

Commune de LOZANNE

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lozanne

dans le cadre de la

**Déclaration de Projet
pour la réalisation d'un programme de
logements adaptés pour personnes âgées
route de Lentilly à Lozanne**

01. Notice explicative complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU,
en date du 21 février 2014.

Le Maire,
Christian GALLET



Février 2014

PREAMBULE

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme indique que « ... les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement... ou de la réalisation d'un programme de construction » et ainsi faire évoluer rapidement le document d'urbanisme opposable lorsque le document n'a pas prévu cette action ou opération par le biais d'une mise en compatibilité.

L'article R. 123-23-2 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 - article 4, précise les procédures de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme avec une Déclaration de Projet et notamment celle réalisée par le maire, compétent en matière de PLU.

Rappel de l'article R 123-23-2 du code de l'urbanisme modifié par décret n° 2013-142 du 14 février 2013 - article 4 relatif aux dispositions applicables à la « déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique » pour une commune compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

a) Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement;

b) Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'organe délibérant ou au maire.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

1.LE PROJET D'INTERET GENERAL

L'évolution ponctuelle du Plan Local d'Urbanisme de Lozanne est rendue nécessaire pour permettre la réalisation d'un programme d'environ 35 logements adaptés pour personnes âgées, à proximité du centre regroupant les commerces et services de proximité, mais aussi de la gare, sur deux parcelles privées mais constituant une opportunité foncière pour la Commune ayant passé une convention avec le propriétaire et le porteur de projet.

Le site retenu pour le projet se situe Route de Lentilly en limite Sud-Ouest du centre de Lozanne, au Sud-Ouest de la RD 30 dite Route de la Tour, à l'arrière d'un lotissement, de maisons pavillonnaires et d'un garage avec station-service, et, au Sud-Est de la Route de Lentilly. Ces nouveaux logements avec leur caractéristique spécifique visent à maintenir une population vieillissante sur le territoire communal offrant des services, commerces et équipements de proximité adaptés. Plus globalement, le programme permet de préserver une population intergénérationnelle où toutes les tranches d'âges sont représentées.

Le secteur d'implantation du programme se situe en zone A (zone agricole correspondant aux zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol). L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est envisagée par le biais d'une Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour cette opération d'intérêt général.

2.JUSTIFICATION DE LA DECLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de Lozanne a été approuvée le 28 février 1988. Sa révision n° 1 entraînant sa transformation en Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 5 juillet 2012.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la Commune affiche son objectif de maîtriser son développement urbain, notamment en privilégiant une urbanisation dans la continuité de la trame urbaine existante. Parmi ses objectifs de développement de l'habitat, la Commune met en avant son souci de conserver une diversité dans la taille des logements et dans les formes urbaines.

Les deux parcelles concernées par la mise en compatibilité du PLU pour permettre la construction d'une opération d'ensemble de logements adaptés pour personnes âgées, sont classées en zone agricole (A), zone de richesse naturelle pour la valeur agricole des sols. Les deux extraits des pièces graphiques du règlement aux échelles 1/4000^{ème} et 1/2000^{ème} (secteur Sud) du PLU opposable de Lozanne sont présentés en pièce 05 du présent dossier de mise en compatibilité.

Le règlement de la zone A ne permet pas la réalisation de logements puisque l'article 1 interdit notamment les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles visées à l'article A2. L'article 2 autorise les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.

Même si le projet respecte les orientations générales du PADD de maîtrise de l'urbanisation et de diversité de l'offre de logements, la réalisation de ce programme de logements sur ce site est « non compatible » avec le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Lozanne.

La commune de Lozanne a décidé la mise à l'enquête publique de ce dossier qui porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence, par une procédure de Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L 123-14-2, L 300-6 et R 123-23-2 du code de l'urbanisme.

Au préalable de l'ouverture de l'enquête publique, une réunion d'examen conjoint doit être organisée pour le projet de mise en compatibilité du PLU, par le Maire, avec les personnes publiques associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Evolution nécessaire liée à la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité consiste à prendre en compte le projet concernant la construction du programme de logements adaptés pour personnes âgées dans le document d'urbanisme opposable de la commune de Lozanne.

Ainsi, cette mise en compatibilité porte plus précisément sur :

- l'inscription d'un nouveau secteur d'Orientations d'aménagement et de Programmation (pièce 03) :
Le secteur 0 est ajouté à la fin du document, complétant la version du PLU approuvé, portant à six, le nombre de secteurs soumis à Orientations d'Aménagement ; la présentation générale et le sommaire sont actualisés.
- la modification du règlement écrit (pièce 04) :
Le chapitre 1AU est complété par les dispositions applicables au secteur 1AU0.
- la modification du règlement graphique à l'échelle du 1/4 000^{ème} et du 1/2 000^{ème} planche Sud (pièces 05a et 05c) :
Le secteur de la zone A est classé, pour la seule partie concernée par le projet, en 1AU0 correspondant à une extension de la zone UC limitrophe.

A l'issue de la procédure de Déclaration de Projet portant mise en compatibilité du PLU, les plans au 1/4000^{ème} et au 1/2000^{ème} planche Sud du règlement graphique modifiés conformément aux extraits joints au présent dossier (pièces 05a et 05c) seront remplacés, ainsi que le règlement (pièce 04) avec le chapitre 1AU complété, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 03) avec le secteur 0 en particulier. La présente notice explicative sera ajoutée à la suite du rapport de présentation (pièce 01 le complétant).

2.2. LE ZONAGE PROJETÉ ET LES ORIENTATIONS

Le secteur retenu pour l'implantation de ce programme de logements adaptés pour personnes âgées est contigu au Nord à la zone à vocation principale d'habitat UC liée à l'extension de l'urbanisation. Cette zone UC regroupe des maisons individuelles de type pavillonnaire issues majoritairement de lotissements et de divisions réalisées au cours des dernières décennies, ainsi que quelques anciennes fermes devenues des habitations, mais aussi des activités isolées dans le tissu urbain, notamment en bordure de la RD 30, dite Route de la Tour.

Le secteur affecté par le projet est d'une surface relativement importante et à usage agricole, correspond à une extension de l'enveloppe urbaine, justifiant le classement 1AU plutôt que UC en cohérence avec les autres secteurs du PLU, avec une desserte par les réseaux au droit ou à proximité du site. A noter que les dispositions réglementaires de la zone UC et de la zone 1AU sont assez semblables. La zone 1AU est indicée 0 pour prendre en compte la chronologie de l'ouverture à l'urbanisation bien que ce secteur soit spécifique, pouvant être immédiatement aménagé ou conjointement aux autres secteurs, notamment 1, 2 ou 3, mais aussi le principe de définir une orientation d'aménagement et de programmation pour ce secteur stratégique d'extension de l'urbanisation.

La découpe particulière du secteur, objet de la présente mise en compatibilité, est directement liée :

- au programme de logements et à l'unité foncière nécessaire à sa réalisation,
- à la présence d'un poste de gaz à exclure du périmètre de la zone 1AU0 car non concerné par le projet, mais les servitudes sont à prendre en compte.

Un secteur 0 complète les Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessitant une actualisation de la présentation des secteurs et dispositions communes. Les orientations de projet sont directement justifiées par les enjeux et principales problématiques du site listés en préambule. Elles visent à promouvoir un projet d'habitat particulier pour des personnes de plus de 60 ans, respectant l'environnement agro-naturel et urbain dans lequel il s'inscrit et participant à la valorisation de cette « entrée de ville ».

La thématique des déplacements piétons fait l'objet d'un point pour répondre aux besoins bien qu'étant un aménagement connexe en charge de la Commune ayant anticipé avec la programmation de travaux de sécurisation sur la Route de Lentilly entre la RD 30 et l'opération pour l'automne 2013. Celle des déplacements des véhicules motorisés s'attache à l'aménagement de l'accès qui devra être lisible et bénéficier d'une bonne visibilité, mais aussi au traitement des stationnements dont le projet cherchera à limiter l'impact visuel notamment pour les usagers de la Route de Lentilly.

Le chapitre 1AU du règlement du PLU est complété par des dispositions particulières à la zone 1AU0. En introduction (sans interdiction à l'article 1 et sans conditions particulières à l'article 2), il est précisé que cette opération spécifique au regard de son programme de logements destinés aux personnes âgées peut être immédiatement engagée ou pourrait l'être à moyen terme, conjointement aux autres secteurs 1AU1, 1AU2 ou 1AU3. L'article 2 limite les occupations et utilisations des sols à celles liées à l'habitation et aux équipements collectifs.

Concernant l'implantation des constructions, les principales doivent s'implanter avec un recul au moins égal à cinq mètres de l'alignement (article 6) afin de ménager un espace paysager suffisant de qualité d'intégration du projet global en entrée de ville préservant également les vues lointaines sur les monts environnants. Par rapport aux limites séparatives, le caractère résidentiel et pavillonnaire des parcelles bâties limitrophes conduit à imposer un recul minimum de quatre mètres.

Pour les annexes et petits ouvrages techniques inférieurs à 6 m² d'emprise au sol, une implantation à l'alignement ou avec un recul inférieur à 2 mètres est admis dans un objectif d'intégration paysagère des petits édicules qui pourraient être réalisés par l'opération (exemple : abri ou local pour les containers à ordures ménagères et de tri sélectif des autres déchets, abri de jardin, etc).

S'agissant des règles de stationnement, elles sont adaptées au programme et à son contexte puisque les résidents ne devraient avoir au plus qu'un véhicule motorisé, étant imaginé que certains n'en auront pas ou plus profitant de la proximité du centre et de la gare pour trouver d'autres modes de déplacements (modes doux et transports en commun ou autre service public ou privé). Le principe de mutualisation des places est retenu pour optimiser leur nombre et réduire leur impact foncier et paysager en privilégiant des places banalisées pouvant être occupées par les résidents ou les visiteurs dans des espaces collectifs. L'article 12 fixe la réalisation d'une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, toutes surfaces comprises, pour les résidents et les visiteurs. A noter, les autres secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 s'appuient sur une place par tranche de 50 m² avec un plafond de deux places par logements, mais auxquelles s'ajoutent pour les immeubles collectifs les places visiteurs sur la base de une place supplémentaire par tranche de 100 m².

La densité est limitée par un coefficient de 0,30 en adéquation avec les orientations définies dans les OAP (pièce 03 du PLU) du secteur 0, Route de Lentilly.

Les autres règles sont identiques aux secteurs de la zone 1AU.

La traduction réglementaire du projet consiste à créer une zone 1AU0 en extension de la zone urbaine UC pour une superficie de près de 1,5 hectare sur les parcelles n° 64 et 27 de la section AO. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée non pas par le calendrier des autres opérations en extension, mais par le respect des principes définis aux OAP et des règles visant à un projet d'ensemble et de qualité destiné aux personnes âgées avec la réalisation d'un programme adapté et organisé, des points de vue urbain et fonctionnement, favorisant un projet inscrit durablement sur le site en frange de l'enveloppe urbaine.

Le règlement graphique (avec ses plans de zonage 05a et 05c) du PLU est corrigé comme vu précédemment avec la création de la zone 1AU0 sur la zone A.

2.3. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS

PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES PROJETS D'INTERET GENERAL

Dans cette partie, sont vérifiées, hors « incidences sur l'environnement » traité dans le chapitre suivant :

- **la prise en compte des servitudes d'utilité publique** affectant spécifiquement le secteur concerné par la présente procédure **liée aux canalisations de transport de matières dangereuses traversant le site.**
- **la compatibilité de ce projet avec la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise et le SCOT du Beaujolais.**

2.3.1. Les servitudes d'utilité publique

Le site de la déclaration de projet est concerné par les effets d'une canalisation de transport de matières dangereuses ; Il s'agit de la canalisation de gaz naturel à haute pression de Châtillon-d'Azergues DN 100 qui traverse les parcelles couvertes par la déclaration de projet. Cette canalisation souterraine s'accompagne notamment d'une zone non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre du gazoduc.

A noter qu'il existe une autre canalisation de transport de gaz naturel, la canalisation de Tarare DN 200, se localisant au Sud de la commune. Une bande de 6 mètres de large (4 mètres à gauche et 2 mètres à droite en direction de Dommartin) est définie de part et d'autre du gazoduc et correspond à la zone non aedificandi.

Ces deux canalisations ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 mai 1994.

Les zones non aedificandi, liées aux servitudes de la canalisation (zone des effets létaux significatifs et zone des premiers effets létaux) et du poste implanté au droit du site, seront prioritairement laissées en dehors des terrains privatifs de l'opération. Elles correspondent à la bande définie de 15 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation et à l'aire définie par un rayon de 26 mètres en périphérie du poste (clôture). Dans ces zones, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toute façon culturales descendant à plus de 0,60 mètre sont notamment interdites.

Afin de réduire les bandes des effets irréversibles en cas d'accident sur la canalisation traversant le site du projet, des travaux de dallage pourraient être réalisés pour éviter les risques d'agressions extérieures. Les études établies avec les exploitants devront définir les prescriptions à respecter pour le développement de ce secteur.

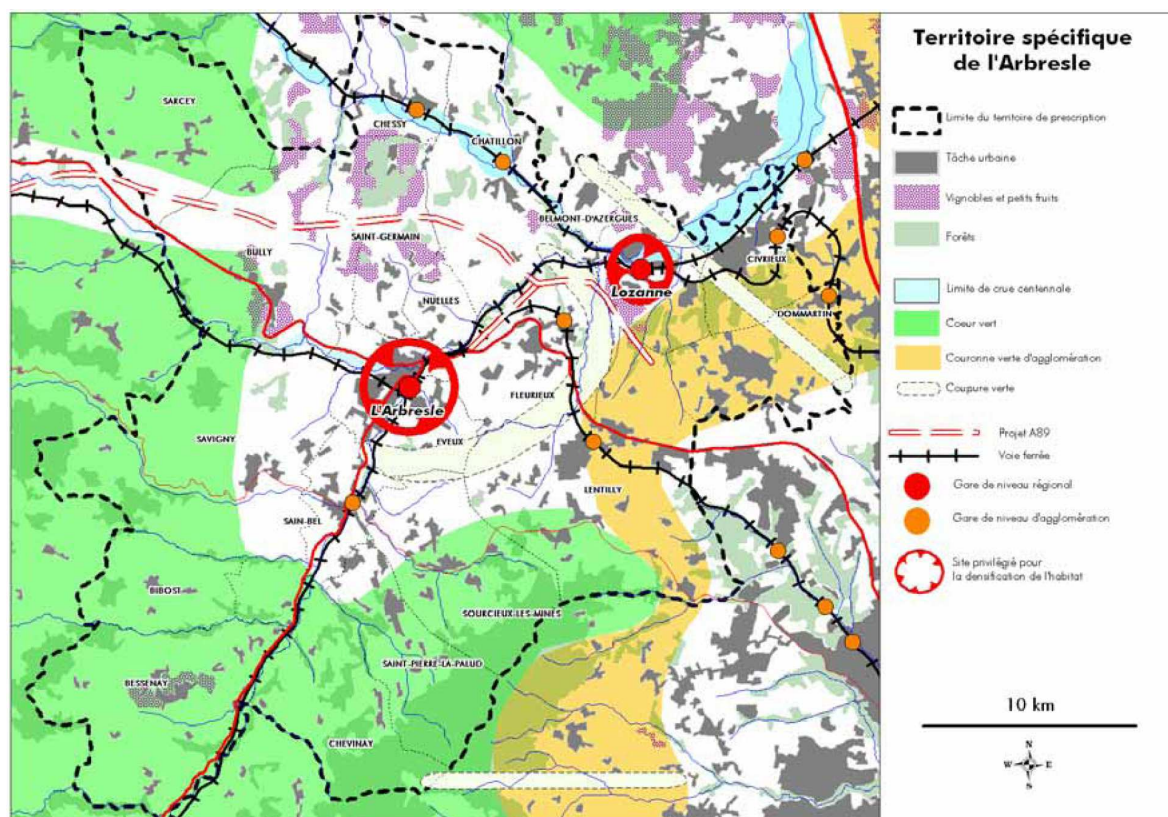
2.3.2. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise

Lozanne est comprise dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise, approuvée par décret du Conseil d'Etat du 9 janvier 2007.

La Directive Territoriale d'Aménagement vise à concrétiser l'émergence d'une métropole internationale en Rhône-Alpes. Cette directive fixe comme objectifs de favoriser le positionnement international de ce territoire, de contribuer à son développement urbain durable par une politique de transports collectifs cohérente et une maîtrise de l'étalement urbain, de mettre en valeur les espaces naturels et paysagers, d'assurer l'accessibilité de la métropole et l'écoulement du trafic.

Ce document fixe un ensemble d'objectifs et d'orientations d'aménagement à l'échelle de l'aire métropolitaine ou sur des territoires spécifiques, et notamment sur tous les territoires situés autour de l'Arbresle, soumis à une pression urbaine importante, un enjeu de préservation de l'équilibre aujourd'hui qualifié « fragile » entre les espaces naturels, paysagers ou agricole. Le document définit plusieurs prescriptions visant le renforcement des deux pôles urbains existants de l'Arbresle et de Lozanne, ainsi que les polarités desservies par les transports collectifs en site propre, prendre en compte et protéger les coupures vertes identifiées, préserver les paysages identitaires, les terres agricoles et les espaces forestiers.

Le projet participe à renforcer la polarité de Lozanne, définie parmi les communes de renforcement prioritaires. Le site de projet du programme de logements adaptés s'écarte des secteurs à enjeux identifiés (coupures vertes).



Extrait de la DTA

2.3.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Beaujolais

Le SCOT détermine des polarités prioritaires pour le développement urbain parmi lesquelles se trouvent les polarités de niveau 2 dont Lozanne fait partie. Il s'agit de conforter « *les pôles d'accueil structurants et leurs agglomérations disposant d'une bonne desserte en transport collectif et de services structurels* » et à cette fin les documents d'urbanisme adoptent des dispositions de nature à renforcer de façon progressive les capacités d'accueil de nouveaux logements. Le SCOT prévoit notamment de « *bâtir durablement l'organisation territoriale en s'appuyant sur le réseau ferré ; le SCOT Beaujolais entend que les communes sièges de gare et les communes situées à proximité accueillent la plus grande partie du développement du pays* ».

Le SCOT définit un objectif de production de logements pour la Commune de Lozanne à savoir :

- 50 % à 75 % des objectifs « logements » du pôle de Lozanne (Communes de Lozanne et Civrieux d'Azergues), soit entre 388 (hypothèse basse) et 581 logements (hypothèse haute) ; 198 logements ont été réalisés depuis 1999 ; reste à produire entre 190 et 383 logements à horizon 2030,
- 20 % minimum de la production de logements sera réservé à du logement social ou abordable,
- les nouvelles opérations restent une densité moyenne de 25 logements par hectare.

Le document met en avant la nécessité de développer une mixité des formes urbaines en portant notamment une attention au développement de formes urbaines économes en foncier mais également en reconstruisant « la ville sur la ville » pour au moins 15 % de la production de logements dans les pôles de rang 2. Le document insiste également sur la nécessité de veiller à la qualité des entrées et sorties de ville.

Le projet est envisagé sur deux parcelles aujourd'hui classées en zone agricole. Il se situe Route de Lentilly en limite Sud-Ouest du centre-ville de Lozanne, en continuité de l'urbanisation existante.

A travers ses intentions de réalisation d'un programme de logements adaptés avec services, le projet va dans le sens des objectifs de production de logements du SCOT pour la polarité de Lozanne à horizon 2030. Ce projet vise en effet à satisfaire des besoins face à une population vieillissante qui ne peuvent être comblés par le parc de logements de la commune axé majoritairement sur de l'habitat individuel de grande taille, en accession.

Le projet qui prévoit un minimum de 34 logements sur un tènement de près de 1,5 hectare est compatible avec les orientations du DOG concernant la densité moyenne inscrite pour les polarités de niveau 2 notamment, soit près de 23 logements par hectare. En effet, sont compris en plus des logements, les voiries et les espaces collectifs visant une qualité du cadre de vie, et surtout les zones de servitudes de la canalisation de transport de gaz et du poste de gaz traversant l'opération valorisées par le maintien d'espaces végétalisés correspondant à au moins 0,4 hectare.

Le programme répond également aux exigences d'intégration paysagère et de traitement qualitatif des entrées de ville par un soin particulier apporté aux limites du projet (haie basse garantissant le maintien des vues panoramiques / espaces végétalisés dans majeure partie de la bande de recul...). Les objectifs d'économie d'énergie seront également remplis par le respect d'un cahier des charges exigeant une conformité à la réglementation thermique 2012 ou à minima la réglementation en vigueur.

3.EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

3.1. EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

La mise en compatibilité du PLU de Lozanne par déclaration de projet concerne la création d'une zone supplémentaire 1AU0 augmentant de près de 1,5 hectare la surface de la zone 1AU au détriment de celle de la zone A.

TABLEAU DES SUPERFICIES

	PLU (2011)		PLU (après Déclaration de Projet)	
	Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)
Zones urbaines	UA	11,5	UA	11,5
	UC	77	UC	77
	UCa	5,7	UCa	5,7
	Uia	7,9	Uia	7,9
	Uib	24,4	Uib	24,4
	Sous-total	126,5	Sous-total	126,5
Zones à urbaniser	1AU	2,4	1AU	2,4
	1AUe	2,2	1AUe	2,2
			1AU0	1,5
	Sous-total	4,6	Sous-total	6,1
Zones naturelles	N	156,3	N	156,3
	Nh	10,8	Nh	10,8
	NL	1,2	NL	1,2
	Np	6,5	Np	6,5
	Sous-total	174,8	Sous-total	174,8
Zones agricoles	A	182,3	A	180,8
	Ah	9,5	Ah	9,5
	As	52,9	As	52,9
	Sous-total	244,7	Sous-total	243,2
TOTAL		550,6		550,6

3.2. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ECONOMIE DU PLU

La présente déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de Lozanne permettra de disposer de l'espace nécessaire à la réalisation du nouveau programme de logements adaptés pour personnes âgées avec services.

Au regard du Plan Local d'Urbanisme, le projet se traduit par la création d'une zone 1AU0 de 1,5 hectare, délimitée en bordure de la zone UC existante fixant la limite Sud du centre-ville et une zone Ah, de gestion du hameau. Cette modification du zonage reste très ponctuelle à l'échelle de la commune (1,5 hectare sur les 550,6 hectares du territoire communal de Lozanne). Elle n'est donc pas de nature à occasionner une incidence majeure sur l'économie générale du document d'urbanisme.

Toutefois, le projet constitue un nouvel emprunt, bien que limité, de foncier agricole en général.

3.3. PRINCIPALES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'INSERTION OU D'ACCOMPAGNEMENT ENVISAGEES

La présente déclaration de projet permet d'intégrer l'ensemble des dispositions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement du Domaine de Louise (résidence pour séniors) dans le secteur du Bois du Four à Lozanne.

Cette opération respectera les objectifs de développement durable et intégrera les différentes exigences requises au regard de la prise en considération des enjeux liés aux déplacements (dont la valorisation des modes doux et des déplacements internes adaptés par la mise en œuvre de véhicules électriques), aux économies d'énergie et à la réduction des gaz à effet de serre, et plus généralement à la qualité architecturale, paysagère et urbaine sur ce site implanté au contact des quartiers existants. Le cadre de vie et de confort des futurs habitants fait également partie intégrante des considérations prises en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

3.3.1. Positionnement du site au regard des milieux naturels adjacents

Le site concerné par la présente déclaration de projet se localise en continuité des pôles urbanisés de la commune et n'intéresse aucun espace naturel à enjeu caractérisé ou susceptible de présenter une sensibilité spécifique.

Ainsi, la principale incidence du projet se traduira par le changement définitif de vocation de cette emprise agricole correspondant à près de 0,83 % de la superficie agricole de la commune qui couvre une superficie totale d'environ 180,8 hectares à Lozanne.

La création d'une zone 1AU0 sur ces parcelles agricoles n'occasionnera aucune incidence significative au regard des habitats et des espèces végétales qui se développent sur le site (absence d'espèces floristiques patrimoniales ou protégées). En effet, le cortège végétal de ces terrains n'est pas caractéristique d'un habitat naturel patrimonial ou d'une zone humide.

En outre, ces parcelles exploitées en prairie de fauche sont totalement libres de tout couvert végétal arboré ou arbustif (hormis en bordure de la route de Lentilly : présence d'une haie basse envahie par la ronce).

Aussi, l'aménagement de logements pour les séniors et des équipements connexes (bâtiment d'accueil, voies d'accès, aires de stationnement,...) entraînera uniquement le prolongement de l'enveloppe urbaine dans ce secteur sur une superficie raisonnée de 1,5 ha et la disparition ponctuelle de l'habitat agro-naturel qui compose actuellement ce site.

Vis-à-vis de la faune, l'intérêt de ces parcelles se limite essentiellement à une aire de nourrissage complémentaire aux espaces environnants. Il est à noter que malgré l'extension de l'urbanisation dans ce secteur, ce type de milieux reste très largement disponible à proximité immédiate du site d'implantation du Domaine de Louise. Ainsi, l'incidence de l'aménagement de logements sur ce site peut être considérée comme négligeable.

Néanmoins, il sera nécessaire de veiller à éviter de réaliser le dégagement des emprises d'intervention lors des périodes de reproduction des animaux afin de s'assurer de n'impacter aucun individu d'oiseau susceptible d'être ponctuellement présent sur le site (pas d'incidence potentielle sur des espèces protégées).

Malgré qu'aucun plant d'ambrosie ou de renouée n'ai été relevé sur le site ou à proximité immédiate, il sera impératif de prendre en considération les problématiques liées à ces espèces végétales notamment en terme de gestion des matériaux et d'organisation des terrassements.

3.3.2. Effets potentiels des orientations de la déclaration de projet vis-à-vis des sites d'importance communautaire (Natura 2000)

La commune de Lozanne et la totalité des communes limitrophes (à savoir : Belmont-d'Azergues, Chatillon, Chazay-d'Azergues, Civrieux-d'Azergues, Dommartin, Fleurieux-sur-Arbresle, Lentilly et Saint-Jean-des-Vignes), ne sont pas concernées par une délimitation appartenant au réseau dit "Natura 2000" [Site d'importance Communautaire (S.I.C.), Zone Spéciale de Conservation (ZSC) ou Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.)].

En effet, le site concerné par la déclaration de projet du Domaine de Louise se tient nettement à l'écart des principaux ensembles naturels figurant au réseau dit "Natura 2000". Les parcelles concernées se localisent à plus de 15 kilomètres à l'Ouest du site d'intérêt communautaire le plus proche qui se développe sur le plateau de la Dombes dans le département de l'Ain.

Ainsi, le site concerné par le présent aménagement n'entretient aucune fonctionnalité biologique directe avec ces espaces naturels remarquables. En outre, les dispositions prises dans le cadre de la présente déclaration de projet n'occasionnent aucune incidence indirecte négative sur des espaces ou des espèces d'importance communautaire.

3.3.3. Positionnement du site au regard des fonctionnalités biologiques (trames verte et bleue et corridors)

Les parcelles concernées par la déclaration de projet ne sont pas incluses dans les espaces couverts par les corridors écologiques et les coulées vertes identifiés au SCOT du Beaujolais sur la carte intitulée "l'infrastructure verte et bleue" du territoire.

Le développement des espaces urbanisés dans ce secteur aura pour effet de raccorder les parcelles bâties respectivement localisées au Nord et au Sud du site. Ceci viendra renforcer l'effet de coupure

déjà occasionné par le poste de gaz et le développement urbain qui existe de part et d'autre de la route de Lentilly.

Le projet ne remettra pas en cause les fonctionnalités biologiques locales au Sud du territoire de Lozanne. Ces dernières pouvant toujours s'exprimer au Sud entre les secteurs des Grandes Bruyères et des Gouttes.

Néanmoins, la prise en considération de cette thématique a permis d'intégrer à l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur des préconisations spécifiques afin de valoriser l'espace non aménageable associé aux installations de gaz (poste et canalisation). Aussi, cet espace sera paysager en intégrant la prise en compte de la biodiversité dite "banale" et des fonctionnalités locales. Ainsi, il sera judicieux de valoriser cette continuité végétale au cœur même du secteur aménagé de manière à permettre l'utilisation de cet espace par la petite faune (petits mammifères, oiseaux, invertébrés,...).

3.3.4. Gestion des eaux, protection de la ressource et assainissement

Les parcelles faisant l'objet de la déclaration de projet n'intéressent aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. En outre, les terrains se trouvant en continuité immédiate des zones urbanisées de Lozanne, ils sont desservis par les réseaux de distribution d'eau et d'assainissement.

Aussi, toutes les dispositions seront prises dans le cadre des aménagements afin de garantir l'absence de tout rejet polluant en direction du sous-sol conformément aux orientations du SDAGE et du contrat de milieu de l'Azergues visant à préserver la ressource en eau et sa qualité.

Par ailleurs, le parti d'aménagement paysager intégrera l'objectif de limiter autant que possible l'imperméabilisation des surfaces dans le cadre de la présente opération.

3.3.5. Incidences par rapport à la desserte et la sécurité (dont les modes doux)

L'implantation du projet le long de la route de Lentilly va bénéficier des aménagements qui vont être entrepris par la commune de Lozanne le long de cette voirie afin de réaliser un cheminement doux sécurisé en direction des cheminements existants le long de la route de la Tour-de-Salvagny (RD 30). Ces travaux sont programmés pour la rentrée 2013 et seront donc réalisés à l'échéance de l'aménagement de la présente opération.

Ainsi les aménagements projetés permettront de mailler ce quartier "en cheminements doux sécurisés" avec le centre-ville de Lozanne.

L'accès au "Domaine de Louise" sera également étudié afin d'optimiser la sécurité de ce raccordement à la route de Lentilly. Cet accès routier se localisera dans le secteur requalifié dans l'objectif de réduire les vitesses des usagers en provenance de Lentilly notamment.

Ainsi, ce nouvel accès sera sécurisé par les différents aménagements qui seront mis en œuvre sur la route de Lentilly dès l'automne 2013 (zone 30, chicane, plateau piétonnier, coussin berlinois,...) visant à inciter les automobilistes à réduire leur vitesse dans la traversée de ce quartier.

En ce qui concerne les fonctionnements internes au domaine, ces derniers ont été pensés afin d'améliorer le confort et la tranquillité des habitants laissant aux déplacements doux une place prioritaire. Les déplacements motorisés seront uniquement possibles grâce à des véhicules

électriques mis à disposition des résidents au droit du parking positionné immédiatement à l'entrée du domaine.

3.3.6. Prise en compte des risques naturels et technologiques

Les parcelles faisant l'objet de la déclaration de projet ne sont pas concernées par un périmètre de risque naturel prévisible (espaces non concernés par les délimitations des PPRNi).

En outre, les terrains concernés par la présente déclaration de projet s'inscrivent dans un secteur où la topographie peu prononcée et l'absence d'écoulement superficiel à proximité n'induisent pas de risque particulier vis-à-vis des aménagements à réaliser. On rappellera notamment que ces parcelles ne sont pas couvertes par une zone figurant à "la cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrain dans le département du Rhône", établi par le BRGM en mai 2012.

D'autre part, la commune de Lozanne n'accueille pas d'établissement SEVESO (source : DREAL Rhône-Alpes).

Les parcelles sont en revanche positionnées au contact du poste de gaz de Lozanne et sont traversées par la canalisation souterraine de transport de gaz associée. La présence de ces installations et équipements génère des secteurs de risques à proximité et soumet une partie du site étudié à la bande des effets irréversibles en cas d'incident sur ces installations.

C'est pourquoi, cette contrainte du site a été prise en compte dès les premières étapes de conception afin d'intégrer ces exigences au plan d'organisation du domaine de manière à respecter strictement :

- les servitudes d'utilité publique liées à la présence du poste et de la canalisation souterraine (prise en compte des zones non aedificandi qui y sont rattachées),
- les préconisations édictées par le concessionnaire avant tout aménagement du site (interventions spécifiques afin de réduire les risques comme une protection mécanique de la canalisation pour éviter les agressions extérieures, ne pas créer de voie longitudinale aux canalisations, pas de fondation à proximité des canalisations,...) et en phase de travaux (maintien de l'accès à la canalisation pendant toute la phase de travaux par le concessionnaire, protection mécanique des franchissements provisoires,...).

Les dispositions définitives du programme d'aménagement seront analysées en concertation avec les concessionnaires afin de s'assurer de l'absence de risque résiduel significatif sur le site et en direction des nouveaux logements et équipements.

3.3.7. Réduction des nuisances sonores

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport bruyantes de la vallée de l'Azergues ont été reportés sur le document graphique du PLU. Ce classement impose des dispositions spécifiques vis-à-vis de l'isolement des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en vue d'assurer la protection des occupants des constructions qui s'y implanteront.

Le site d'implantation du Domaine de Louise présente l'avantage de se localiser à distance des principaux axes de circulations routières et ferroviaires du territoire et n'est par conséquent pas concerné par les délimitations des secteurs soumis aux nuisances sonores des infrastructures de transport bruyantes que constituent la voie ferrée et la RD 385.

Cette implantation offre donc au regard de ce critère des conditions particulièrement favorables de cadre de vie et de confort pour les futurs habitants (personnes âgées).

3.3.8. Réduction des consommations d'énergie et valorisation des énergies renouvelables

En réponse aux recommandations de la loi Grenelle 2, approuvée le 12 juillet 2010, l'opération devra correspondre à un aménagement qualitatif répondant à des critères d'économie d'énergie. Le programme intégrera les exigences requises en matière de consommation énergétique des bâtiments dans le respect de la réglementation thermique applicable (conforme à la RT 2012 : excellent bilan thermique).

Toutes les dispositions constitutives du présent programme d'aménagement intégreront des orientations participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de Lozanne.

Ainsi, les matériaux et matériels utilisés garantiront une isolation phonique et thermique, assurant une faible consommation d'énergie :

- l'isolation des sols, des murs et des plafonds sera conçue afin de supprimer les "ponts thermiques",
- les menuiseries sont en PVC et en aluminium intégreront des doubles vitrages très performants,
- le chauffage sera assuré par des systèmes performants (pompe à chaleur réversible, chaudière gaz à condensation,...).

La mise à disposition de véhicules électriques pour les déplacements internes au domaine permettra également de réduire les émissions de gaz à effet de serre sur le site.

3.3.9. Incidences par rapport au paysage

Les nouveaux logements s'insérant en limite des espaces bâtis existants et respectant des hauteurs compatibles avec leur localisation, ils n'occasionneront pas un déséquilibre fondamental de l'ambiance paysagère dans ce secteur. L'aménagement se traduira seulement par une "avancée" de la trame bâtie dans la cohérence de l'enveloppe urbaine actuelle.

Cette évolution paysagère liée au changement de vocation du sol sera principalement perceptible pour les usagers de la route de Lentilly, c'est pourquoi les orientations du projet mettent en avant la prise en compte de l'intégration paysagère du projet dans le site afin d'apporter une ambiance de qualité à cette "entrée de ville secondaire" pour les usagers en provenance de Lentilly.

Vis-à-vis des perceptions externes, l'intégration des volumétries des bâtiments créés de façon cohérente avec le site et le bâti riverain, permettra de ne pas accentuer la présence de cet aménagement dans la trame paysagère du coteau.

Enfin, le plan de composition préserve une "respiration paysagère végétale" en accord avec les exigences émanant de la présence des installations de gaz (poste et canalisation).

3.3.10. Compatibilité avec les autres documents en terme d'environnement

Les dispositions intégrées au document d'urbanisme dans le cadre de la présente déclaration de projet respectent les dispositions édictées par :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée : pas d'incidence sur des zones humides, gestion de l'assainissement conforme à la protection qualitative et quantitative des eaux (afin de ne pas aggraver les risques en aval), aménagement sur un espace non concerné par un aléa d'inondation,....
- Le SCOT Beaujolais en n'impactant pas les continuités naturelles identifiées sur le territoire de Lozanne à la carte intitulée "l'infrastructure verte et bleue" du SCOT et en valorisant les déplacements doux au regard des liaisons internes au domaine et au regard des liaisons sécurisées à mettre en place en direction du centre-ville.
- Le future Schéma Régional de Cohérence Ecologique en n'impactant pas un espace fonctionnel figurant à ce document.

3.3.11. Bilan sur la mise en œuvre de la déclaration de projet au regard des objectifs de développement durable et de la prise en considération de l'environnement

Les orientations inscrites au document d'urbanisme dans le cadre de la présente déclaration de projet répondent favorablement aux objectifs de développement durable, à savoir :

- l'utilisation économe de l'espace par la conception d'un projet de constructions de logements respectant les densités exigées au SCOT et positionné au contact du pôle urbain.
- la préservation des ressources en intégrant les thématiques liées aux économies d'énergie et à la performance environnementale aux réflexions conduites dans le cadre du programme de logements.
- la maîtrise des déplacements en assurant d'une part, le développement urbain à proximité du centre-ville dans un secteur particulièrement bien maillé en terme de cheminements doux sécurisés en direction des équipements publics (gare notamment).
- la prévention des risques technologiques en respectant strictement les servitudes d'utilité publique et les préconisations liées à la proximité de la canalisation de transport de gaz et du poste de gaz visant à ne pas aggraver le risque à proximité des logements.
- la réduction des nuisances sonores et l'amélioration du cadre de vie en éloignant le domaine de Louise des principales sources de nuisances sonores de la vallée de l'Azergues (voie ferrée et RD 385).