

SOLAIZE

PROJET DE MODIFICATION N°4 Dossier d'enquête publique 2024



NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

Nomenclature du PLU-H :

C.1 Cahier communal

C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Carte de synthèse des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)

C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages

C.2 Documents graphiques du règlement

C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »

C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »

C.2.5 Légende et plan « Habitat »

C.2.6 Légende et plan « Stationnement »

C.2.7 Légende et plan « Économie »

C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »

C.3 Documents écrits du règlement

C.3.1 Prescriptions d'urbanisme

Emplacements réservés de voirie (ERV)

Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes

Emplacements réservés aux équipements publics

Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques

Localisations préférentielles pour équipements (LPE)

Périmètres d'attente de projet (PAP)

Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N

Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)

Réservations pour programme de logements

Secteurs de taille minimum de logement (STML)

Secteurs de mixité sociale (SMS)

C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)

C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)

SOMMAIRE

Pièces écrites et Plans	
N° Point	
	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés
	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires
	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)
	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »
	C.2.4 Plan « Hauteurs »
	C.2.5 Plan « Habitat »
	C.2.6 Plan « Stationnement »
	C.2.7 Plan « Économie »
	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »
	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme
	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)
	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
15	p. 7
19	p. 7
84	p. 7
p. 8	p. 18
p. 8	p. 22
p. 10	

SOLAIZE

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés*(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre****O Point 15**

Objectif : Maintenir le potentiel de développement de la commune tout en confortant la vocation agricole.

Conséquence : Modification de la zone AU2 en zone A sur les parcelles cadastrées AS 26 (p), 27(p) et 164(p) situées chemin de Montauban.
Modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 "Nord du Bourg".

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements**O Point 84**

Objectif : Imposer un bouclage viaire complet et un remembrement foncier qui garantisse une cohérence d'ensemble de l'opération sur le secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 Côte - Blancherie.

Conséquence : Modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 6 "Côte - Blancherie".

Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain**O Point 19**

Objectif : Prendre en compte le porter à connaissance relatif aux risques technologiques au titre du transport de matières dangereuses, associés à la gare de triage de Sibelin implantée à Feyzin et Solaize.

Conséquence : Modification des périmètres de risques liés au transport de matières dangereuses TMD rf, TMD o et TMD b en TMD rf et TMD j sur la gare de triage de Sibelin située rue du 8 mai 1945 à Feyzin.

Principes d'aménagement

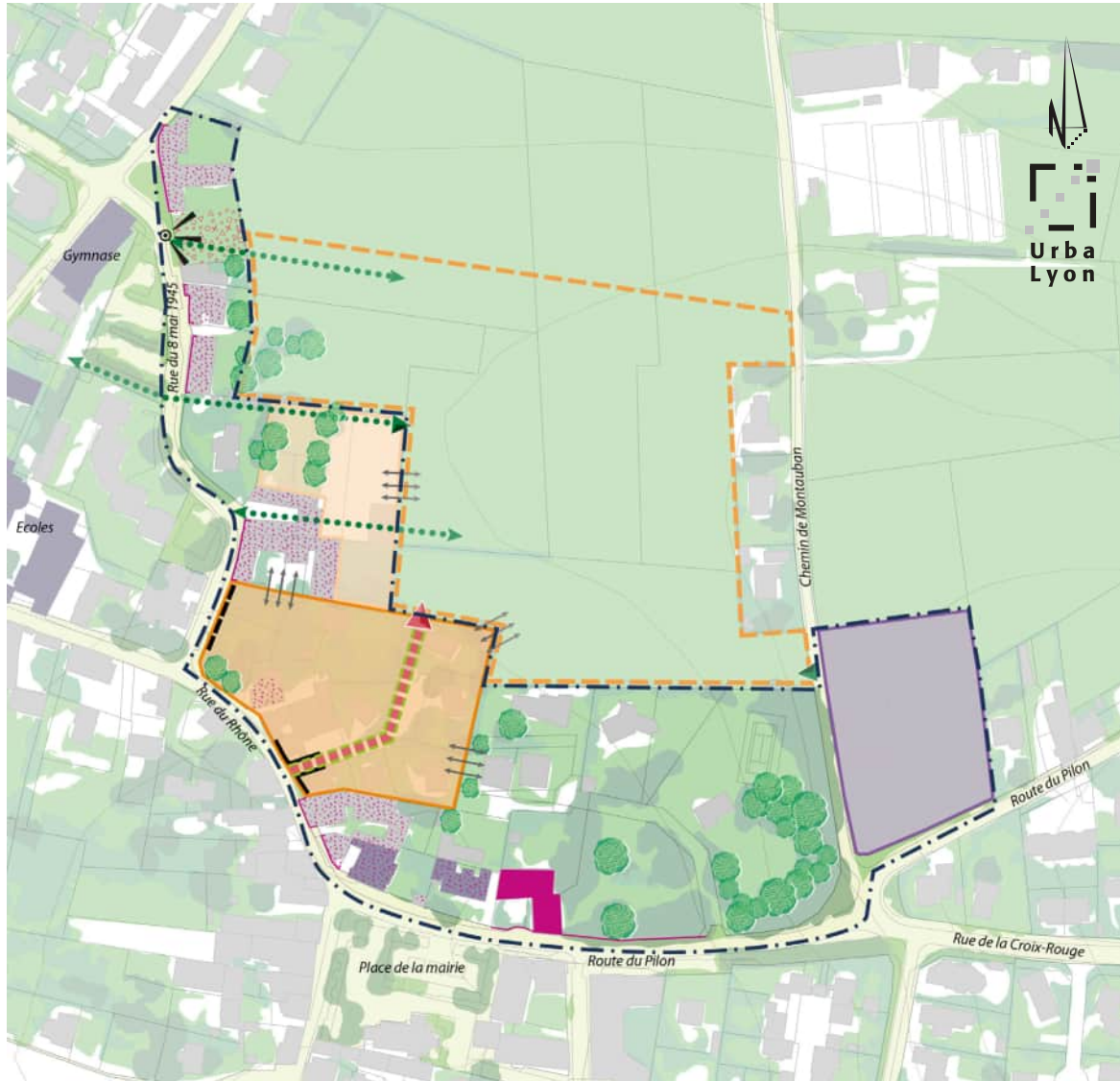
publics existant à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945.


















> Favoriser le stationnement en sous-sol, ou à défaut sa mutualisation en surface dans une zone paysagée.

• Lutte contre les risques et les nuisances / Equipements et réseaux

> Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à la parcelle et rendre le ruissellement agricole possible en renouvelant les tissus anciens.

> Travailler les rez-de-chaussée pour limiter les nuisances possibles des voies (bruit).



	Périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation		Tissu patrimonial remarquable à réinterpréter
	Urbanisation future à anticiper		Élément ponctuel remarquable à préserver
	Espace constructible pour un habitat à densité modérée		Alignement bâti ou mur à réinterpréter
	Espace à urbaniser et à renouveler vers un habitat dense		Point de vue sur le grand paysage à préserver
	Localisation privilégiée d'équipement public scolaire		Espace non bâti à maintenir
	Angles à structurer		Boisement qualitatif à préserver
	Alignement bâti discontinu à créer		Intentions de cheminements piétons à créer
	Transitions à travailler		Principe de débouché de cheminement modes doux à prévoir
			Voirie de desserte à aménager

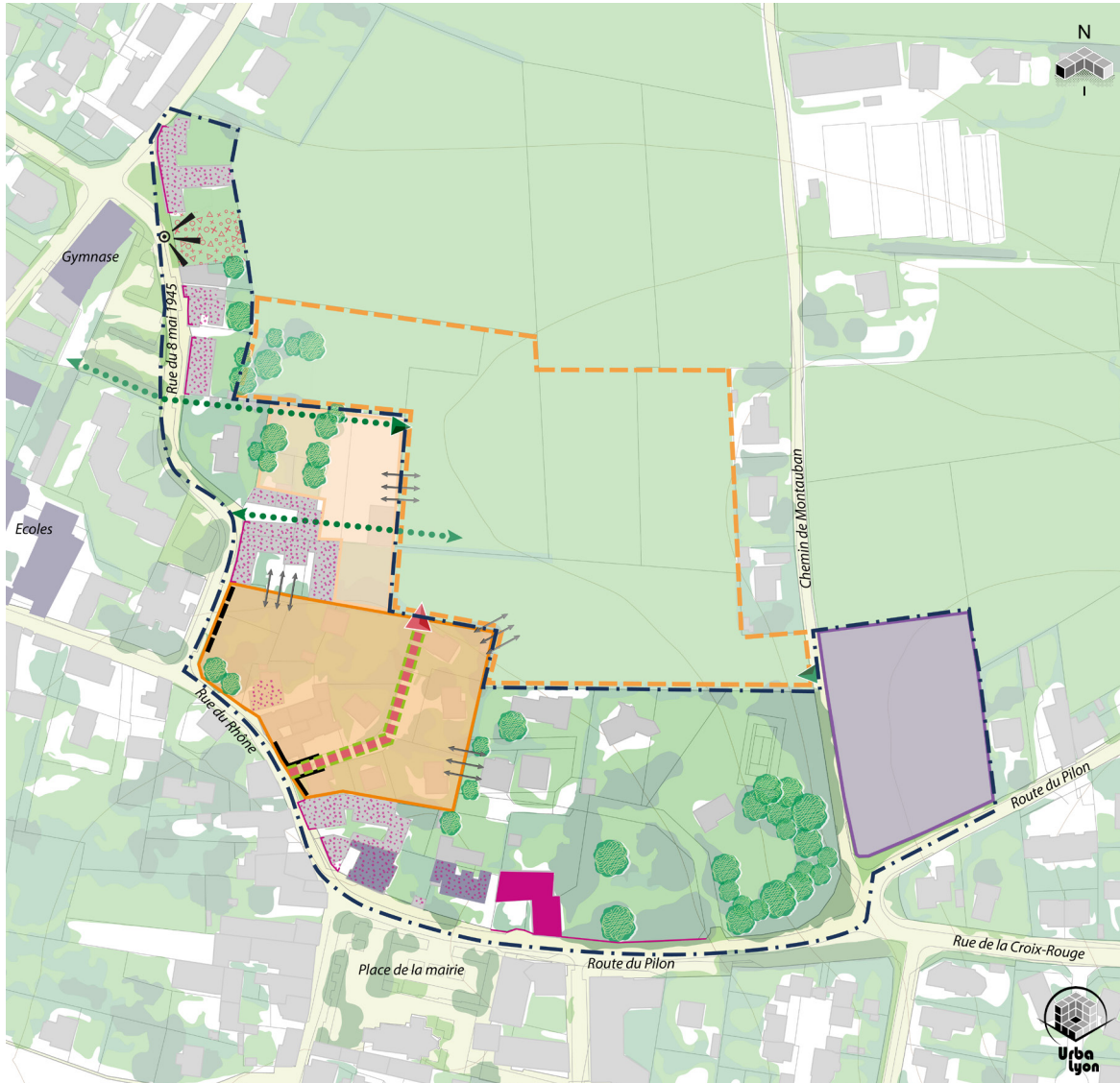
Principes d'aménagement

publics existant à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945.
 > Favoriser le stationnement en sous-sol, ou à défaut sa mutualisation en surface dans une zone paysagée.

• Lutte contre les risques et les nuisances / Equipements et réseaux

> Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à la parcelle et rendre le ruissellement agricole possible en renouvelant les tissus anciens.

> Travailler les rez-de-chaussée pour limiter les nuisances possibles des voies (bruit).



	Périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation		Tissu patrimonial remarquable à réinterpréter
	Urbanisation future à anticiper		Élément ponctuel remarquable à préserver
	Espace constructible pour un habitat à densité modérée		Alignement bâti ou mur à réinterpréter
	Espace à urbaniser et à renouveler vers un habitat dense		Point de vue sur le grand paysage à préserver
	Localisation privilégiée d'équipement public scolaire		Espace non bâti à maintenir
	Angles à structurer		Boisement qualitatif à préserver
	Alignement bâti discontinu à créer		Intentions de cheminements piétons à créer
	Transitions à travailler		Principe de débouché de cheminement modes doux à prévoir
			Voirie de desserte à aménager

Point n°15

OAP
6

Côte - Blancherie

Objectifs

- Encadrer l'évolution des jardins familiaux vers un développement urbain modéré.
- Garantir la préservation des caractéristiques paysagères du site et la qualité du cadre de vie:
 - Préserver l'ambiance végétale qualitative du site, notamment le long du chemin de la Blancherie.
 - Organiser la transition avec le lotissement situé au Nord du site.
 - Assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

Règlement

Seuil de déclenchement d'une opération

~~Le seuil des opérations à partir duquel un projet d'aménagement et de construction d'ensemble peut être réalisé est établi à 800m² de surface de terrain.~~

Principes d'aménagement

• Fonctions et Morphologie urbaine

- > Permettre le remembrement des parcelles en lanières, correspondant à l'ancien découpage des jardins, pour former des parcelles d'une largeur d'environ 22m sur le chemin de la Blancherie.
- > Organiser l'implantation des nouvelles constructions selon un axe Est-Ouest.
- > Sur les 3 secteurs, l'organisation bâtie devra veiller à traiter qualitativement les transitions avec les tissus environnants, notamment les pavillons existants.
- > Proposer une architecture sobre (pas de pastiche) permettant l'architecture contemporaine et bioclimatique.

• Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- > Traiter de manière qualitative le rapport au chemin de la Blancherie avec la mise en place d'une bande végétalisée d'environ 15 mètres d'épaisseur le long de la voie, en valorisant son caractère champêtre.
- > Travailler les transitions au nord avec le lotissement existant en créant un espace végétalisé « tampon » avec les constructions existantes (environ 15

mètres de large).

- > Générer une cohérence d'ensemble au secteur par le biais d'un projet paysager soigné préservant au maximum les masses boisées existantes.
- > Limiter au maximum les espaces imperméabilisés et végétaliser largement l'ensemble des espaces libres en utilisant les trois strates du végétal (herbacée, arbustive et arborée).
- > ~~Végétaliser largement les clôtures et favoriser le passage de la petite faune et la biodiversité tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.~~

• Accès, déplacement et stationnement

- > Organiser la desserte des opérations par deux accès principaux: à l'est par l'impasse de la Côte et à l'ouest par la voie du lotissement Côté S. Pour renforcer la desserte un accès complémentaire est possible au sud par le chemin de la Blancherie.
- > Assurer un traitement qualitatif des accès et des voies de desserte résidentielle.
- > Les stationnements seront végétalisés et conçus, au maximum, avec des matériaux perméables, afin de permettre l'infiltration des eaux.

OAP
6

Côte - Blancherie

Objectifs

- Encadrer l'évolution des jardins familiaux vers un développement urbain modéré et favoriser le développement d'une opération d'ensemble cohérente.
- Garantir la préservation des caractéristiques paysagères du site et la qualité du cadre de vie:
 - Préserver l'ambiance végétale qualitative du site, notamment le long du chemin de la Blancherie.
 - Organiser la transition avec le lotissement situé au Nord du site.
 - Assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

Règlement

Seuil de déclenchement d'une opération

Afin de permettre une opération d'ensemble, un seuil minimal de déclenchement d'opération est fixé à 11500 m² de surface de terrain minimum.

Principes d'aménagement

• Fonctions et Morphologie urbaine

- > Permettre le remembrement des parcelles en lanières, correspondant à l'ancien découpage des jardins, pour former des parcelles d'une largeur d'environ 22m sur le chemin de la Blancherie.
- > Organiser l'implantation des nouvelles constructions selon un axe Est-Ouest.
- > Sur ce secteur, l'organisation bâtie devra veiller à traiter qualitativement les transitions avec les tissus environnants, notamment les pavillons existants.
- > Proposer une architecture sobre (pas de pastiche) permettant l'architecture contemporaine et bioclimatique.

• Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- > Traiter de manière qualitative le rapport au chemin de la Blancherie avec la mise en place d'une bande végétalisée d'environ 15 mètres d'épaisseur le long de la voie, en valorisant son caractère champêtre et les trois strates du végétale (herbacée, arbustive et arborée).
- > Travailler les transitions au nord avec le lotissement

existant en créant un espace végétalisé « tampon » avec les constructions existantes (environ 15 mètres de large).

- > Générer une cohérence d'ensemble au secteur par le biais d'un projet paysager soigné préservant au maximum les masses boisées existantes.
- > Limiter au maximum les espaces imperméabilisés et végétaliser largement l'ensemble des espaces libres en utilisant les trois strates du végétal (herbacée, arbustive et arborée).
- > Le traitement des clôtures devra préserver l'ambiance végétale du chemin de la Blancherie, préserver le passage de la petite faune et de la biodiversité et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les clôtures seront largement végétalisées et les clôtures pleines ou les murs sont à éviter. Pour le secteur situé en zone bleue du PPRNI de la vallée de l'Ozon, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du PPRNI.

• Accès, déplacement et stationnement

- > Organiser la desserte de l'opération par deux accès principaux: à l'est par l'impasse de la Côte et à l'ouest par la voie du lotissement Côté S. Pour








Point n°84

Principes d'aménagement

• Lutte contre les risques et les nuisances

- > Prendre en compte les contraintes liées à la zone bleue du PPRNI de l'Ozon, en n'augmentant pas le débit naturel en eaux pluviales du secteur, et en respectant les cotes de construction des premiers niveaux demandées.
- > Prendre en compte la gestion des eaux de pluie et permettre l'infiltration dans chaque parcelle.
- > Favoriser les techniques de gestion alternative des eaux pluviales.
- > Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (*cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques*), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.



-  Périmètre de l'OAAP
-  Secteur de développement d'habitat individuel
-  Espace de transition végétalisé à créer
-  Ambiance végétale boisée existante à préserver
-  Accès principaux aux parcelles à respecter
-  Principe d'accès complémentaire aux parcelles
-  PPRNI de l'Ozon: zone bleu (localisation indicative)

Principes d'aménagement

renforcer la desserte un accès complémentaire est possible au sud par le chemin de la Blancherie.

> Privilégier la desserte de l'opération par une voirie à sens unique.

> Assurer un traitement qualitatif des accès et des voies de desserte résidentielle.

> Les stationnements seront végétalisés et conçus, au maximum, avec des matériaux perméables, afin de permettre l'infiltration des eaux.

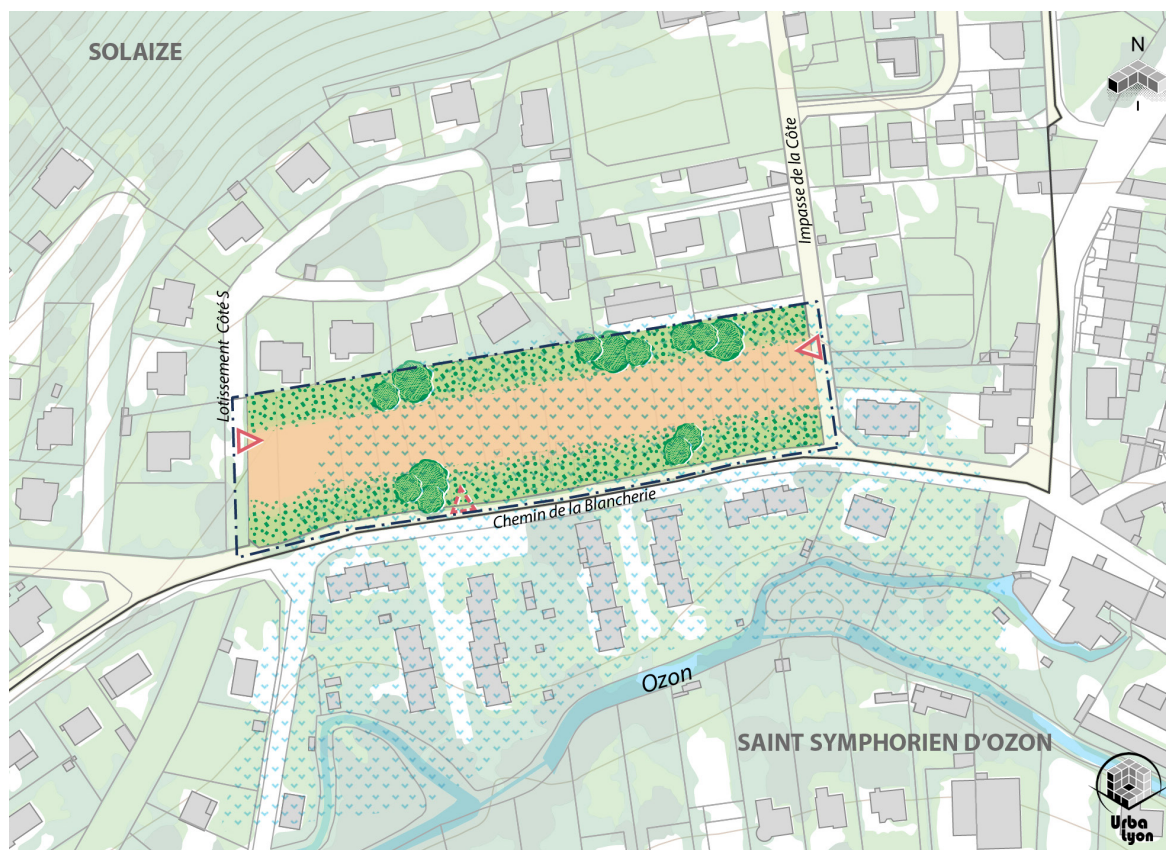
• Lutte contre les risques et les nuisances








> Prendre en compte les contraintes liées à la zone bleue du PPRNI de l'Ozon, en n'augmentant pas le débit naturel en eaux pluviales du secteur, et en respectant les cotes de construction des premiers niveaux demandés.

> Prendre en compte la gestion des eaux de pluie et permettre l'infiltration dans chaque parcelle.

> Favoriser les techniques de gestion alternative des eaux pluviales.

> Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de développement d'habitat individuel
-  Espace de transition végétalisée à créer
-  Ambiance végétale boisée existante à préserver
-  Accès principaux aux parcelles à respecter
-  Principe d'accès complémentaire aux parcelles
-  PPRNI de l'Ozon: zone bleue (localisation indicative)

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

SOLAIZE

Surface communale..... 820,31 ha (dont surface d'eau : 52,12 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	24,04	24,04
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	2,53	2,53
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2		
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	14,13	14,13
URi2	56,50	56,50
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	192,87	192,87
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP		
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	4,15	4,15
UL		
TOTAL	294,22	294,22

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4	1,05	1,05
AURm1		
AURm2	2,04	2,04
AURc1		
AURc2		
AURi1	3,04	3,04
AURi2	1,17	1,17
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2	3,49	2,78
AU3		
TOTAL	10,79	10,08

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	70,92	70,92
N2	223,26	223,26
Zones agricoles		
A1		
A2	221,12	221,83
TOTAL	515,30	516,01

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	133,28	133,28
Espaces Végétalisés à Valoriser	47,03	47,03
Plantations sur domaine public	0,79	0,79
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	181,10	181,10

* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000^e

LES ZONES

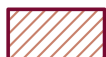
Urbaines



UCe



USP



UPr

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



URm



UEa UEp UEi UEi



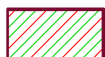
UL



URc



UEc



UPp



Contour de zone



URi

A urbaniser



AUCe AURm AURc AURi



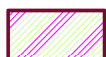
AUEa AUEp AUEi AUEi



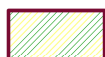
AUEc



AUSP



AUL



AU1-2 ou 3

Agricoles



A

Naturelles



N

AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



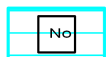
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

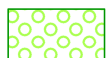


Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.151-41

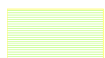
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



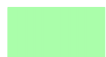
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol

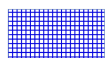


Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



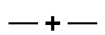
Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



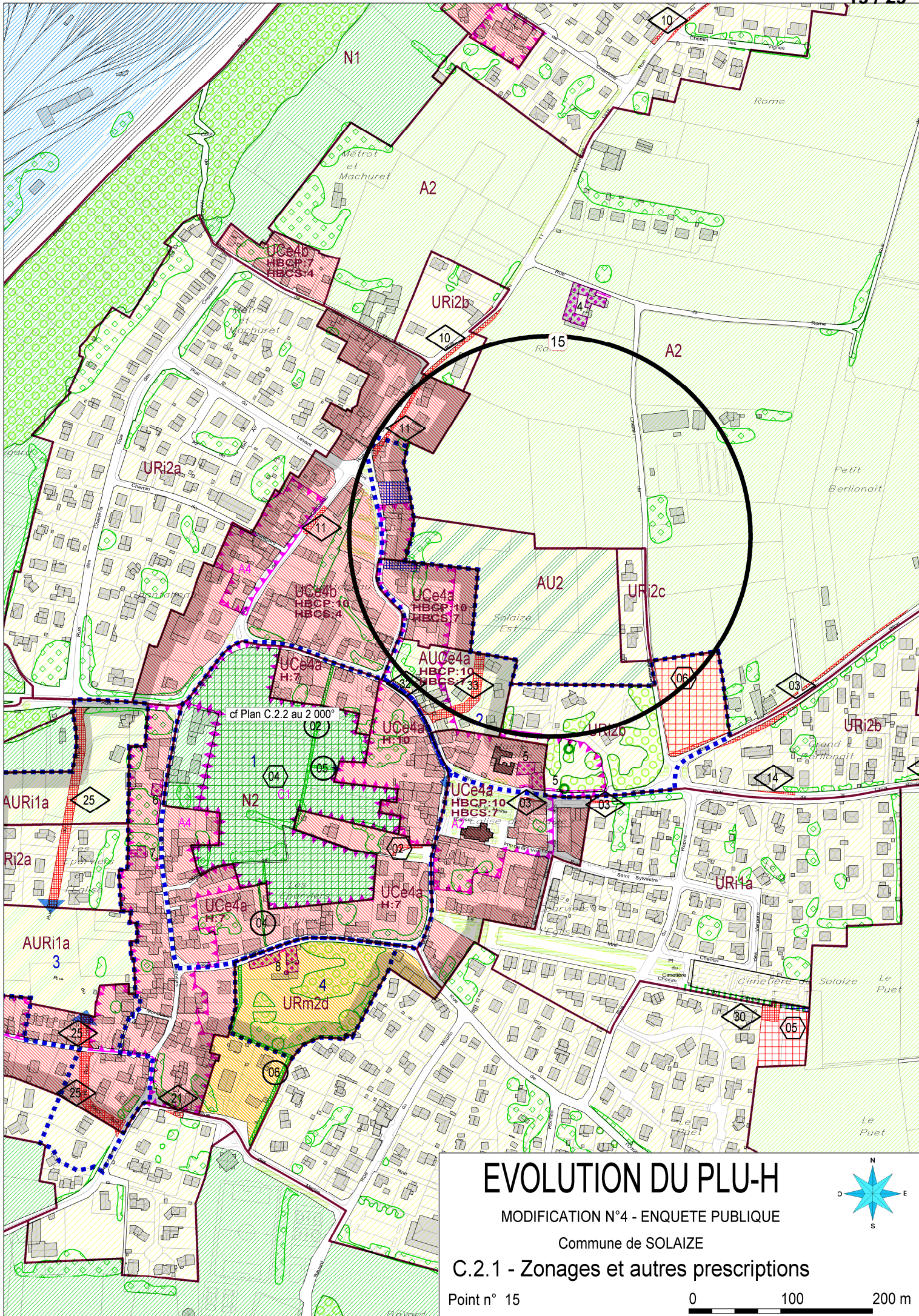
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SOLAIZE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 15

0 100 200 m

LEGENDE DES PLANS

C.2.8 Risques naturels et technologiques

1/5000^e

LES PERIMETRES DE RISQUES

PRÉVENTIONS DES RISQUES TECHNOLOGIQUES



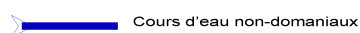
Transport de matière dangereuse



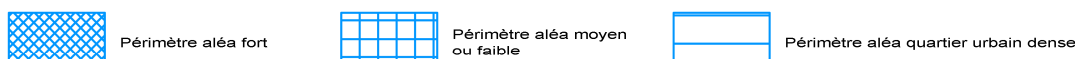
PRÉVENTIONS DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN



PRÉVENTIONS DES RISQUES D'INONDATION PAR DÉBOREMENT DES COURS D'EAU



non couverts par un PPRNI



PRÉVENTIONS DES RISQUES D'INONDATION PAR RUISSELLEMENT

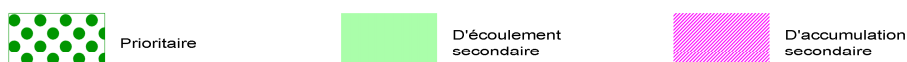
Périmètres de production



Axe d'écoulement

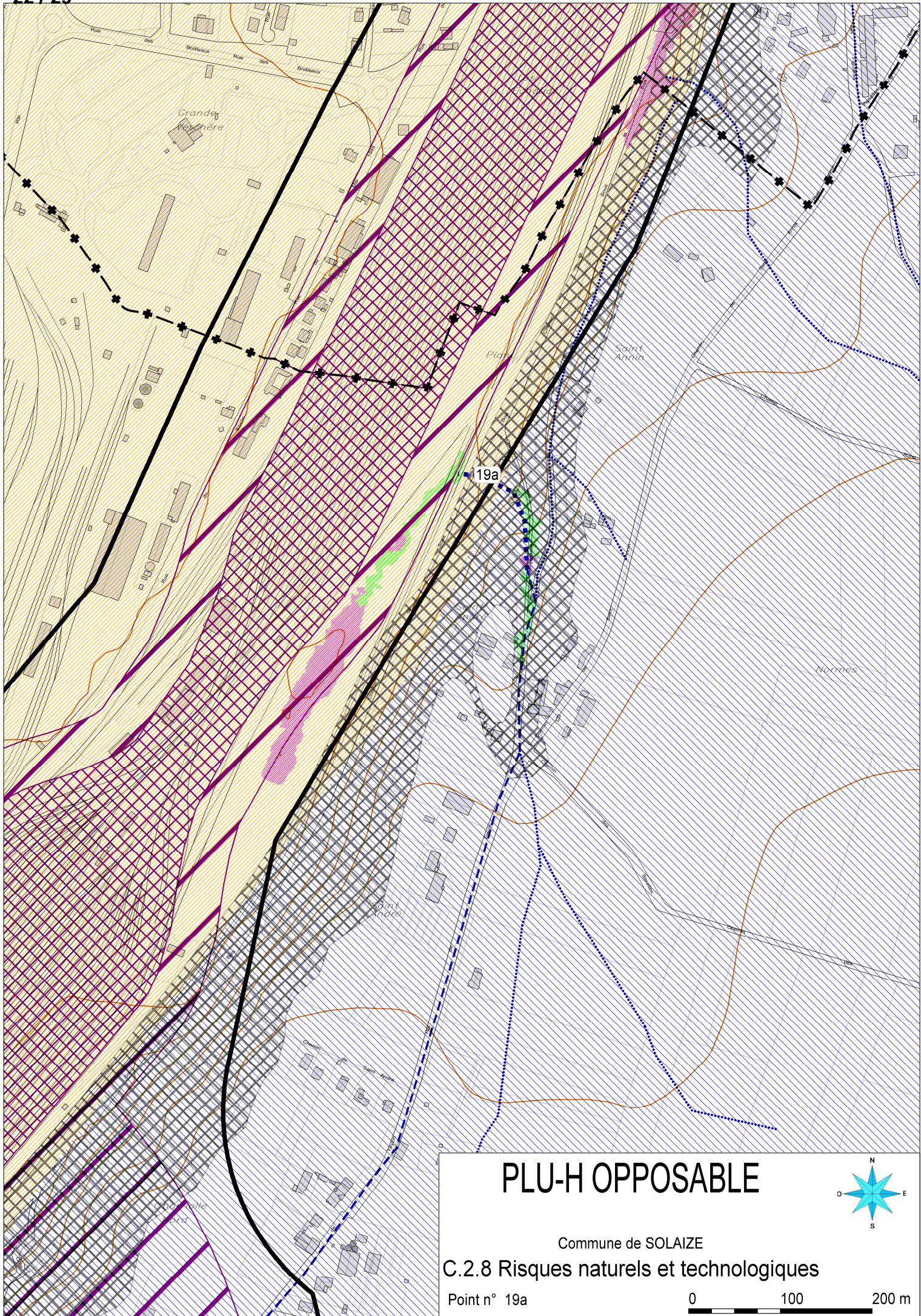


Périmètres d'écoulement et d'accumulation



AVERTISSEMENT :

Les risques d'inondation et technologiques peuvent également faire l'objet de périmètres de prévention des risques naturels d'inondation ou de périmètres de prévention des risques technologiques consultables dans les annexes au titre des servitudes d'utilité publique conformément à l'article R151-51 du code de l'urbanisme (dans le dossier d'agglomération pour les PPRNi et dossiers de commune pour les PPRT).



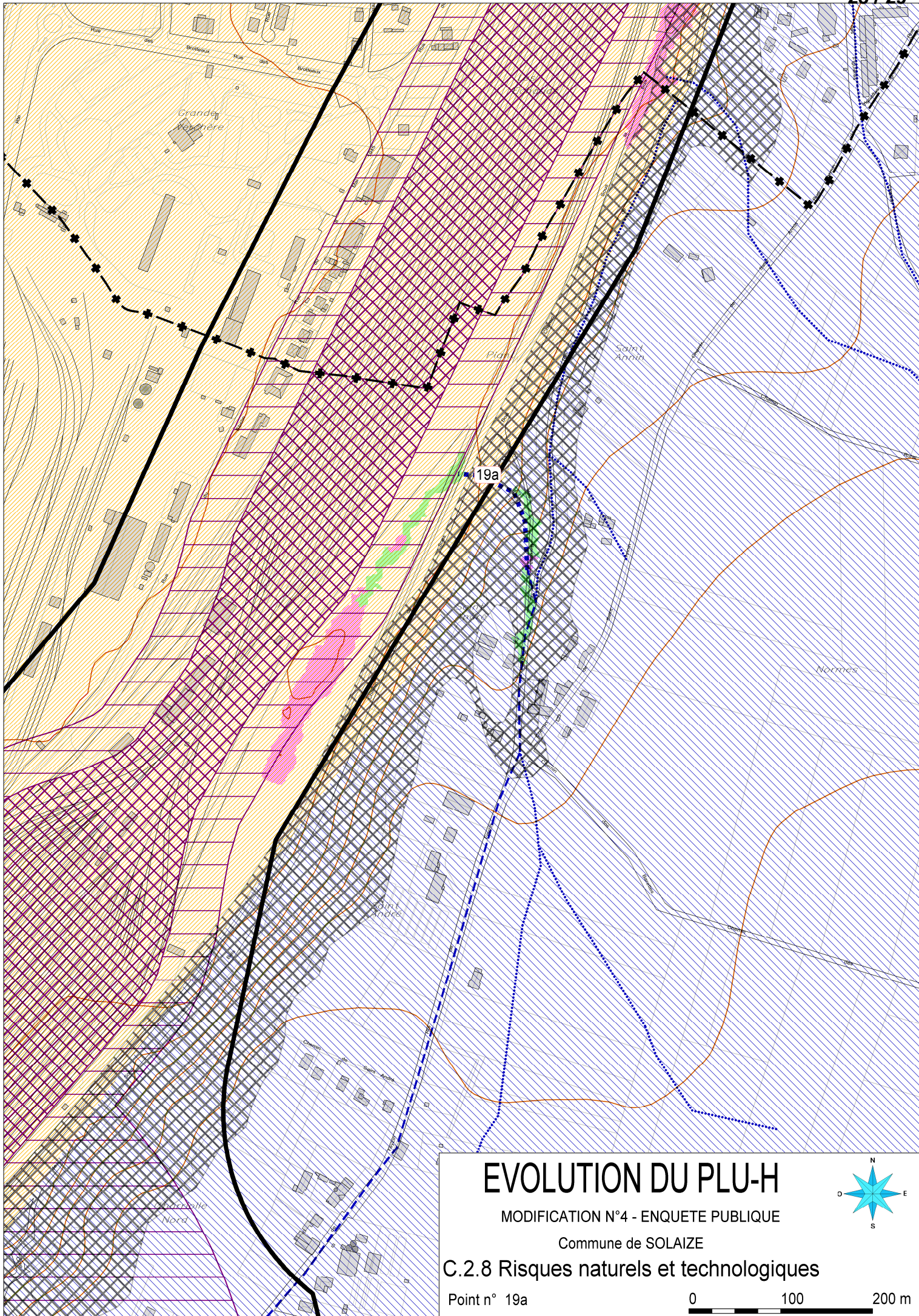
PLU-H OPPOSABLE

Commune de SOLAIZE

C.2.8 Risques naturels et technologiques

Point n° 19a

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

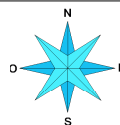
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SOLAIZE

C.2.8 Risques naturels et technologiques

Point n° 19a

0 100 200 m

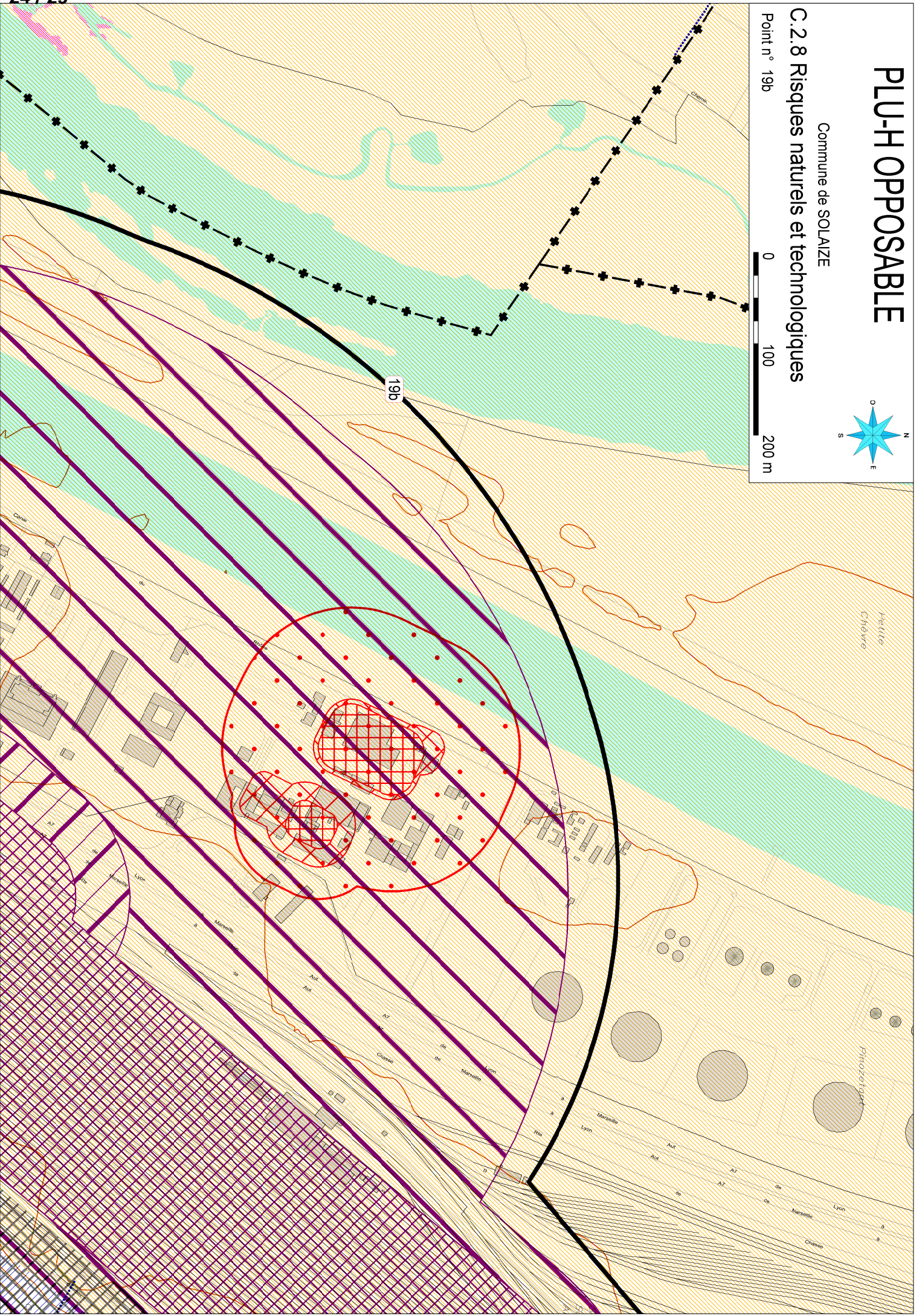
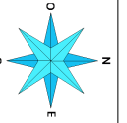


PLU-H OPPOSABLE

Commune de SOLAIZE

C.2.8 Risques naturels et technologiques

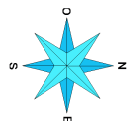
Point n° 19b



EVOLUTION DU PLU-H

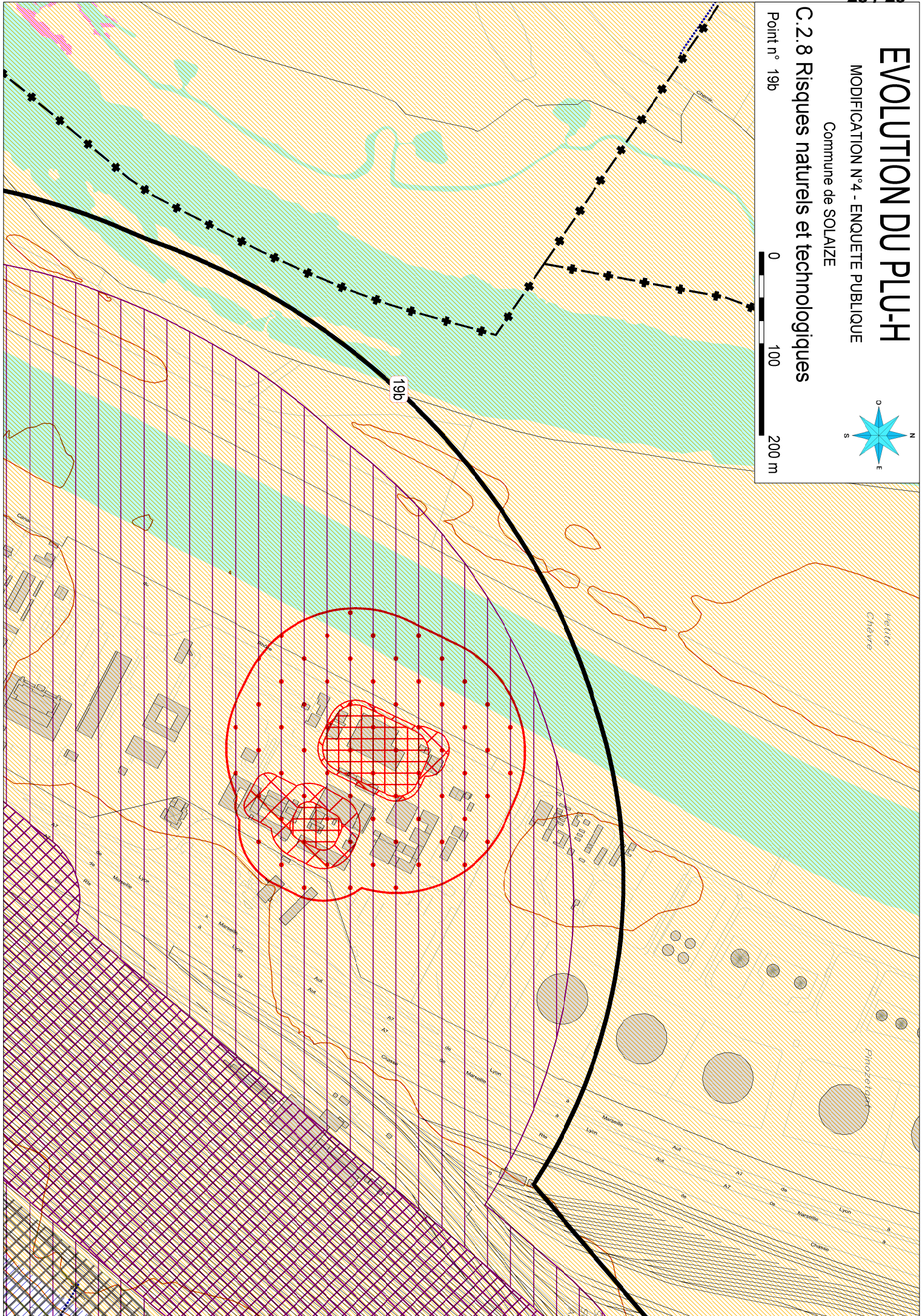
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SOLAIZE



C.2.8 Risques naturels et technologiques

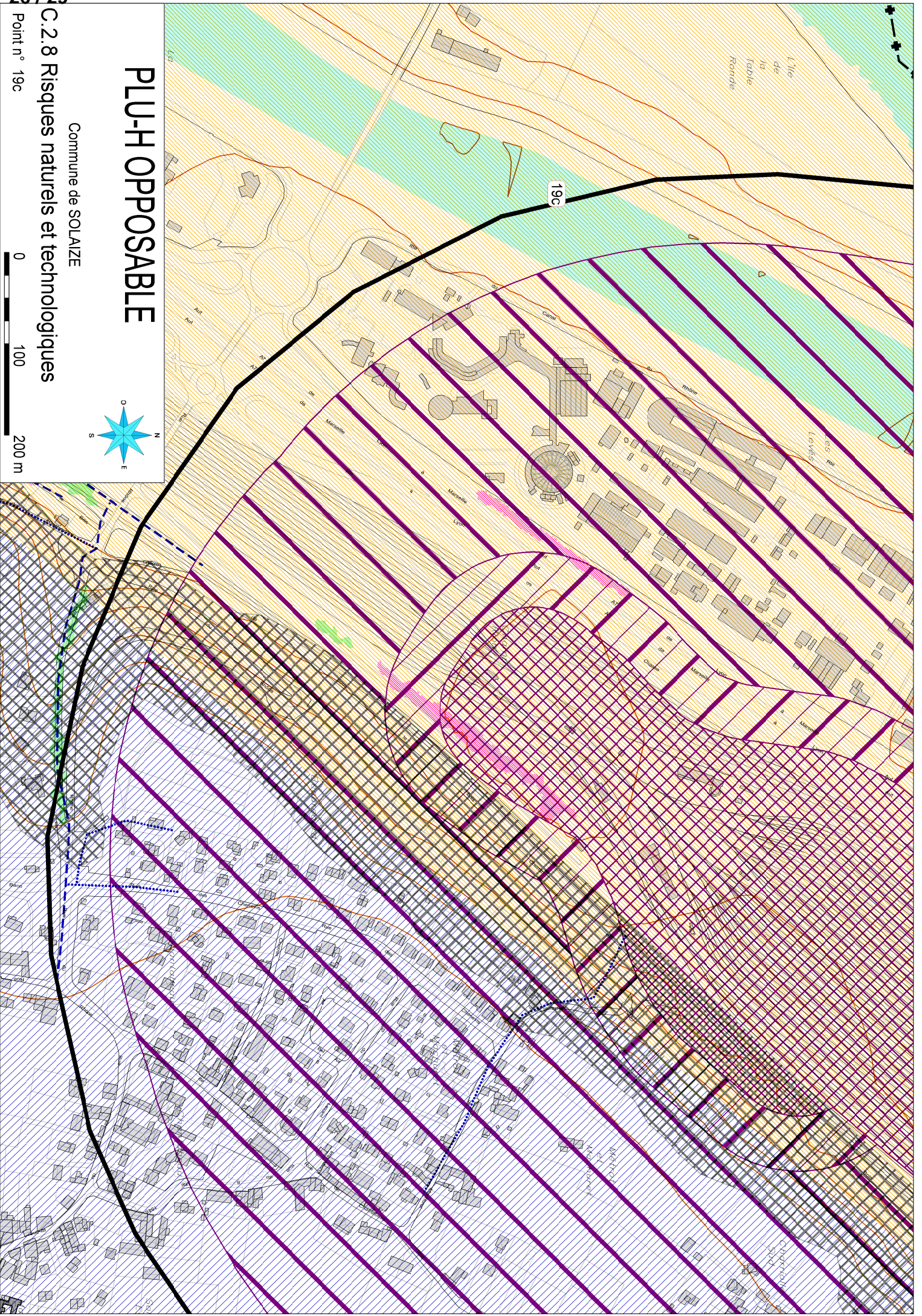
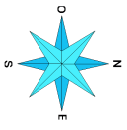
Point n° 19b

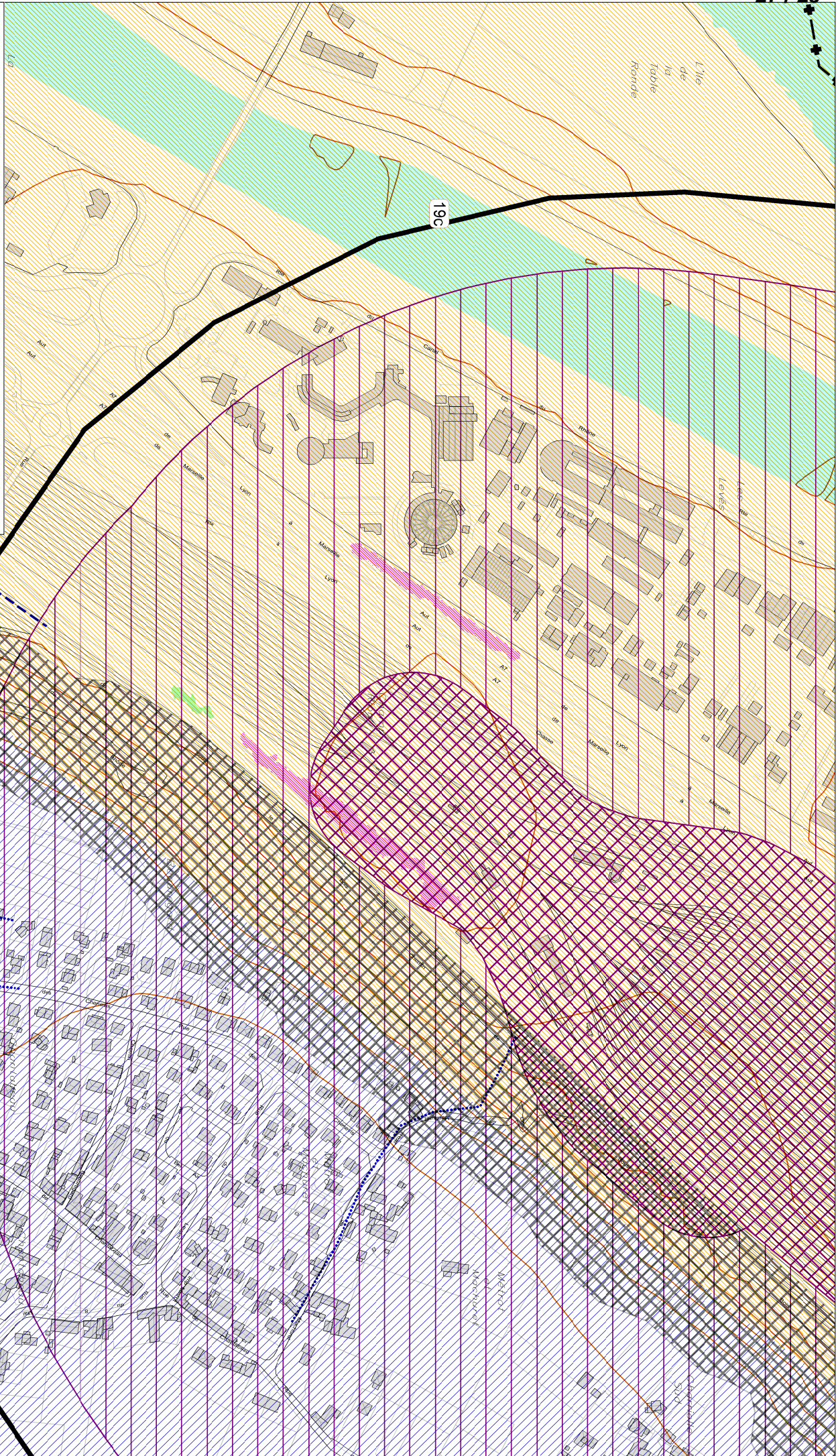


C.2.8 Risques naturels et technologiques

Commune de SOLLAIZE

PLU-H OPPOSABLE





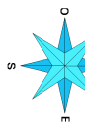
EVOLUTION DU PLU-H

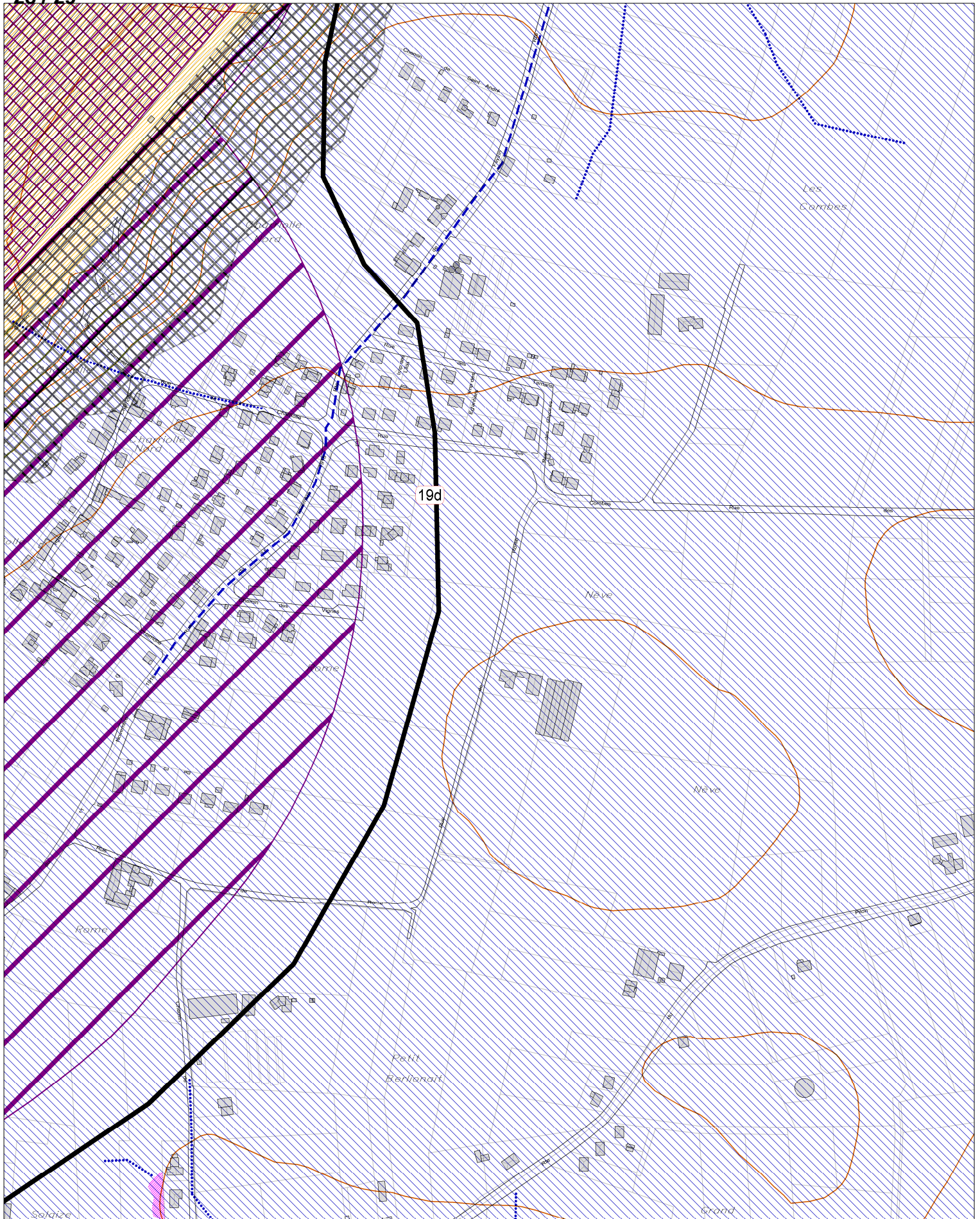
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SOLAIZE

C.2.8 Risques naturels et technologiques

Point n° 19c



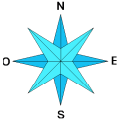
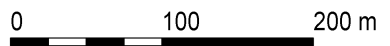


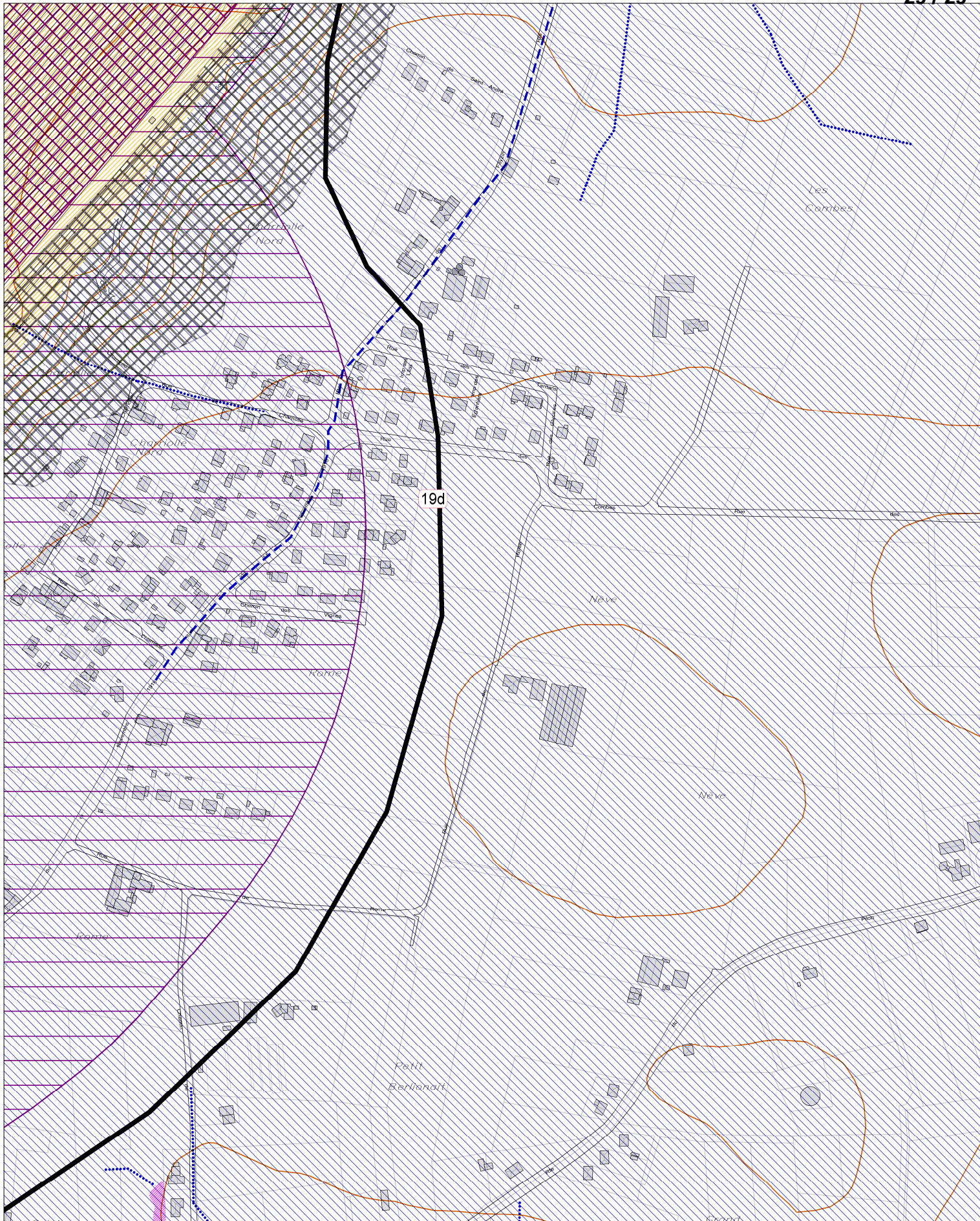
PLU-H OPPOSABLE

Commune de SOLAIZE

C.2.8 Risques naturels et technologiques

Point n° 19d





EVOLUTION DU PLU-H
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE
Commune de SOLAIZE

C.2.8 Risques naturels et technologiques

Point n° 19d

