification ou de révision</li> <li>➔ Définition de secteurs d'extension stratégiques dans le bourg: la ZAC de la Bûchette, un tènement au lieu dit La Croix Rampaux, une parcelle Allée de la Combe à Bois Dieu, un tènement aux Favières . Ces secteurs seront le support à la réalisation d'opérations mixtes en termes de typologies et d'occupation des logements</li> <li>➔ Développement de Charvéry dans son enveloppe urbaine actuelle afin d'équilibrer l'urbanisation sur l'ensemble du territoire et de redynamiser le quartier de Bois Dieu avec l'arrivée de populations nouvelles et plus jeunes. Définition d'un périmètre de servitude au titre de l'article L123-2 a)</li> <li>➔ Maîtrise par les Orientations d'Aménagement, la mise en place d'une ZAC et d'une servitude au titre de l'article L123-2 a)</li> <li>➔ Mise en place d'une servitude de mixité sociale (L123-2 b) sur les secteurs d'extension et L123-1 16° sur l'ensemble des zones U.</li> </ul>
<p>La préservation de l'activité économique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les commerces et services de proximité du centre-bourg</li> <li>▪ Pérenniser et améliorer l'activité sur la Zone d'Activités de Braille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Extension à long terme de la zone d'activités de Braille dans le cadre d'un projet global et cohérent et conditionné par une procédure de modification.</li> <li>➔ Mise en place dans le document graphique d'un linéaire commercial à préserver.</li> </ul>
<p>La gestion de l'espace agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les espaces agricoles face aux pressions foncières</li> <li>▪ Maîtriser le développement urbain et éviter le mitage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Zonage ordinaire sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>
<p>La préservation des espaces naturels et du patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la protection des secteurs d'intérêt écologique</li> <li>▪ Préserver les parcs urbains et les séquences de paysage remarquables</li> <li>▪ Préserver le patrimoine bâti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Zonage inaltérable pour les secteurs à fort enjeu environnemental</li> <li>➔ Mesures de protection des parcs publics et des séquences de paysage remarquables (espaces boisés classés ou L123-1 7.)</li> <li>➔ Mesures de préservation du patrimoine bâti (L 123-1-7°)</li> </ul>

# COMMUNE DE LISSIEU

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

