



## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ODENAS (69)

Additif au Rapport de présentation



Procédures antérieures	Approbation	Rendu exécutoire le
REC1 approuvée le 10/11/2009 M1 approuvée le 10/11/2009 M2 approuvée le 18/03/2014 MS3 approuvée le 30/09/2014 M4 approuvée le 11/07/2019 M5 approuvée le 11/05/2023	/ /2025	

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais du.*

Illustrations de la page de garde : <http://www.odenas.fr/>

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>4</b>
Le contexte territorial.....	4
Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.Le PLU en vigueur sur le territoire d'Odenas.....	6
Les objets de la présente modification du PLU.....	10
Le champ d'application de la présente modification du PLU.....	10
<b>OBJET 1 : LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>13</b>
Objet 1.1 : La suppression du phasage actuel dans l'OAP « Centre-bourg » .....	13
Objet 1.2 : La modification des orientations de l'OAP « Centre-bourg ».....	14
<b>OBJET 2 : LES MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE.....</b>	<b>20</b>
Objet 2.1 : Harmonisation du zonage pour la cohérence d'ensemble de l'OAP « Centre-bourg » .....	20
Objet 2.2 : La suppression des règles concernant le coefficient d'occupation du sol en zone Ub .....	21
Objet 2.3 : La modification des règles concernant les annexes en zone At.....	21
Objet 2.4 : La correction d'une erreur matérielle dans la pagination du règlement écrit.....	22
Objet 2.5 : La correction de la liste des emplacements réservés .....	23
Objet 2.6 : L'instauration de prescription de débouchés de voirie obligatoire .....	25
<b>L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES.....</b>	<b>26</b>
<b>L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>27</b>

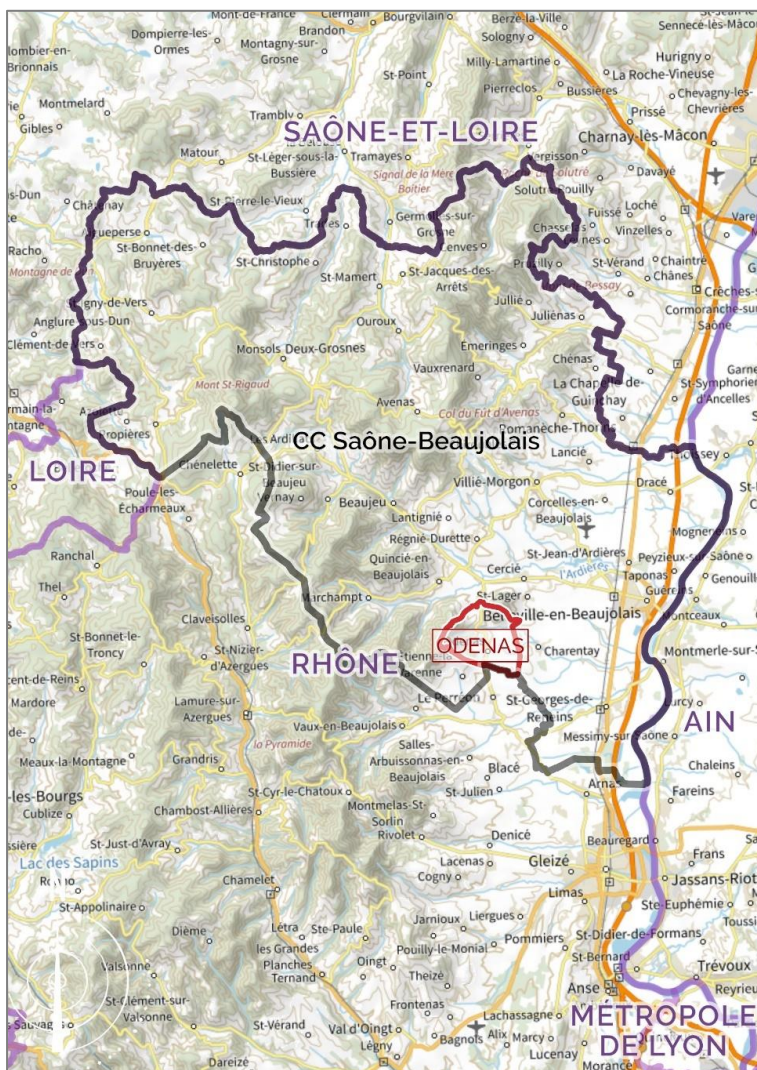
# PRESENTATION GENERALE

●●● Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Odenas à travers sa modification de droit commun n°6.

## Le contexte territorial

### Situation générale

La commune d'Odenas se situe dans le département du Rhône à l'interface des Monts du Beaujolais et de la vallée de la Saône, entre le Lyonnais et le Mâconnais, et à proximité d'axes importants : la commune se situe à 11 km de Belleville-en-Beaujolais et de son échangeur autoroutier (A6) et à 12 km de Villefranche-sur-Saône par la D43.



Situation de la commune d'Odenas

### Profil communal

Superficie : 9,02 km<sup>2</sup>

Population : 938 en 2023 (INSEE)

Altitude : de 232 à 622 mètres

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de communes Saône-Beaujolais (CCSB) ;
- Du SCoT du Beaujolais.



Communes limitrophes d'Odenas

Ses limites territoriales sont définies par les communes suivantes :

- Saint-Lager au Nord-Est ;
- Charentay à l'Est
- Saint-Étienne des Oullières au Sud-Est ;
- Saint-Etienne-la-Varenne au Sud-Ouest ;
- Quincié-en-Beaujolais à l'Ouest.

### La hiérarchie des normes

La commune d'Odenas, étant intégrée dans le territoire du SCOT du Beaujolais, relève du seul article L131-4 du code de l'urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévue à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.

		Plans et programmes	Concerné	SCOT intégrateur	
Les documents de rang supérieur	LOIS	La loi SRU	NC		
		Les lois montagne et littoral	NC		
	RAPPORT REGLEMENTAIRE	Plan de prévention des risques	NC		
		Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ou Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain	NC		
	RAPPORT DE COMPATIBILITE	Directive Territoriale d'Aménagement	NC		
		SCOT intégrant DAC	SCOT du Beaujolais		
		Le programme local de l'habitat	NC		
		La Charte du Parc Naturel Régional	NC		
		Le Plan de déplacement urbain	NC		
		Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux			SDAGE Rhône- méditerranée-Corse 2016-2021
RAPPORT DE PRISE EN COMPTE	SRADDET			SRADDET Auvergne Rhône Alpes approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.	
Les autres politiques publiques et territoriales de projet	Schéma départemental des espaces naturels sensibles	NC			
	La communauté de communes	Communauté de communes Saône Beaujolais			
	Agenda 21	NC			



PROCEDURE

OBJETS

<p>LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1 APPROUVEE LE 10 NOVEMBRE 2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pallier certaines difficultés que le PLU peut poser en matière d'instruction et de développement de la commune</li> </ul>
<p>LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1 APPROUVEE LE 10 NOVEMBRE 2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déclassement de 1200m<sup>2</sup> de zone agricole afin de réaliser une voirie desservant un lotissement et un espace sportif.</li> </ul>
<p>LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 APPROUVEE LE 18 MARS 2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les orientations d'aménagement et de programmation au PLU sur les zones 2AU, UB, UI et 2AU<sub>i</sub> ;</li> <li>• Des modifications de zonage : transfert de la zone 2AU du centre-bourg en vue de son urbanisation, soit un classement en 1AU. La création d'un sous-secteur UB<sub>c</sub> permettant la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation ;</li> <li>• L'adaptation du règlement afin de faire évoluer certaines règles mais aussi de créer un règlement correspondant aux orientations d'aménagement et de programmation. Par exemple, les modifications réglementaires au sein de la zone UA permettront l'implantation de logements, commerces et services dans un but de finalisation de la requalification du centre-ville ;</li> <li>• Créer trois emplacements réservés pour voirie ;</li> <li>• Ajouter des éléments du patrimoine local au titre de l'article L123-15.7° afin de disposer d'une protection et d'une valorisation de ce patrimoine bâti et naturel.</li> </ul>
<p>LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 APPROUVEE LE 30 SEPTEMBRE 2014</p>	<p>NC</p>
<p>LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 APPROUVEE LE 11 JUILLET 2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La modification du règlement des zones naturelles et agricoles afin de prendre en compte la « loi Macron » ;</li> <li>• La mise à jour de la liste identifiant les changements de destination ;</li> <li>• La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone At afin de gérer une activité touristique ;</li> <li>• La modification du phasage dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du centre-bourg, l'ajustement à la marge des grands principes d'aménagement ;</li> <li>• La mise à jour de la liste du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;</li> <li>• La mise à jour du règlement pour intégrer la suppression par la loi du COS ;</li> <li>• Des modifications de zonage et règlement par rapport à la zone Ui ;</li> <li>• L'ajout de précisions à l'article 11 du règlement.</li> </ul>
<p>LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°5 APPROUVEE LE 11 MAI 2023.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre à jour de la liste des changements de destination ;</li> <li>• Procéder à des ajustements du règlement écrit, en modifiant les règles concernant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les équipements liés aux énergies renouvelables ;</li> <li>○ Les clôtures ;</li> <li>○ Les façades ;</li> <li>○ Les toitures ;</li> <li>○ Les menuiseries ;</li> <li>○ Le nuancier.</li> </ul> </li> </ul>

## PROCEDURE

## OBJETS

- Mettre en place un emplacement réservé ;
- Mettre en place une protection des linéaires commerciaux ;
- Mettre en place un STECAL pour un projet touristique
- Procéder à des modifications mineures du règlement graphique, notamment en :
  - Modifiant la symbologie du règlement graphique ;
  - Intégrant le périmètre de la SUP AC1 ;
  - Intégrant le périmètre de la SUP GRT gaz ;
  - La correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage.
- Procéder à la mise à jour de l'annexe sur le Classement sonore des voies.

## Les objets de la présente modification du PLU

Pour donner suite à la sollicitation de la commune d'Odenas, la Communauté de Communes Saône Beaujolais a décidé par arrêté de lancer la procédure de modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas.

Les objectifs de la présente évolution du PLU d'Odenas sont les suivants :

- La modification certaines règles du règlement écrit :
  - Modification pour mettre en cohérence le règlement écrit avec l'OAP « Centre-Bourg » ;
  - Clarification de l'article UB 14 concernant le COS
  - Modification de la surface des annexes dans la zone At.
- La modification des OAP :
  - Modification de l'OAP « Centre-Bourg » pour la rendre plus opérationnelle ;
  - Suppression du phasage dans l'OAP « Centre-Bourg »
- La correction d'erreurs matérielles :
  - Suppression d'un doublon dans le règlement écrit ;
- Modification de la liste des emplacements réservés.

## Le champ d'application de la présente modification du PLU

Comme exposé dans le titre précédent, la présente évolution du PLU d'Odenas porte sur la modification des OAP, des corrections d'erreur matérielles et des adaptations du règlement écrit.

Comme il sera démontré au fil du présent document, ces adaptations ne porteront pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. De plus il n'est pas question de procéder à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection « environnementale ».

### Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**D'après les modalités de l'article L153-31 du CU exposé ci-dessus, les évolutions envisagées du PLU d'Odenas n'entrent donc pas dans le champ d'application d'une révision du PLU.**

### Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**D'après les modalités de l'article L151-36 du CU exposé ci-dessus, les adaptations du PLU d'Odenas entrent donc**



dans le champ d'application de la procédure de modification.

*Article L153-41 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

**→ Ainsi, le projet communal consiste en une simple modification réglementaire entrant dans les cas mentionnés à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme : une procédure de modification de droit commun peut donc être engagée en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le projet d'évolution du PLU d'Odenas sera soumis à enquête publique.**

Objets de la présente évolution du PLU d'Odenas



Modification des orientations définies au PADD	X
Réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC)	X
Réduction d'une zone agricole (A) ou naturelle (N)	X
Réduction d'une protection environnementale	X
Induction d'un risque de nuisance	X

Si au moins un ✓



Si uniquement X



CHAMP DE LA RÉVISION

CHAMP DE LA MODIFICATION

Si ✓ à  
« Modification des orientations définies au PADD »



RÉVISION GÉNÉRALE

Si X à  
« Modification des orientations définies au PADD »



RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

Augmentation supérieure à 20% des possibilités de constructions dans une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan	✓
Diminuer les possibilités de construire sur tout ou partie du territoire	X
Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	X
Autres modifications en dehors de celles concernées par la procédure de révision	✓

Si au moins un ✓



MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Si uniquement X



MODIFICATION SIMPLIFIÉE

# OBJET 1: LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

●●● Les OAP de la commune d'Odenas ont été mises en place lors de la modification de droit commun n°2 pour structurer et guider le développement urbain de manière cohérente et durable. Elles visent à encadrer les projets d'aménagement sur des secteurs stratégiques, tout en garantissant la préservation du patrimoine naturel et architectural, la gestion des paysages, et l'amélioration des équipements publics. Ces orientations répondent à une double volonté : maîtriser la croissance démographique et soutenir une économie locale dynamique, tout en respectant les principes du SCOT Beaujolais.

L'OAP du centre-bourg a été instaurée pour optimiser l'aménagement des opportunités foncières en cœur de village et renforcer la centralité du bourg, notamment par le développement de logements variés et par la préservation d'une densité adaptée.

## Objet 1.1 : La suppression du phasage actuel dans l'OAP « Centre-bourg »

### Motivations

La suppression du phasage de l'OAP « Centre-bourg » est motivée par la volonté de lever un blocage au développement des terrains concernés. Actuellement, le phasage en deux étapes impose que la seconde phase ne puisse être amorcée qu'une fois 50 % de la première phase urbanisée. Cette contrainte freine la réalisation de nouveaux projets, notamment sur les terrains situés en phase 2, et limite les possibilités de répondre rapidement aux besoins en logements.

En supprimant ce phasage, la commune souhaite offrir une plus grande flexibilité dans l'aménagement, favoriser une meilleure attractivité des terrains disponibles et accélérer le développement cohérent de cette zone stratégique.

A noter que si le phasage tel qu'il est actuellement est supprimé, un phasage interne au secteur en entrée de bourg est mis en place dans l'objet 1.2.

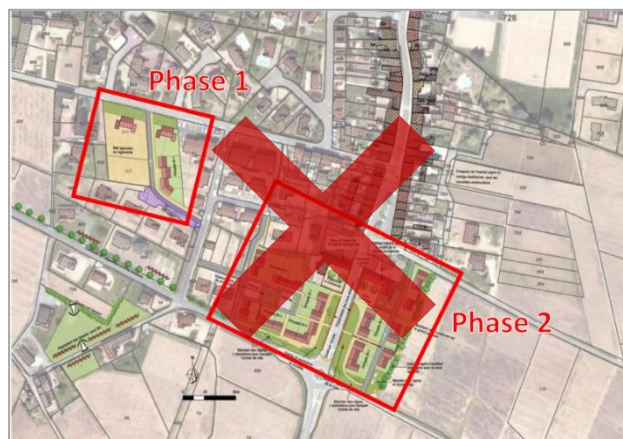
Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP.

### La modification de l'article 11 du Titre VI – Dispositions applicables à l'ensemble des zones

En application de cette modification, le texte de l'OAP est ajusté et le schéma présentant le phasage est supprimé, celui-ci n'ayant désormais plus lieu d'être.



Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.



#### Parti d'Aménagement :

(...)

Le phasage : Afin que la commune ne subisse pas une saturation des équipements publics, l'urbanisation se fera par

*phase successive, numérotées de 1 à 3. Chaque phase pourra démarrer lorsque la précédente sera urbanisée à hauteur de 50%.*

Enfin conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience, le PLU est modifié pour intégrer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP (le tableau suivant prend en compte les modifications effectuées à travers les différents objets de la présente modification) :

Secteur concerné	Superficie (ha)	Capacité estimée (logts)	Type de zone	Horizon prévisionnel	Équipements nécessaires
Secteur Ouest	0,59	8	UBc	Court terme/Moyen terme	Équipements présents au droit de la zone ou à proximité
Secteur Entrée de Bourg (partie Ouest)	0,75	28	1AU	Court terme	Équipements présents au droit de la zone ou à proximité
Secteur Entrée de Bourg (partie Est)	0,64	22	1AU	Court terme/Moyen terme	Équipements présents au droit de la zone ou à proximité

## Objet 1.2 : La modification des orientations de l'OAP « Centre-bourg »

### Motivations

La modification des orientations de l'OAP « Centre-bourg » répond à la nécessité de simplifier et d'ajuster les principes d'aménagement pour mieux correspondre aux objectifs actuels de la commune.

Le schéma actuel, très précis dans sa conception mais sans légende, spécifie notamment l'implantation exacte des bâtiments, ce qui peut être en contradiction avec le principe même d'une OAP, dont le rôle est d'orienter plutôt que de figer les aménagements. Il est ainsi proposé de procéder à des modifications du schéma et des principes écrits pour refléter les nouvelles orientations de la commune sur ce secteur.



Schéma de l'OAP avant la présente modification de droit commun

Le parti d'aménagement du secteur avant la présente modification de droit commun est le suivant :

***Parti d'Aménagement :***

***Enjeux :***

*Poursuivre le tissu urbain existant*

*Marquer et travailler l'entrée de ville*

*Proposer une forme urbaine mixte et dense*

***Principes d'Aménagement :***

*Fonctionnement du site : L'OAP se décompose en trois entités. Une première, en entrée de village, une seconde au cœur de la zone UB et une troisième à la pointe sud de la zone UB. L'enjeu est de pouvoir proposer un développement de l'urbanisation sur ces tènements tout en créant des liens avec le tissu urbain existant (maillages piétons et viaires).*

*L'entrée du bourg bénéficiera d'un aménagement, de part et d'autre de la D43 dans le but de créer une réelle entrée de ville.*

*Actuellement, ces abords ouest et est de la D43 sont en vignes, l'objectif est de conserver les traces de ce patrimoine naturel local sur une bande de quelques mètres et ensuite créer un alignement de bâtis. Les hauteurs des bâtiments permettront de conserver la perspective sur le village-rue, l'épannelage des bâtiments sera donc de R+1 à R+2.*

*Implantation des bâtiments : L'implantation des bâtiments le long de la D43 doit s'appuyer sur la forme urbaine de type village-rue que l'on retrouve dans l'hyper-centre.*

*Typologie d'habitat : Les constructions proposées sur le site seront de typologies variées de type pavillonnaires, maisons groupées et collectifs. L'aménagement du site doit permettre d'avoir une densité proche de celle existante en centre-bourg, la densité préconisée est de 12 à 15 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble de l'opération (phase 1 et 2).*

*Compatibilité avec le SCoT Beaujolais : Au vu du rythme de constructions de ces 10 dernières années (env. 100 logements) la commune devra conserver, à minima, ce rythme de production.*

*L'objectif est de construire environ 30 logements d'ici à 2015 (échéance du PLU).*

*Traitement paysager : Les lignes de vignes seront conservées pour laisser la trame verte vernaculaire. Les plantations devront être issues des essences locales et s'adapter au territoire communal.*

Les nouvelles orientations proposées dans la présente modification de droit commun ont été retravaillées en concertation avec la CCSB, la commune, et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), compte tenu de l'inclusion de ce secteur dans le périmètre des 500 mètres autour du Domaine du Château de la Chaize.

### **La modification de l'OAP « Centre-bourg »**

Les modifications apportées à l'OAP « Centre-bourg » sont celles présentées dans l'extrait suivant, ainsi que dans le schéma qui accompagne ce texte. L'ensemble du texte et des schémas viennent remplacer ceux qui existent avant la présente modification.

La programmation initiale prévoyant environ 30 logements sur le secteur d'entrée du bourg. Toutefois, avec le remplacement d'une partie de l'habitat groupé initialement prévu par de l'habitat collectif, la nouvelle version indique désormais environ 50 logements, laissant ainsi la possibilité d'une densité légèrement accrue si implantation d'un habitat intermédiaire et en fonction de l'implantation de l'habitat collectif.

Aussi, cette modification distingue deux parties, représentées réglementairement par deux zones 1AU sur le règlement graphique (cf. Objet 2.1). Celles-ci pourront être urbanisées selon le phasage suivant : en 1<sup>er</sup> la partie Ouest et en 2<sup>nd</sup> la partie Est, et chacune devant faire l'objet d'une opération unique : la partie 1 correspondant à la partie située à l'Ouest de la RD43, et la partie 2 à la partie Est.

L'ensemble des ajustements présentés ici, reflètent les nouvelles orientations d'aménagement souhaitées par la commune et visent à mieux guider les futurs projets tout en respectant les enjeux patrimoniaux et paysagers du secteur.

A noter que ces modifications sont celles travaillées par la commune dans le cadre du PLUi de la CCSB.

**L'ensemble des modifications présentées sur le secteur d'entrée de bourg est issu du travail conduit par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCSB.**

***Rappel : il est important de rappeler que les orientations proposées dans cette OAP restent des principes directeurs et non des prescriptions réglementaires. Par exemple, une flèche indiquant un axe d'accès ne fixe pas précisément l'emplacement de la voirie au mètre près, mais exprime une volonté de connexion entre deux points stratégiques.***

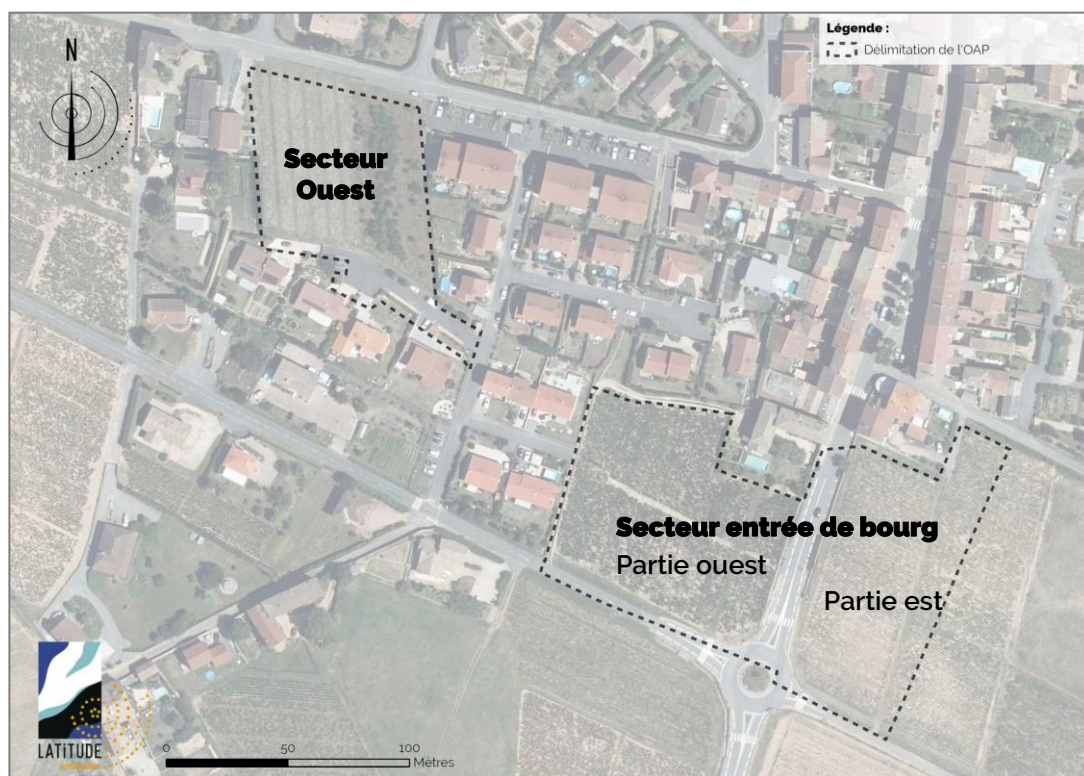
### **FONCTIONNEMENT DE L'OAP**

L'OAP « Centre-bourg » se décompose en plusieurs secteurs distincts :

- **Secteur en entrée de bourg** : Situé à l'entrée sud du bourg, au croisement de la D43 et de la D62, ce secteur marque l'entrée de la commune. Ce secteur est divisé en 2 parties devant chacune faire l'objet d'une seule opération d'aménagement.
- **Secteur Ouest** : Situé à l'ouest du bourg, il est composé de deux parcelles : l'une actuellement en vigne et l'autre en friche.

Ces secteurs partagent un même objectif : prolonger le tissu urbain existant, structurer et renforcer l'entrée de ville, tout en confortant le centre-bourg grâce à un tissu urbain mixte et dense.

Les appellations présentées dans l'image suivante sont reprises tout au long de ce document :



Délimitation de l'OAP « Centre-bourg »

### **Le site et son contexte**

Située à 7 kilomètres environ de Belleville-en-Beaujolais, et limitrophe à Charentay, le paysage de la commune d'Odenas est marquée par la viticulture et la présence autour du bourg de différents hameaux dispersés (mitage historiquement lié à l'activité viticole). La commune propose des services et commerces de proximité (restaurants, épicerie, salon de coiffure, école).

Le tènement est situé en entrée sud, à 400 mètres du centre. Le site à l'étude est limitrophe au tissu ancien du bourg qui se déploie au nord le long de la route du Beaujolais (RD43). Les principales aménités urbaines sont situées à l'extrémité nord du village. Le tissu urbain ancien est de grande qualité grâce aux implantations des constructions et leur volumétrie. Au vu de sa position en limite d'urbanisation, le site constitue la future entrée Sud du Bourg d'Odenas.

Le terrain est bordé à l'ouest de l'autre côté de la RD 43 par un lotissement assez dense composé de maisons individuelles et de maisons groupées.

Le site présente une faible pente avec une moyenne de 5% du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

La rue du Beaujolais, axe principal du bourg divise le secteur en deux espaces. Un muret borde les sites de part et d'autre de la rue du Beaujolais marquant une légère différence de niveau entre la voie et les secteurs à aménager. Le site est bordé au Sud par la rue de la Chaize et l'allée de Nevers. On remarque que les deux lotissements à l'Ouest et au Nord-Ouest disposent de servitudes qui permettront de desservir le terrain. Une servitude de passage devra être maintenue au Nord du site afin de desservir la maison bourgeoise.

Le tènement est à ce jour occupé par de la vigne.

### **Les enjeux et objectifs**

- S'intégrer à la forme urbaine existante et marquer l'entrée de village
- Diversifier l'habitat sur un tènement situé à proximité du centre bourg

- Garantir la qualité de l'insertion paysagère de la nouvelle opération en position de frange urbaine
- Réussir à la fois une greffe urbaine et une entrée de village.

### **Les principes d'organisation de l'urbanisation**

#### **1- DANS LE SECTEUR ENTREE DE BOURG**

##### **Les principes en matière de fonctionnement urbain**

A l'Ouest de la rue du Beaujolais, l'accès aux futures constructions prendra la forme d'un bouclage permettant, par la création de deux voies, de relier l'allée des 4 Grumes à la route de la Chaize. Une servitude de passage sera maintenue afin de desservir la maison au Nord-Est de cette zone.

A l'Est de la rue du Beaujolais, une voie sera créée permettant de relier la route de Creigne au Nord avec l'allée de Nevers au Sud. Cette voie permettra de desservir les constructions, dont les accès ne pourront être en prise directe avec la RD43 (rue du Beaujolais).

Des espaces de stationnement pourront prendre place le long de ces voies.

Des cheminements piétons confortables seront créés de part et d'autre de la rue du Beaujolais de sorte à sécuriser les cheminements en direction du centre bourg au Nord. Un cheminement piéton Ouest-Est sera également créé de sorte à relier les deux secteurs de l'OAP et à sécuriser la traversée de la rue du Beaujolais.

Dans la partie Ouest de l'OAP : le principe d'organisation des circulations prévoit un double sens sur la voie Ouest du secteur, tandis que la voie Est est destinée à fonctionner en entrée uniquement, sous réserve des ajustements qui pourraient être rendus nécessaires lors des études opérationnelles.

##### **Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Sur la partie Ouest, les constructions seront implantées de sorte à structurer les voies créées. Les nouvelles constructions le long de la rue du Beaujolais, permettront d'encadrer cet axe principal et de marquer l'entrée de village. Des fronts seront créés permettant de qualifier cette première séquence. En accueillant les cheminements piétons le long de la rue du Beaujolais, les fronts bâtis seront implantés en léger retrait créant également une transition douce vers un bâti plus dense en centre bourg.

Sur la partie Est, la même qualité et le même retrait sont attendus. A l'image d'un parcellaire en lanière, les façades des constructions devront être séquencées et rythmées. La densité et les hauteurs des constructions à l'extrémité Est de l'opération seront plus faibles de sorte à maintenir des percées visuelles en direction des espaces agricoles. Afin de prolonger le village-rue, les hauteurs des bâtiments en R+2 seront repris le long de la rue du Beaujolais. Une dégressivité de la hauteur sera mise en place depuis ces bâtiments en direction des quartiers pavillonnaires à l'Ouest ainsi que vers l'espace agricole à l'Est permettant une meilleure intégration paysagère.

Il conviendra également de veiller à la végétalisation de l'opération et à la préservation d'une frange épaisse en contact avec les espaces naturels et agricoles apportant de la qualité à l'opération. Des jardins d'agrément arborés compléteront cette transition. Enfin, des espaces verts communs seront également créés, permettront différents usages et constitueront des lieux de rencontre pour les futurs habitants.

##### **Les principes en matière de programmation**

Le tènement comportera des constructions d'habitat individuel et/ou groupé, collectif et intermédiaire.

Le tènement accueillera environ 50 logements répartis entre la partie ouest qui accueillera environ 28 logements et la partie Est qui accueillera environ 22 logements. Il s'agira de respecter une densité minimale de 30 logements à l'hectare.

L'urbanisation sera phasée en 2, et chaque phase s'urbanisera en 1 opération d'ensemble :

- La partie Ouest s'urbanisera dans une première phase ;
- La partie Est s'urbanisera dans une seconde phase.

Schéma de l'organisation de l'urbanisation (partie Ouest) :

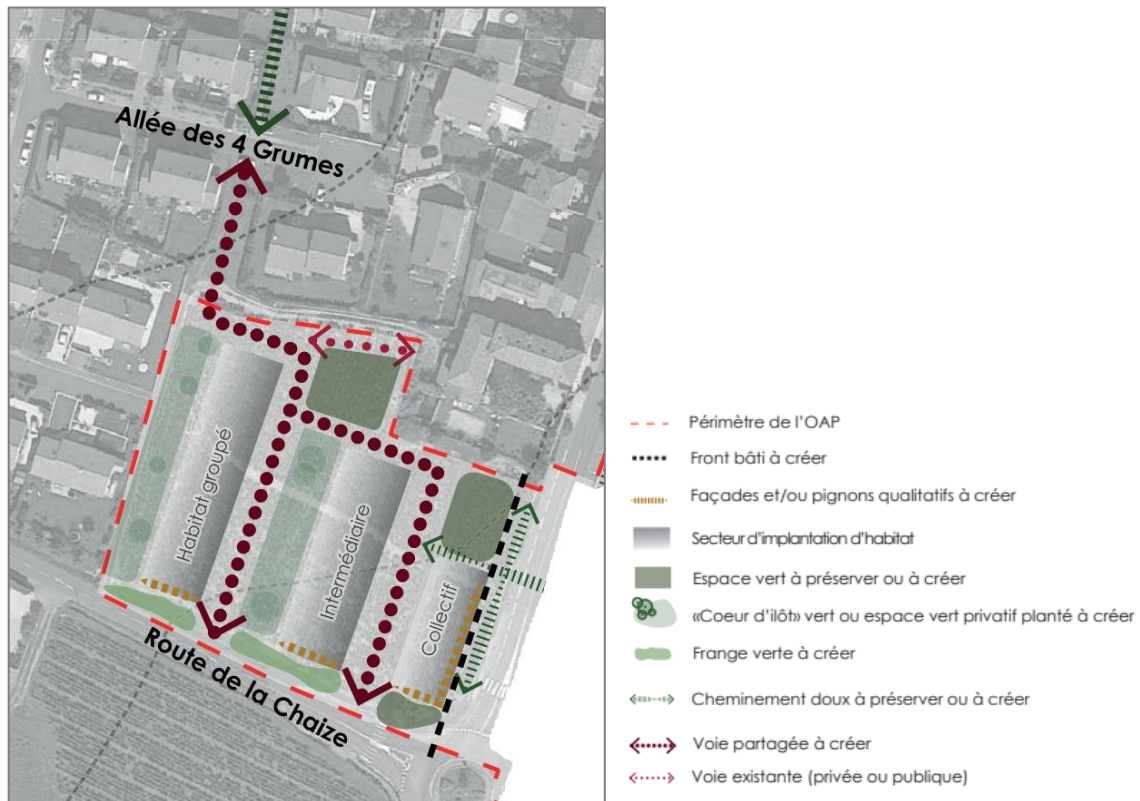


Schéma de l'organisation de l'urbanisation (partie Est) :



## 2 – DANS LE SECTEUR OUEST :

Dans la partie à l'Ouest du bourg : l'OAP prévoit une programmation minimale de 8 logements soit une densité minimale à l'échelle de cette partie du secteur de 16 logements/ha.

Dans le secteur Ouest, une voie traversante entre la Rue de l'Eglise et le Lotissement Le Clos Châtillon sera créée et les orientations suivantes seront suivies :



## OBJET 2 : LES MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

### Objet 2.1 : Harmonisation du zonage pour la cohérence d'ensemble de l'OAP « Centre-bourg »

#### Motivations

Afin de garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle de la partie de l'OAP « Centre-bourg » située en entrée de bourg, il est proposé de modifier le zonage en regroupant l'ensemble du secteur, qui se trouve actuellement dans deux zones distinctes (1AU et UBc), en deux zones 1AU.

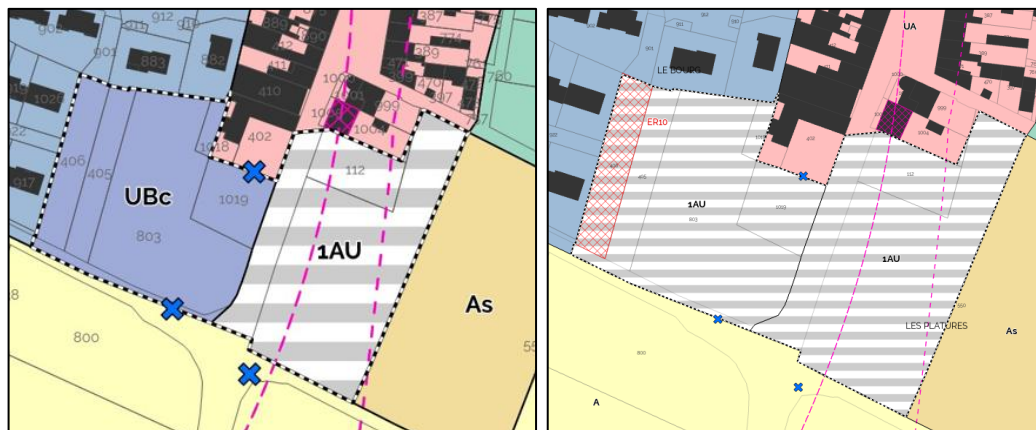
Avant la présente modification, la zone 1AU est la seule zone de ce type à l'échelle de la commune.

Cette modification est d'autant plus nécessaire que les règles de hauteur de la zone UBc n'étaient pas cohérentes avec les orientations de l'OAP « Centre-bourg » avant la présente modification (hauteur limitée à R+1 alors que l'OAP demandait un épandage des bâtiments de R+1 à R+2).

Cette harmonisation permet d'unifier les règles d'urbanisme applicables sur tout le périmètre concerné, offrant ainsi une meilleure lisibilité réglementaire et facilitant la mise en œuvre des orientations d'aménagement définies dans l'OAP « Centre-bourg ».

#### La modification du règlement graphique

Le règlement graphique est donc modifié en conséquence pour matérialiser cette nouvelle cohérence.



Extrait du règlement graphique avant et après la présente modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas

#### La modification du règlement écrit

Cette modification du zonage implique d'adapter la rédaction de certains points du règlement écrit afin de garantir la cohérence des prescriptions à l'échelle de l'ensemble du secteur.

Le règlement écrit est donc modifié de la manière suivante :

##### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

###### 1) Accès :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Dans chaque zone 1AU du PLU, les accès aux constructions doivent se réaliser par la voie de desserte identifiée dans la cartographie des principes de l'OAP, ~~Cette~~ et cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.[...]

##### ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le schéma d'aménagement ne spécifie pas la préservation d'un espace vert ou libre, les constructions devront s'implanter soit : ~~à l'alignement soit observé un recul de 5,00 m.~~

- Le long de la D43 : avec un recul strict de 3 mètres. Si les nouveaux aménagements prévoient des espaces publics (trottoirs), ce recul est mesuré à partir de la nouvelle emprise.
- Le long des autres voies et emprises publiques : avec un retrait minimal de 5,00 mètres. [...]

## Objet 2.2 : La suppression des règles concernant le coefficient d'occupation du sol en zone Ub

### Motivations

La suppression des règles relatives au coefficient d'occupation du sol (COS) en zone Ub vise à harmoniser le règlement écrit du PLU avec les dispositions introduites par la modification de droit commun n°4. Celle-ci avait supprimé le COS de l'ensemble du règlement écrit, conformément aux évolutions législatives nationales, afin de favoriser une gestion plus souple et qualitative de l'occupation des sols.

Toutefois, une mention résiduelle concernant le COS figure encore à la page 35 du règlement écrit. Cette modification supprime cette incohérence en supprimant cette mention, garantissant ainsi la cohérence et la clarté du document réglementaire.

### La modification de l'article UB14 du règlement écrit

En application de cette modification, le règlement écrit est modifié à son article UB14, intitulé « Coefficient d'occupation du sol » : toutes les règles relatives au COS sont supprimées, et la mention « Non réglementé » est ajoutée à la place.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°6 sont en rouge. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30. Au sein de la zone UBc, le COS est non réglementé.*

*Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.*

*Non réglementé.*

## Objet 2.3 : La modification des règles concernant les annexes en zone At

### Motivations

La zone At dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Odenas est destinée aux activités touristiques. Cette classification permet de concilier le développement économique local avec la préservation de l'environnement rural.

Cette augmentation de la taille des annexes dans la zone At concerne uniquement deux bâtiments spécifiques sur la commune d'Odenas : Les Platures, où un projet d'hébergement touristique et de réception est en cours de développement dans un ancien bâtiment agricole, rendu possible par l'instauration d'un STECAL lors de la modification de droit commun n°5, et La Folie (L'Ermitage de Brouilly), un espace événementiel bien établi. Ces ajustements visent à répondre aux besoins spécifiques de ces projets tout en respectant le cadre paysager et architectural local.

### La modification de l'article 11 du Titre VI – Dispositions applicables à l'ensemble des zones

En application de cette modification, le règlement écrit est ajusté à son article A2, intitulé « Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », afin de porter l'emprise au sol des annexes autorisées à 80 m<sup>2</sup>.



*Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°6 sont en rouge. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.*

#### ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

*Dans le secteur At :*

- *Les extensions des constructions existantes nécessaires à la valorisation touristique, dans la limite de 80m<sup>2</sup> de*

surface de plancher supplémentaire et ce, pour toute la durée du PLU.

- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes nécessaires à la valorisation touristique.
- Les bâtiments autorisés à changer de destination, et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les annexes (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas ~~50 m<sup>2</sup>~~ 80 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Les piscines liées aux constructions existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

## Objet 2.4 : La correction d'une erreur matérielle dans la pagination du règlement écrit

### Motivations

La correction de cette erreur matérielle vise à assurer la cohérence et la clarté du document réglementaire en supprimant une page en doublon (page 28), afin d'éviter toute confusion lors de l'interprétation du règlement.

<p>o Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les constructions à usage d'équipement collectif.</p> <p>o Pour le territoire des Z.A.C comportant au moins deux logements et pour des lotissements, et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins deux lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé valant division ou de la Z.A.C.</p> <p>o Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les constructions à usage d'équipement collectif.</p> <p>o Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.</p> <p>o Pour les constructions à usage d'annexe. Pour les piscines.</p> <p><b>ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b></p> <p>- Non réglementé.</p> <p><b>ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL</b></p> <p>- Non réglementé.</p> <p><b>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.</p> <p>- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres.</p> <p>- Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4,00 mètres.</p> <p>Règlement du PLU d'Odenas – Modification de droit commun n°5 27</p>	<p>o Pour le territoire des Z.A.C comportant au moins deux logements et pour des lotissements, et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins deux lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé valant division ou de la Z.A.C.</p> <p>o Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les constructions à usage d'équipement collectif.</p> <p>o Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.</p> <p>o Pour les constructions à usage d'annexe. Pour les piscines.</p> <p><b>ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b></p> <p>- Non réglementé.</p> <p><b>ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL</b></p> <p>- Non réglementé.</p> <p><b>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.</p> <p>- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres.</p> <p>- Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4,00 mètres.</p> <p>Règlement du PLU d'Odenas – Modification de droit commun n°5 28</p>
--	---

Pages 27 et 28 du règlement écrit avant la présente modification de droit commun

### La modification du règlement écrit pour correction de l'erreur matérielle

En application de cette modification, la page 28 est supprimée et le règlement écrit est repaginé.

## Objet 2.5 : La modification de la liste des emplacements réservés

### Motivations

La modification concernant l'emplacement réservé n°8 vise à corriger une erreur d'écriture dans le document du PLU. Initialement désigné comme « voirie », cet emplacement réservé correspond en réalité au prolongement d'un alignement d'arbres.

Cette correction permet de clarifier l'objectif réel de cet emplacement, qui s'inscrit dans une démarche de valorisation paysagère et d'intégration des aménagements dans leur environnement.

Des emplacements réservés sont supprimés car ils ont été réalisés.

La modification de l'emplacement réservé n°8

En application de cette correction, la liste des emplacements réservés est mise à jour pour refléter l'objectif réel de l'emplacement réservé n°8, désormais identifié comme prolongement d'un alignement d'arbres.

Cette modification entraîne le remplacement de l'intitulé erroné dans la liste des emplacements réservés et sa rectification dans le règlement graphique.

### La suppression des emplacements réservés n°2, 3, 4, 5, 7 et 9

Les emplacements réservés n°2, 3, 4, 5, 7 et 9, ont été réalisés où ne sont plus dans les projets de la commune. Ils sont donc supprimés de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage.



Extraits du règlement graphique avant la présente modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas



Extraits du règlement graphique après la présente modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )
ER01	Élargissement, mise en sécurité et parking	Commune	1134
ER02	Équipement sportif, festif et parking	Commune	2061
ER03	Extension de la station d'épuration	Commune	3119
ER04	Voirie + parking	Commune	754
ER05	Stationnement et espace public	Commune	570
ER06	Voirie	Commune	541
ER07	Création d'une voirie de desserte de la zone Ui	Commune	1342
ER08	Voirie Prolongement d'un alignement d'arbres	Commune	1039
ER09	Création d'une aire de stationnement	Commune	1925

Tableau des emplacements réservés après la présente modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas

## Objet 2.6 : L'instauration de prescription de débouchés de voirie obligatoire

### Motivations

La commune disposait jusqu'ici de l'emplacement réservé n°7 pour la création d'une voirie de desserte de la zone Ui, ce qui imposait de réaliser la voirie à l'emplacement exact de cet ER.

Or, en réalité, aucun tracé précis de la voirie n'a été défini à ce jour, seul l'emplacement du débouché de la future voirie sur la D62 Route de Charentay a été convenu avec le Département pour garantir la sécurité de ce croisement.

Pour refléter cette situation et permettre une plus grande souplesse d'aménagement, il est proposé d'ajouter un symbole ponctuel au règlement graphique, imposant la création de ce débouché à cet endroit précis, avec une marge d'implantation tolérée pour tenir compte des contraintes techniques et des futurs projets.

### La modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante avec l'ajout du symbole débouché de voirie :



Extrait du règlement graphique avant et après la présente modification de droit commun n°6 du PLU d'Odenas

### La modification du règlement écrit

Le règlement écrit est modifié à son article Ui3 (Chapitre IV / Article Ui 3 – Accès et voirie / 1) Accès) pour supprimer la mention de l'ER et ajouter une règle relative à ce débouché de voirie :

*La zone Ui est concernée par un débouché de voirie obligatoire au titre de l'article L151-38 du CU. Lorsque le règlement graphique identifie un débouché pour la voirie, toute nouvelle voie créée devra impérativement se raccorder à ce débouché. Le symbole graphique présent dans les documents réglementaires détermine l'emplacement de ce débouché, et la conception des voies devra s'y adapter, en respectant une marge d'implantation de plus ou moins 5 mètres autour de l'axe médian de ce symbole.*

## L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification de droit commun du PLU d'Odenas modifie la délimitation des zones du PLU à travers son objet n°2.1 sur l'harmonisation du zonage pour la cohérence d'ensemble de l'OAP « Centre-bourg ».

Ces surfaces sont modifiées de la manière suivante :

Type de zone	Type de zone (complet)	Superficie avant la M6 (en hectares)	Superficie après la M6 (en hectares)
<b>Les zones urbaines</b>		<b>35,0</b>	<b>34,3</b>
UA	Zone urbaine centrale	5,1	5,1
UB	Zone urbaine périphérique	12,3	12,3
UBa	Zone urbaine périphérique avec des spécificités de hauteur	3,1	3,1
UBb	Zone urbaine périphérique avec des spécificités d'implantation	1,9	1,9
UBc	Zone urbaine périphérique urbanisable avec Orientation d'Aménagement et de Programmation	1,3	0,6
Uh	Zone urbaine de hameaux	5,8	5,8
Ui	Zone artisanale	3,2	3,2
UL	Zone urbaine destinée aux activités festives et de loisirs	2,2	2,2
<b>Les zones à urbaniser</b>		<b>3,0</b>	<b>3,8</b>
1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	0,8	1,5
2AUi	Zone à urbaniser à long terme à vocation économique	2,3	2,3
<b>La zone agricole</b>		<b>605,0</b>	<b>605,0</b>
A	Zone agricole	384,6	384,6
Ap	Zone agricole à vocation paysagère	41,4	41,4
As	Zone agricole stricte	178,1	178,1
At	Zone agricole destinée aux activités de tourisme	0,9	0,9
<b>La zone naturelle</b>		<b>268,5</b>	<b>268,5</b>
N	Zone naturelle	268,5	268,5
<b>TOTAL</b>		<b>911,4</b>	<b>911,4</b>

## L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Odenas n'a pas d'impact supplémentaires sur l'environnement que ceux présentés lors de l'élaboration du PLU et de ses évolutions antérieures.

Elle n'entraîne aucune réduction des protections accordées aux espaces agricoles et naturels, ni de celles applicables aux boisements ou aux milieux naturels remarquables.

Pour plus de détails sur les impacts environnementaux, l'autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable, conformément aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, est incluse en annexe du rapport.