

DEPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE LOZANNE



Plan Local d'Urbanisme
Déclaration de projet n°2
Notice de Présentation



Préambule – Le contexte de la déclaration de projet	5
I. Situation géographique et administrative	6
II. Les procédures antérieures	8
III. Contexte règlementaire	10
Première partie : L'objet de la déclaration de projet	11
I. Les objectifs et le contexte de la déclaration de projet	12
II. Les fondements de la procédure de déclaration de projet	13
III. Le site/ le zonage	15
IV. Le projet	16
<i>IV.1. Un lieu de vie pour personnes âgées</i>	16
<i>IV.2. Les principes d'aménagement</i>	18
<i>IV.3. Le site et ses contraintes</i>	21
Deuxième Partie : Les pièces concernées par la déclaration de projet	26
I. Le Projet d'aménagement et de développement durable	27
<i>I.1. Les modifications à apporter au PADD</i>	27
<i>I.2. La compatibilité avec le SCoT du beaujolais</i>	29
II. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles	30
III. Règlement	31
<i>III.1. Zone Ua</i>	31
IV. Zonage	34
<i>IV.1. Modification de zones</i>	34
V. La liste des emplacements réservés	38
VI. Les annexes	38

Par une délibération n°2025-19 en date du 13/05/2025, le Conseil Municipal de la commune de Lozanne a décidé de lancer la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 05 Juillet 2012.

Ce document constitue le rapport de présentation de cette procédure. Il présente dans le détail les évolutions du document, et leur apporte une justification, expliquant les raisons des choix effectués.

Préambule – Le contexte de la déclaration de projet

I. Situation géographique et administrative

La commune de Lozanne se situe dans le département du Rhône, dans la région Auvergne – Rhône-Alpes, à 20 km au Nord-Ouest de Lyon et à 17 km au Sud de Villefranche-sur-Saône.

Du fait de sa situation, la commune subit l'influence de la Métropole Lyonnaise mais également de Villefranche-sur-Saône. L'ouverture de l'autoroute A89 en 2018 et de son échangeur avec l'autoroute A6 a contribué à renforcer l'attractivité de la commune.

Lozanne fait partie du canton de Anse (15 communes et 40 633 habitants en 2021) et de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône (143 communes et 255 865 habitants en 2021).

D'une superficie de 550 ha, la commune de Lozanne accueille 3 031 habitants en 2021. Elle est limitrophe de plusieurs communes :

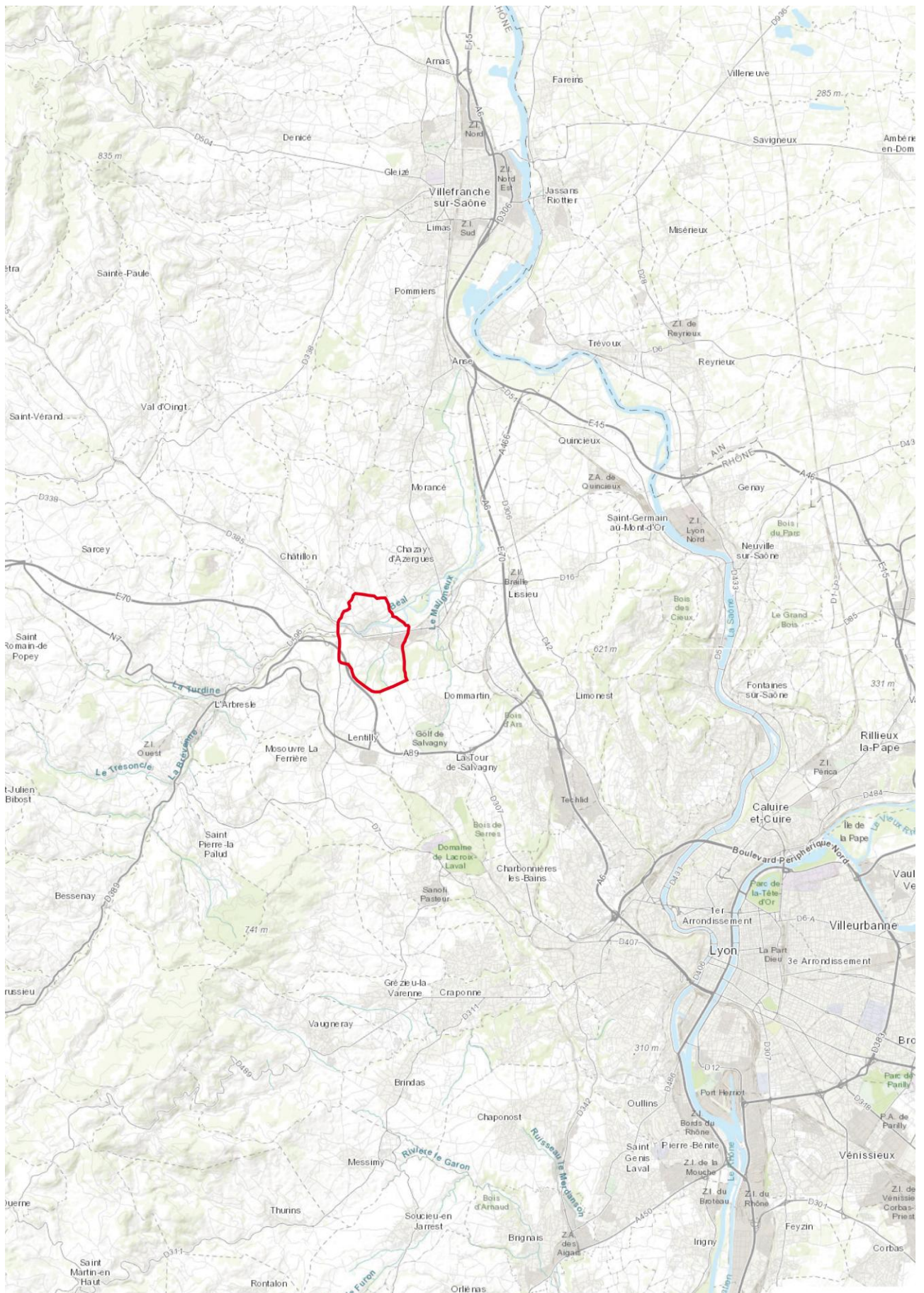
- Au Nord : Belmont et Saint-Jean-des-Vignes
- A l'Est : Chazay-d'Azergues et Civrieux-d'Azergues
- Au Sud : Dommartin et Lentilly
- A l'Ouest : Châtillon-d'Azergues et Fleurieux-sur-l'Arbresle

Par ailleurs, la commune appartient à la Communauté de Communes Beaujolais-Pierres-Dorées qui compte 32 communes et environ 55 120 habitants en 2021.

Le paysage communal est marqué par un relief vallonné oscillant entre 197 mètres (au niveau de la rivière Azergues) et 320 mètres à Seizeray, au Nord du territoire.

L'espace urbain de Lozanne est composé :

- D'un bourg principal dans lequel se situent tous les équipements, commerces et services de proximité de la commune
- D'extensions périphériques récentes à dominante résidentielle pavillonnaire
- Quelques hameaux et groupements bâtis disséminés au Nord et au Sud du territoire



II. Les procédures antérieures

La commune de Lozanne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 05 juillet 2012. Depuis, le document d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une modification n°1 approuvée le 21 février 2014 :
 - o Précision de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur n°4, dit secteur du Centre-bourg
 - o Redéfinition de la répartition des logements abordables au sens du SCoT du Beaujolais, traduite par une évolution des servitudes de mixité sociale inscrites dans les pièces réglementaires du PLU
 - o Adaptations du règlement
 - o Création d'un secteur de la zone Ucb de moindre densité sur les balmes et plus globalement sur les extensions urbaines situées au Nord de l'Azergues
 - o Rectification d'une limite de zone Nh, prenant en compte les constructions existantes non portées sur le cadastre du PLU opposable
 - o Modification de l'emplacement réservé R4 pour l'extension du cimetière
 - o Mise à jour de la liste des emplacements réservés avec la précision de l'objet du V15 sensiblement étendu et la superficie du R4 modifiée
- Une déclaration de projet n°1 approuvée le 21 février 2014 – Réalisation d'un programme de logements adaptés pour personnes âgées Route de Lentilly
- Une modification n°2 approuvée le 05 février 2016 :
 - o Création d'une zone de vigilance au regard des risques d'inondations de l'Azergues renforçant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Vallée de l'Azergues sur les parcelles les plus exposées contigües à la zone rouge
 - o Adaptations du règlement, notamment liées à la pratique du document, mais aussi à la volonté d'une meilleure gestion des eaux pluviales
 - o Suppression de secteurs de la zone Uca et réduction de la zone Ucb
 - o Précision des Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs n°2 dit du Trève Gai et n°4, dit secteur du Centre-bourg, mais aussi la simplification de l'OAP n°0, Route de Lentilly
 - o Création de deux emplacements réservés V23 et V24 pour l'aménagement du carrefour et la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales
 - o Remplacement de la servitude de mixité sociale L1 par un emplacement réservé R5 au Bourg pour un établissement public médicalisé
 - o Mise à jour de la liste des emplacements réservés avec la suppression de 7 emplacements pour aménagement d'infrastructures, réalisées ou dont le foncier est maîtrisé, la redéfinition de l'ER R3 lié au pôle petite enfance
 - o Modification du zonage d'assainissement avec, concernant le volet eaux usées, l'actualisation du plan définissant les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux de l'assainissement non collectif et, concernant les eaux pluviales, l'insertion des études et conclusions réalisées dernièrement.

- Une modification n°3 approuvée le 17 Juillet 2023. Cette dernière avait pour objet de :
 - o Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des outils règlementaires sur des secteurs stratégiques à forts enjeux de mutation
 - o Mettre en place des outils règlementaires visant à améliorer l'implantation des constructions dans la pente
 - o Mettre en place des outils règlementaires visant à encourager la végétalisation et la gestion des eaux pluviales dans les projets
 - o Ajuster le règlement de la zone UC afin de permettre un développement urbain en cohérence avec l'environnement urbain et de limiter la densification
 - o Pérenniser la mixité fonctionnelle du centre-bourg en protégeant les rez-de-chaussée à vocation d'activité
 - o Ajuster le zonage pour prendre en compte les dernières évolutions législatives (loi Macron)
 - o Compléter l'inventaire des bâtiments patrimoniaux à protéger
 - o Réaliser un inventaire des espaces verts majeurs dans le tissu urbain dans le but de les protéger
 - o Ajuster le règlement pour améliorer sa clarté et son application et corriger certaines incohérences
 - o Réaliser un inventaire des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination
 - o Mettre à jour les différentes pièces du PLU et notamment les annexes sanitaires

III. Contexte réglementaire

Le PLU de Lozanne se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



Première partie : L'objet de la déclaration de projet

I. Les objectifs et le contexte de la déclaration de projet

Avant de présenter dans le détail le contenu des évolutions apportées au PLU, il convient de préciser les raisons qui ont poussé la commune de Lozanne à engager cette procédure de déclaration de projet.

La zone Uib située au lieu-dit le Pont est occupée par des bâtiments appartenant aux Etablissements Soufflet depuis le 10 Novembre 1989. Cette entreprise dont l'activité est la meunerie dispose d'usines dans toute la France. L'unité de Lozanne, victime de l'effondrement de l'activité d'exportation des farines françaises sur pays tiers à partir des années 1990, avait fermé ses portes en 2016.

Cependant, le moulin Soufflet a connu un nouveau départ en 2019 en devenant responsable de la production de farines bio pour le groupe industriel.

En effet, le 3 avril 2019, le groupe familial Soufflet convertissait son site lozannais en moulin de production de farines bio. Une modernisation qui devait permettre à l'usine de renaître, au regard de la demande croissante en produits bio. Cependant, près de 4 ans après sa conversion, la production s'est arrêtée et le moulin est à ce jour à l'arrêt.

Ce site occupe une position stratégique au sein de la ville de Lozanne. Il marque d'une part l'entrée de ville Ouest, depuis la RD385, axe cheminant le long de l'Azergues et s'inscrit dans l'axe du Pont qui franchit cette même rivière. **Les silos de farine impactent considérablement la qualité paysagère de la ville.**

Du fait de l'arrêt de production et au regard de la localisation du site, les élus de Lozanne font le choix de permettre un renouvellement urbain de ce secteur en vue de créer du logement et notamment à destination d'un public spécifique de seniors, l'activité économique à cet endroit n'étant pas souhaitable au regard de la proximité du cœur de village.

La présente déclaration de projet a donc pour objet de permettre ce projet de logements destinés aux seniors d'une part et de permettre la réalisation de logements sociaux et multigénérationnels d'autre part. Il y a lieu de changer le zonage de ce secteur et de passer de la zone Uib en un secteur Uaa de la zone Ua, de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation et de mettre en adéquation le PADD. En effet ce dernier fait mention de ne pas dépasser 2800 habitants en 2025. Au dernier recensement INSEE 2021, la commune de Lozanne compte 3031 habitants. Les objectifs sont donc largement dépassés à ce jour.



Impact des silos à grains dans le paysage urbain de Lozanne

II. Les fondements de la procédure de déclaration de projet

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune doit lancer une procédure de déclaration de projet en application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme :

« L'État et ses établissements publics, 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 au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet [...] a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables [...] du plan local d'urbanisme.

[...]

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

[...]

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

Le caractère d'intérêt général est un préalable pour permettre l'évolution des règles d'urbanisme. Celui-ci est analysé au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité.

Il sera fait application de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, qui stipule :

« Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La présente procédure vise ainsi à :

- démontrer l'intérêt général de la requalification de ce secteur et du projet d'habitat sénior ;
- préciser les évolutions réglementaires apportées au PLU de la commune de Lozanne, pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général.

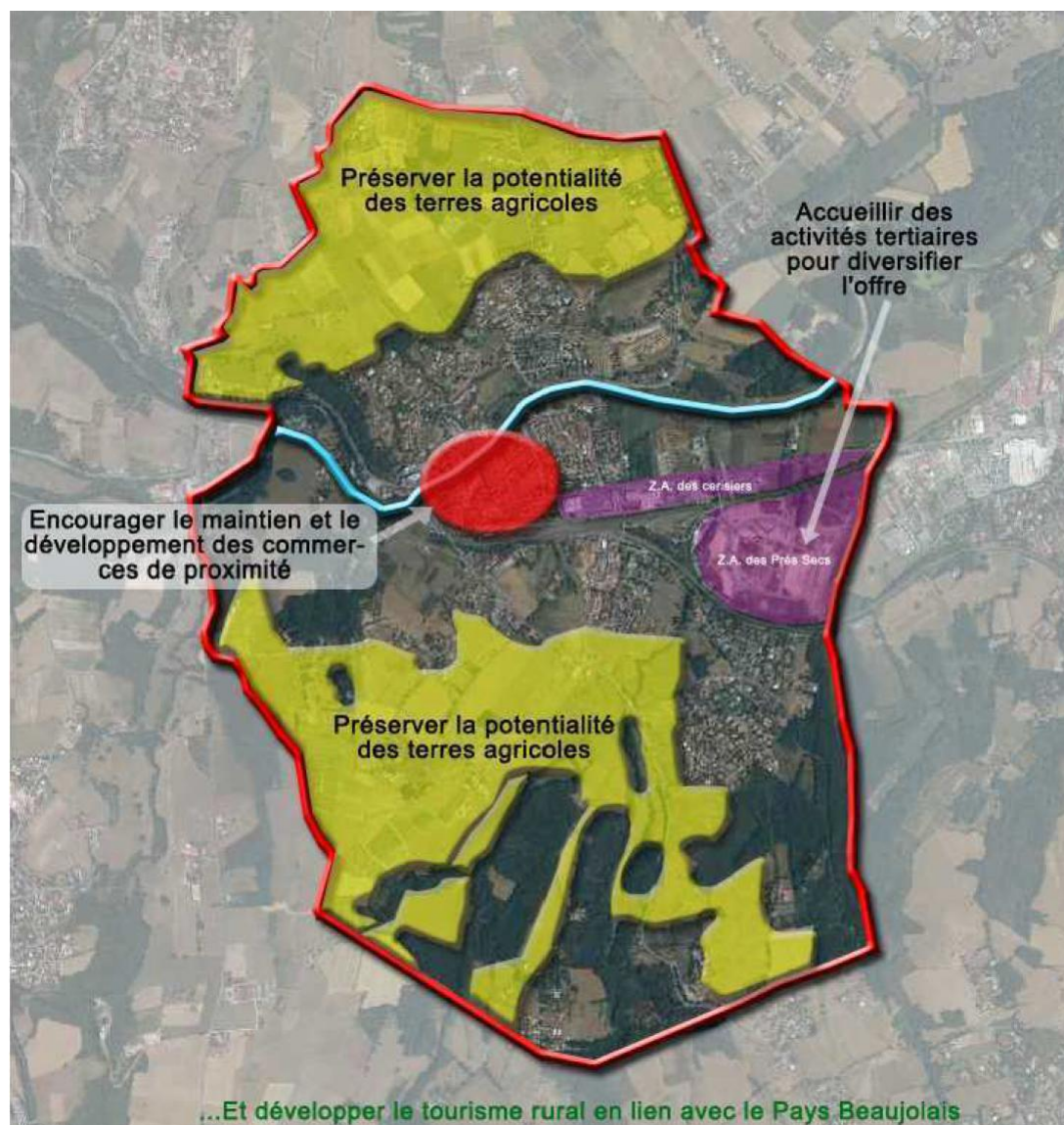
L'objectif de la présente déclaration de projet répond à certaines orientations du PADD du PLU approuvé en Juillet 2012 :

En effet, même si, comme nous l'avons vu, cette procédure s'impose au regard de l'adaptation du PADD à réaliser pour intégrer ce projet, il s'inscrit dans un de ses objectifs figurant dans la Fiche n°5 relative aux risques naturels et technologiques. Dans les moyens mis en œuvre par le PLU, il est écrit :

« Prévoir la mutation du site occupé par l'entreprise « Moulins Soufflets » en activité plus compatible avec le centre urbain de façon à réduire le risque lié à la présence du silo à Blé ».

Par ailleurs, l'axe dédié au développement urbain favorise les opérations de densification de la zone urbanisée et favorise la diversité des formes urbaines et la mixité sociale.

L'axe relatif à la diversité économique, artisanale, industrielle et commerciale favorise le maintien des zones agricoles, limite la consommation d'espace pour le développement de l'habitat, permet l'installation de commerces au rez de chaussée des immeubles du centre-ville. Seules les ZA des Cerisiers et des Pré-secs sont destinées à accueillir l'activité économique.



IV. Le projet

IV.1. Un lieu de vie pour personnes âgées

Le projet consiste à requalifier le secteur occupé jusqu'ici par les anciennes meuneries Soufflet.

Il permet la création de logements pour personnes âgées sous forme d'habitat partagé et accompagné. Il vise à « Rompre l'isolement et redonner un sentiment d'utilité au plus grand nombre de personnes âgées pour mieux-vieillir ensemble ».

Le projet est porté par « La Maison de Blandine » qui offre aux personnes âgées une solution d'Habitat partagé et accompagné bigénérationnel, pour bien vieillir chez elles, mais pas toutes seules. Des personnes autonomes et semi-autonomes cohabitent avec des jeunes, au sein d'un lieu de vie centré sur l'humain.

Dans un esprit maison de famille, « La Maison de Blandine » propose une solution d'habitat inclusif pour les personnes âgées qui repose sur plusieurs principes concrets :

- Des lieux de vie à taille humaine où chacun se connaît et se soucie de l'autre, dans une indépendance préservée.
- Des appartements privatifs, pour couples ou personnes seules, avec de grands espaces de vie partagés conçus comme des extensions des espaces privés, pour favoriser les rencontres.
- Une dimension bigénérationnelle : jeunes (étudiants ou jeunes actifs) et personnes âgées vivent ensemble dans la maison, chacun dispose de son appartement et tous partagent des moments de convivialité.
- Un accompagnement individuel et personnalisé du projet de vie, des familles et aidants à chaque étape du vieillissement jusqu'en fin de vie s'ils le désirent, assuré par une équipe de professionnels expérimentés :
 - 1 Coordinatrice : responsable du vivre ensemble, elle assure le lien entre les habitants, les familles, les prestataires extérieurs (médicaux, paramédicaux, ménages, transports, activités...)
 - 1 Animatrice de Vie au service des habitants au quotidien
 - 4 Jeunes (étudiants ou jeunes actifs) présents pour partager des moments de convivialité et apporter un cadre sécuritaire (astreintes de nuit et de weekend)
- Une implantation au cœur de la commune à proximité des commerces de la rue principale pour un maximum d'autonomie.
- Une ouverture sur l'extérieur en lien avec la commune et son environnement social et associatif pour rester acteur de la vie locale et en lien avec le monde : des activités communes avec les enfants et écoles riveraines telles que la gestion du potager, l'aide aux devoirs, une synergie avec les associations locales (concert, ...)
- Des personnes âgées « acteurs » et responsables de leur quotidien, via la participation à la vie de la maison, en lien avec leurs talents et intérêts personnels.

La Maison de Blandine est une société à mission depuis 2022 dans le champ de l'Economie Sociale et Solidaire en ayant comme objectifs :

- ✓ Rompre la solitude et l'isolement en redonnant un sentiment d'utilité à la personne
- ✓ Accompagner les aidants
- ✓ Prévenir des troubles cognitifs et physiques
- ✓ Ouvrir les maisons vers l'extérieur

- ✓ Pouvoir accompagner les habitants jusqu'en fin de vie s'ils le désirent

Ce projet s'inscrit en accord avec la politique que les élus de la ville de Lozanne mènent en lien avec les personnes âgées et le bien vivre ensemble. En effet, le CCAS organise des distributions de colis des anciens, des repas et a développé une cellule canicule et grand froid. La commune met par ailleurs à disposition un minibus pour amener les personnes âgées faire leurs courses à Leclerc.

Elle a également mis en place une plateforme d'entraide, et un certain nombre d'associations lozannaises sont subventionnées en faveur des personnes âgées. Enfin, la commune adhère à l'association de gériologie.

La commune de Lozanne connaît en effet un vieillissement de sa population. En 2021, 41,5% de la population a plus de 45 ans contre 39% en 2010. Les plus de 75 ans passent de 6,3% en 2010 à 9,3% en 2021.

Ce projet présente l'opportunité pour la commune de répondre à un besoin de logements seniors à un endroit proche des commerces et services et de valoriser la commune et son centre village qui est marqué depuis de nombreuses années par ce site industriel. Il va permettre en outre et dans l'objectif d'optimiser la parcelle d'accompagner le projet de La Maison de Blandine par des logements dont une part sera dédiée à du logement locatif social. En 2022, la commune de Lozanne compte 1422 résidences principales et seul 3,5% du parc est vacant, ce qui entraîne une pression foncière importante et un prix de l'immobilier élevé.

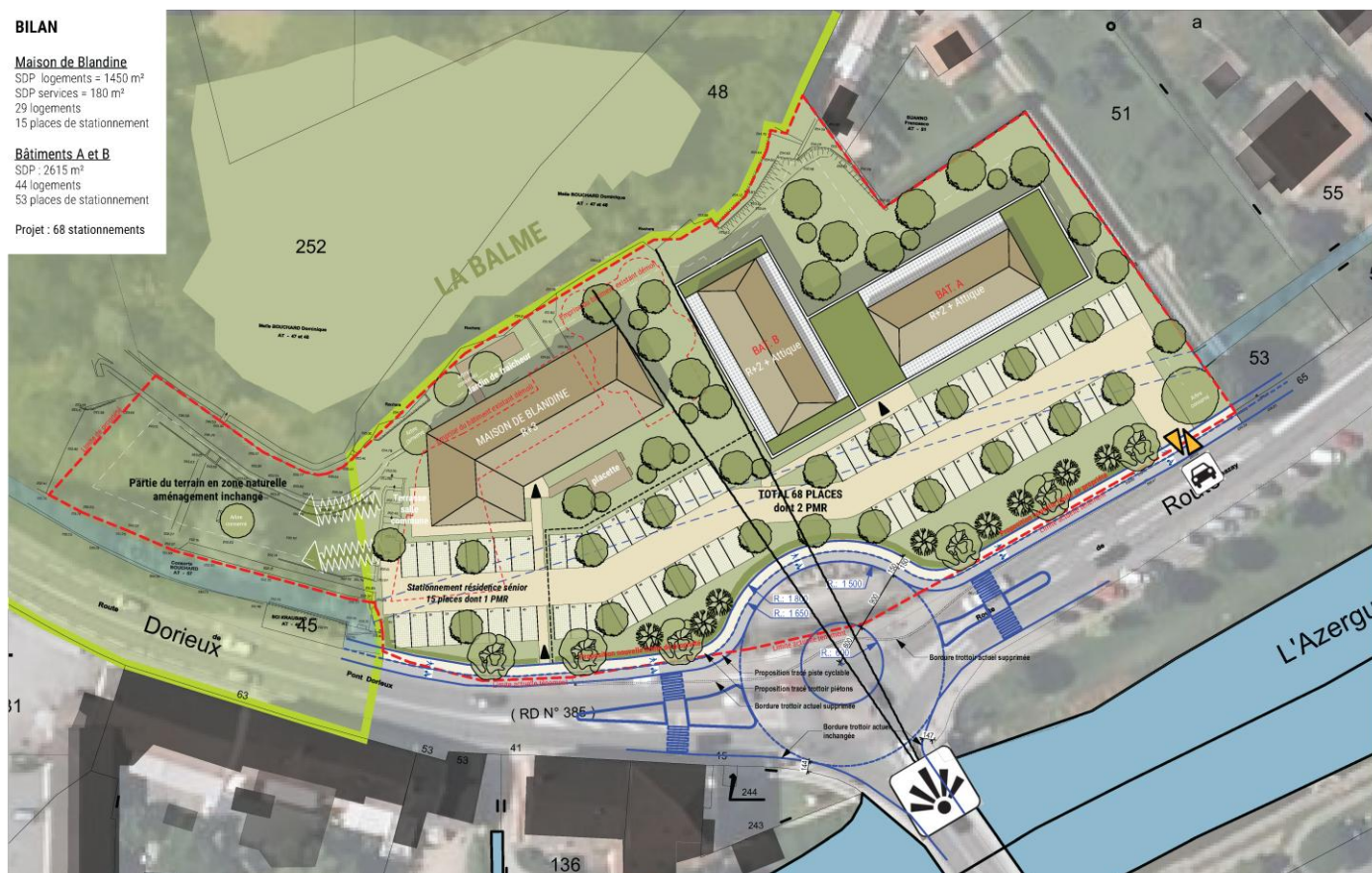
Selon l'Insee, la commune dispose de 165 logements locatifs sociaux soit 11,6% de son parc. La localisation du tènement à proximité de la gare présente une réelle opportunité pour créer et renforcer le logement locatif social.

Il s'agit de créer un espace multigénérationnel à proximité et en lien direct avec le centre-ville et les services qu'offre la commune de Lozanne.

Ce projet va permettre par ailleurs de sécuriser le carrefour qui reste problématique ce jour par un aménagement et une modification du rond-point.

IV.2. Les principes d'aménagement

Le projet envisagé sur ce tènement (parcelles AT 46, 52 et 134) consiste en la création d'un bâtiment dédié à une trentaine de logements seniors selon un concept d'habitat partagé accompagné. Le reste du site sera occupé par 45 logements environ (dont 25% dédiés à du logement locatif social) sous la forme de logements collectifs. Cette opération contribuera à poursuivre la diversification de logements déjà engagée sur la commune afin de répondre aux besoins des habitants.



Illustration

Le fonctionnement :

Des entrées sorties au tènement seront organisées aux extrémités des deux opérations, l'une permettant de desservir les logements seniors, l'autre l'opération de logements en partie Est du tènement. Un cheminement interne permettra de les relier et irriguera les stationnements qui sont extérieurs au regard des risques inondation. Les stationnements constitueront le premier plan autour du rond-point et de la RD 385 et seront fortement végétalisés. Le bâti sera mis à distance de cet axe.

Les aménagements paysagers :

Principes généraux

L'implantation des constructions permettra une perméabilité visuelle sur la côtière plus au nord. Un axe visuel majeur dans le prolongement du pont sera maintenu.

Les volumétries des bâtiments seront adaptées aux bâtiments environnants.

L'arbre présent le long de la RD 385 et partie Est du tènement sera préservé.

Une vigilance particulière sera portée au traitement de la frange urbaine en contact direct avec les espaces naturels plus au nord et celle en lien direct avec la RD 385.

Une attention particulière sera portée aux actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

La gestion des franges urbaines

La question des franges urbaines est importante au regard des extensions qu'a connu le territoire et des perceptions visuelles que l'on peut en avoir.

Leur gestion apparaît comme un enjeu majeur pour la commune, les franges urbaines participant au maintien de la qualité des paysages et à l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement qualitatif, ces zones de contact entre l'espace urbain et l'espace naturel, créent une rupture visuelle qui marque fortement le paysage. Cette interface doit donc faire l'objet d'une attention particulière afin d'être perçue comme un espace de transition et non comme une limite.

La gestion des franges urbaines passe tout d'abord par **la qualité de l'implantation des constructions**.

Les constructions situées dans ces espaces d'interfaces devront privilégier une implantation en retrait par rapport à la limite avec l'espace naturel, afin de dégager un fond de parcelle libre de toute construction et d'assurer une continuité de nature avec les jardins avoisinants. Cela permettra une transition plus douce entre l'espace urbain et l'espace naturel.

Cette gestion des franges passe également par **la qualité de l'interface** en elle-même.

Les espaces de coutures entre le tissu urbain et l'espace naturel, peuvent être de nature variable. Dans tous les cas, ils devront avoir une épaisseur suffisante pour constituer un élément suffisamment fort pour être interprété comme une zone de transition et non comme une limite abrupte entre deux milieux de nature différente. Cette transition devra donc être progressive : elle ne cherchera pas à clore visuellement la parcelle mais à en suggérer ses limites sous la forme de filtres.



Le traitement des franges devra s'inspirer des structures paysagères existantes autour du site, l'adaptation au contexte local étant primordial : haies champêtres, boisements, ... des éléments qui présentent à la fois épaisseur et transparence.

Dans tous les cas, la frange devra être traitée au minimum par une structure végétale, privilégiant les essences locales variées, d'une largeur d'un à deux mètres, et qui pourra être complétée par d'autres éléments pouvant lui donner de l'épaisseur. Par exemple, les aménagements végétalisés pourront être composés de plusieurs strates : herbacée, arbustive, arborée.

La gestion des abords de la RD385 et les espaces de stationnement

Un premier front végétal le long de la RD devra caractériser cette séquence.

Les prescriptions et recommandations développées ci-dessous doivent s'appliquer au domaine public mais également au domaine privé. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront suivre les principes suivants :

Comme évoqué dans le PPRI de l'Azergues, les espaces de pleine terre devront être favorisés afin de limiter l'imperméabilisation des sols.



Les futures opérations devront recourir le plus possible à des aménagements végétalisés et à l'utilisation de revêtements poreux favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les abords des voies et les espaces de stationnement devront être conçus comme des espaces de gestion des eaux pluviales à part entière qui participent à la trame verte urbaine: noues paysagères, matériaux drainant tels que pavés et bétons à joints perméables, revêtements alvéolaires type graviers ou dalles enherbées, ...



Les clôtures

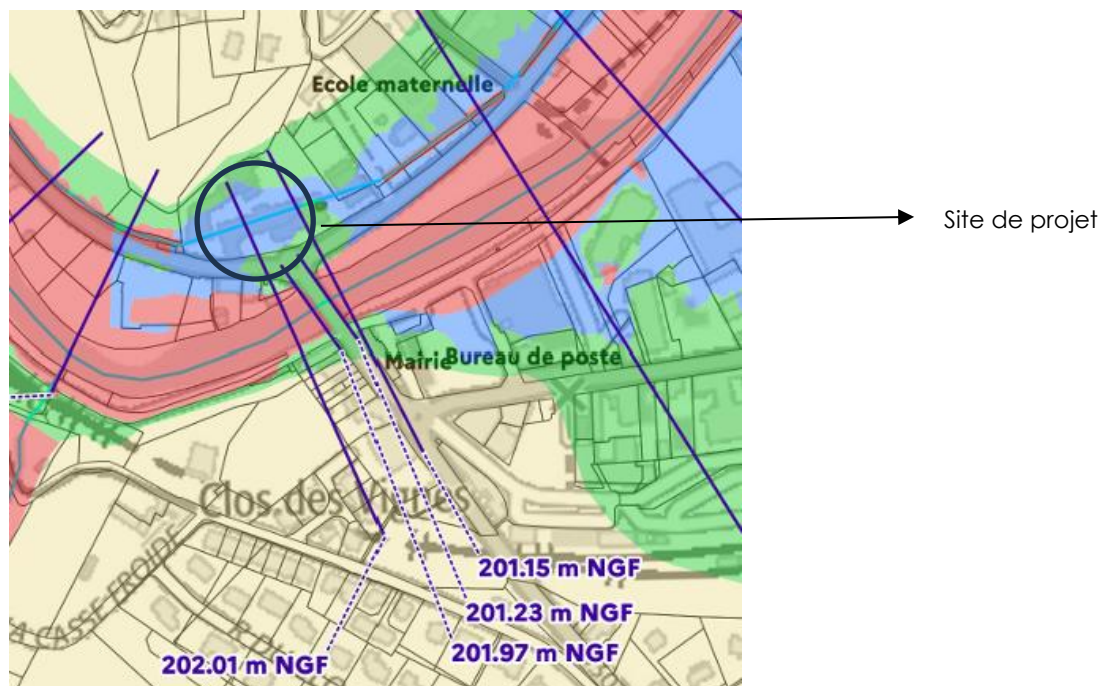
Les clôtures nouvelles seront végétalisées sur la majorité de leur linéaire soit sous forme de haies d'espèces locales et variées, soit sous forme de plantes grimpantes sur treillis, soit sous forme de végétaux palissés, soit sous forme de « murs végétalisés sur substrats ». Les haies seront travaillées en épaisseur, en stratifiant la végétation et en introduisant une grande variété d'espèces buissonnantes. Les haies monospécifiques sont proscrites.

IV.3. Le site et ses contraintes

IV.3.1. Le PPRNi de l'Azergues

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNi) par débordement de cours d'eau de la vallée de l'Azergues a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°69-2024-03-18-00002 du 18 mars 2024.

Le site, objet de la présente déclaration de projet est concerné par les zones bleue et verte. La construction y est autorisée sous conditions.



La zone verte est une zone soumise à un aléa d'inondation très faible.

L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions.

SONT INTERDITS :

- la création et l'extension de surface de plancher sous la cote réglementaire, à l'exception des parkings souterrains, caves ou locaux techniques. Dans ces derniers cas, des dispositifs seront mis en place afin de se prémunir des risques inondations éventuels par remontées des réseaux ou écoulements superficiels.
- les changements de destination des locaux sous la cote réglementaire qui augmentent la vulnérabilité.

Un recul de 10 m de part et d'autre des berges(*) des cours d'eau est à prendre en compte pour toute construction ou reconstruction.

- l'implantation nouvelle des constructions qui accueillent les personnes les plus vulnérables, à savoir : les équipements hospitaliers, les résidences de personnes âgées médicalisées, les établissements spécialisés pour personnes handicapées, les établissements pré-scolaires (garderies, haltes-garderies, crèches...), les établissements scolaires élémentaires et les établissements scolaires du 1er degré, devront être opérationnels et accessibles.

Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions.

La zone bleue est une zone urbanisée (centres urbains et autres secteurs urbanisés) qui est soumise à un aléa d'inondation faible ou moyen. L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions.

SONT INTERDITS :

- *l'aménagement ou la création de pièces destinées à l'habitation sous la cote réglementaire*
- *création et l'extension de sous-sol, sous la cote réglementaire*
- *la création et l'extension de parkings souterrains*

Constructions neuves :

Les constructions neuves et leurs annexes (garages, abris de jardin, etc) doivent avoir un coefficient d'emprise au sol (CES) inférieur à 50 %. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activité économique en zone industrielle ou artisanale.

Le premier plancher de la construction doit être réalisé au-dessus de la côte réglementaire. Pour cela, la construction doit être construite sur vide sanitaire non aménageable, sur remblais ou pilotis. Les remblais nécessaires à la mise hors d'eau des bâtiments à construire doivent être strictement limités à l'emprise du bâti et à son accès immédiat (à 2 m maximum du bâti) et être transparents. Un recul de 10 mètres de part et d'autres des berges des cours d'eau à ciel ouvert, ou depuis le pied des ouvrages de protection ayant une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel d'assiette du projet, est à prendre en compte.

La construction de parkings perméables doit être réalisée au niveau du terrain naturel sans remblai

Le PPRi reporté sur le document graphique est celui approuvé en 2008. La présente déclaration de projet prendra ainsi en compte la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique ainsi que le report des différentes zones du PPRNi approuvé en 2024 sur le document graphique.

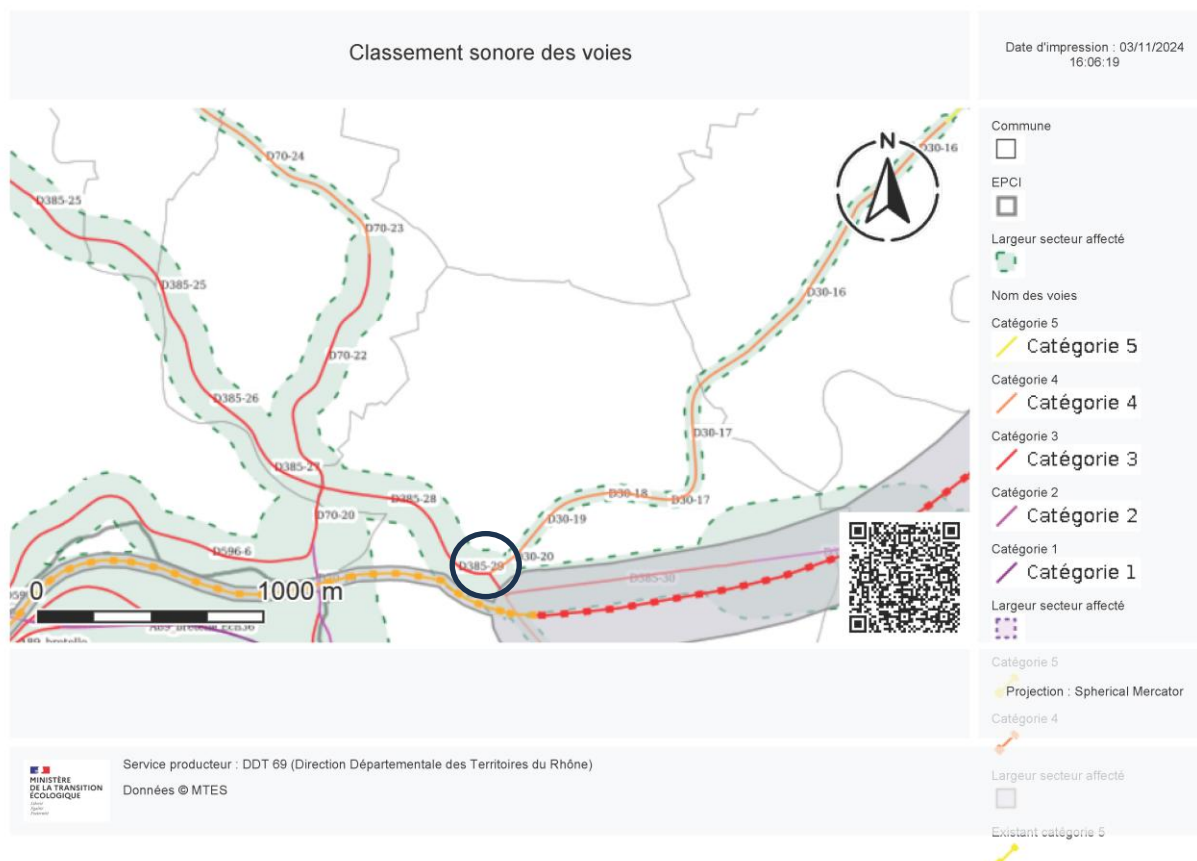
IV.3.2. Les emplacements réservés R2 et R3

Le tènement, objet de la présente déclaration de projet est concerné par l'emplacement réservé R2 destiné à la mise en place d'un équipement public culturel polyvalent pour une surface de 6498 m² dont le bénéficiaire est la commune de Lozanne et par l'emplacement réservé R3 destiné au développement d'un pôle « petite enfance » au bénéfice de la commune.

Les élus souhaitent renoncer à l'emplacement R2 considérant ce tènement peu favorable à la mise en place d'un tel équipement. L'emplacement R3 est réduit au droit de la parcelle 52 pour ne pas empiéter sur le projet.

IV.3.3. La RD 385- Classement sonore des voies

Le projet, objet de la présente procédure de déclaration de projet est concerné par le passage en bordure du tènement de la route du Pont de Dorieux (RD385) voie bruyante de catégorie 3. Des dispositions spécifiques en matière acoustique devront être prises en compte lors de la construction.



Les dispositions ci-dessous s'appliquent (arrêté préfectoral du 30 Mai 1996 complété par arrêté préfectoral du 24 Mars 2022) :

Article 3 : Les tableaux à prendre en considération sont joints en annexe. Ils indiquent, pour chaque commune, le classement par tronçon dans l'une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996, selon le tableau suivant :

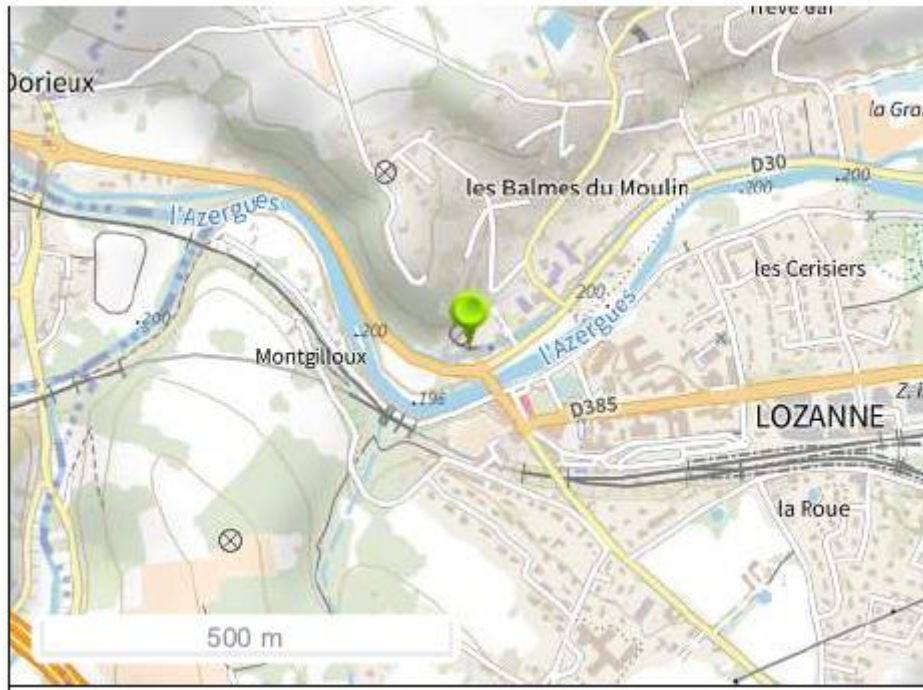
Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq(6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	$L > 81$	$L > 76$	$d = 300 \text{ m}$
2	$76 < L < 81$	$71 < L < 76$	$d = 250 \text{ m}$
3	$70 < L < 76$	$65 < L < 71$	$d = 100 \text{ m}$
4	$65 < L < 70$	$60 < L < 65$	$d = 30 \text{ m}$
5	$60 < L < 65$	$55 < L < 60$	$d = 10 \text{ m}$

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est également mentionnée.

Ces tableaux, ainsi qu'une cartographie interactive, sont disponibles sur le site internet des services de l'État dans le Rhône : <https://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-developpement-durable-risques-naturels-et-technologiques/Bruit/Classement-sonore-de-voies>

IV.3.4. Sols pollués

Le secteur objet de la présente déclaration de projet est concerné par un ancien site industriel et activité de service, identifié dans la base CASIAS. Il s'agit du site « SSP4068911 meunerie et silos avec desserte de carburants, ancienne carrosserie, tôlerie, ancien moulin industriels », référencé sous le numéro RHA6907900 dans la base BASIAS. Le site a accueilli différentes activités depuis 1934. Il n'y a plus d'activité recensée depuis 2016.



Aucune étude de pollution des sols n'a été réalisée sur le site. La commune n'est ni propriétaire ni acheteuse du terrain, elle n'a donc pas à prendre en charge d'étude de pollution sur ce site qui est actuellement privé et sera acquis par un privé.

D'autre part, il est rappelé (article L125-6 du code de l'environnement) que seuls les secteurs d'information sur les sols (SIS) doivent faire l'objet d'études de sols, ce qui n'est pas le cas des sites CASIAS (CASIAS recense tous les anciens sites industriels comme potentiellement concernés par une pollution, ce qui ne constitue pas une preuve de pollution). Le porteur de projet devra de toute façon faire une étude de sols avant construction, ce sera l'occasion de vérifier la présence ou non de pollution.

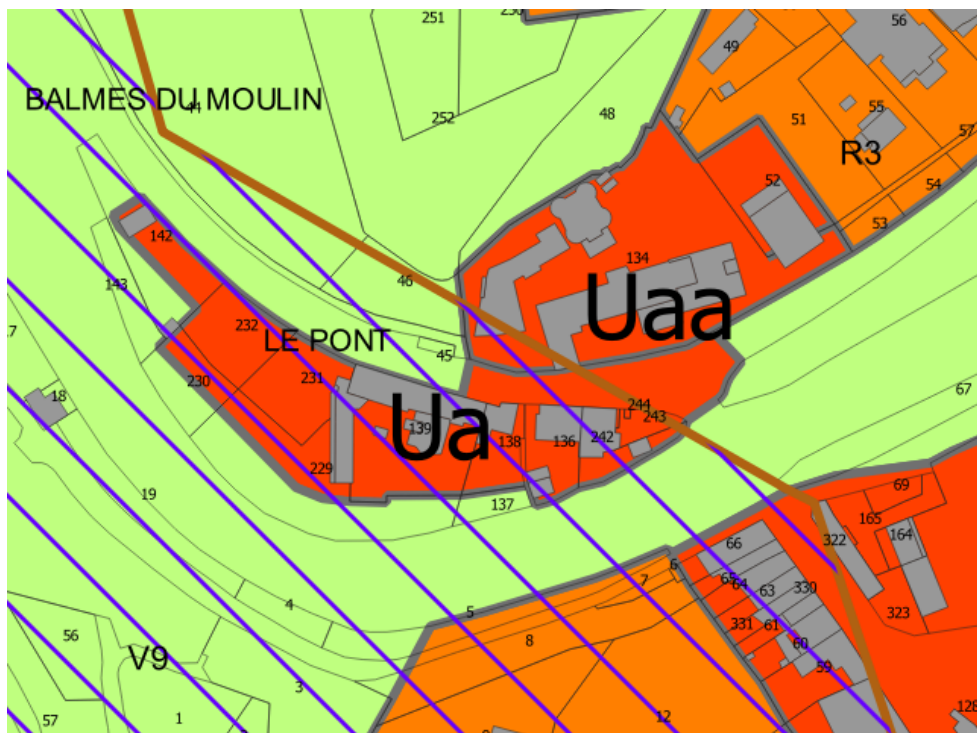
La phase de démolition devra prendre en compte l'existence de ce site et une dépollution sera peut-être nécessaire.

IV.3.5. Autres aléas ou risque

Le secteur objet de la présente déclaration de projet n'est soumis à aucun risque géologique.

IV.3.6. Autres servitudes d'Utilité Publique

Le secteur objet de la présente déclaration de projet est en partie concerné par les risques liés à la canalisation de gaz et plus précisément par le périmètre de vigilance autour des canalisations de gaz. L'autorisation des projets est soumise à consultation de l'opérateur de gaz.



Extrait du zonage simplifié : la hachure correspond au périmètre de vigilance

Toutefois les constructions prévues dans le projet semblent implantées hors du périmètre.



Superposition du projet et du périmètre de vigilance

Deuxième Partie : Les pièces concernées par la déclaration de projet

I. Le Projet d'aménagement et de développement durable

I.1. Les modifications à apporter au PADD

Dans le PADD, Thème 1 « maîtriser le développement démographique et urbain et encourager le dynamisme économique », il est écrit la phrase suivante à modifier dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet :

« Poursuivre l'urbanisation dans la continuité de la trame urbaine existante, dans la mesure des besoins fonciers pour atteindre une population contenue en deçà du seuil des 2800 habitants en 2025 ».

FICHE	OBJECTIFS	ORIENTATIONS GENERALES
THEME n°1		
MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN ET ENCOURAGER LE DYNAMISME ECONOMIQUE		
Fiche 1	Maîtriser le développement spatial et démographique en préservant l'identité semi-rurale de Lozanne	✓ Densifier l'espace urbanisé du centre-ville, ✓ Poursuivre l'urbanisation dans la continuité de la trame urbaine existante, dans la mesure des besoins fonciers pour atteindre une population contenue en deçà du seuil des 2800 habitants en 2025. ✓ Conserver une diversité dans la taille des logements et dans les formes urbaines sur l'ensemble de la commune. ✓ Affirmer l'identité des hameaux en leur attribuant un statut réglementaire spécifique, compte tenu de leur vocation exclusive d'habitat. ✓ Prévoir des bassins de rétention des eaux pluviales ✓ Prévoir l'implantation au centre bourg de

Cette phrase est remplacée par celle ci-dessous intégrant les logements à venir soit (60 personnes pour les logements seniors et 100 pour les autres logements):

« Poursuivre l'urbanisation dans la continuité de la trame urbaine existante, dans la mesure des besoins fonciers pour atteindre une population contenue en deçà du seuil des 3190 habitants en 2025 ».

Dans le PADD, Fiche 1 « maîtriser le développement démographique et urbain et encourager le dynamisme économique », il est écrit la phrase suivante à modifier dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet :

« Maîtriser la croissance démographique : la commune s'est fixée comme objectif de rester en deçà d'une population de 2800 habitants en 2025, ce qui représente une population nouvelle de 500 personnes sur une période de 15 ans. Pour cadrer ce développement et dans le respect des objectifs du SCoT, environ 200 nouveaux logements maximum seront à réaliser à l'échéance du PLU (2021) »

FICHE N° 1

Maîtriser le développement spatial et démographique en préservant l'identité semi-rurale de
Lozanne

Les enjeux du P.A.D.D.

- Maîtriser la croissance démographique : la commune s'est fixée comme objectif de rester en deçà d'une population de 2800 habitants en 2025, ce qui représente une population nouvelle de 500 personnes sur une période de 15 ans. Pour cadrer ce développement et dans le respect des objectifs du SCOT, environ 200 nouveaux logements maximum seront à réaliser à l'échéance du PLU (2021),
- Maîtriser la croissance urbaine et l'étalement urbain,
- Conserver une population diversifiée favorisant ainsi la mixité urbaine.

Les orientations du P.A.D.D.

- Permettre la densification de la zone urbanisée du centre-ville,
- Prévoir en parallèle du centre-ville le développement maîtrisé des secteurs périphériques :
 - Une poche limitée de développement urbain au Nord sera également prévue.
- Favoriser la diversité des formes urbaines et la mixité sociale

Les moyens mis en œuvre

- Prévoir un règlement adapté à ces orientations, par :
 - Une absence de C.O.S. pour la zone la plus centrale.
 - Une hauteur maximum suffisante,
 - Des règles d'implantation peu contraignantes sur les secteurs centraux,
- Prévoir des zones à urbaniser dimensionnées en fonction des différents niveaux de densité supposés : les logements futurs en secteur central seront vraisemblablement collectifs.
- Prévoir des futures zones constructibles en tenant compte de la diversité d'habitat, pavillonnaire et groupé.

Cette phrase est remplacée par celle-ci-dessous :

« Maîtriser la croissance démographique : la commune s'est fixée comme objectif de rester en deçà d'une population de 3 190 habitants en 2025, ce qui représente une population nouvelle de 890 personnes sur une période de 15 ans. Pour cadrer ce développement et dans le respect des objectifs du SCoT, environ 275 nouveaux logements maximum seront à réaliser à l'échéance du PLU (2025) »

I.2.La compatibilité avec le 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) ; 539 logements ont été réalisés depuis 1999 ; reste à produire un maximum de 42 logements à horizon 2030,
- 20 % minimum de la production de logements sera réservée à du logement social ou abordable,

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.

Dans le SCoT du beaujolais approuvé le 26 Juin 2025, la commune de Lozanne est classée en polarité intermédiaire. A ce titre elle peut bénéficier d'une production comprise entre 16 et 19 logements pour les vingt-quatre prochaines années soit entre 384 et 456 logements (sur la base d'une population estimée en 2025 à 3190 habitants (opération, objet de la présente procédure comprise).

II. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Afin de garantir la qualité des aménagements, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est mise en place sur le tènement. Les principes d'aménagement sont ceux énoncés précédemment (P18-20).



III. Règlement

III.1. Zone Ua

Le règlement de la zone Ua est modifié. Il introduit un secteur Uaa afin de prendre en compte le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et d'adapter les règles liées au stationnement.

En effet et au regard de la position du tènement face au rond-point et le long de la RD 385, un retrait minimum des constructions va être requis pour les éloigner de la voirie qui supporte un trafic assez important. Pour rappel cet axe est classé en catégorie 3. Par ailleurs, et compte tenu du risque faible ou moyen lié à l'inondation de l'Azergues traduit dans le PPRNI approuvé en 2024, les stationnements en sous-sol sont interdits.

*Nota : Les parties surlignées en **jaune** sont ajoutées dans le règlement, celles en **bleu** sont supprimées.*

Caractéristiques de la zone UA

La zone Ua est une zone urbaine mixte de centre-bourg immédiatement constructible. La vocation principale est l'habitat, mais elle reste ouverte aux activités de commerces, bureaux et services, hôtels et activités artisanales de petite taille non nuisantes.

Elle regroupe le centre-ville, de part et d'autre de la RD 385, ainsi que son prolongement au-delà du pont sur l'Azergues.

La zone Ua comprend un secteur Uaa avec des règles d'implantation et de stationnement spécifiques. Le secteur Uaa est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n° 03).

De plus, dans les secteurs définis « servitude de mixité sociale 2 », toute opération d'aménagement ou de construction doit comporter à minima :

- dans le secteur A1, 12 % de la surface de plancher en logements « abordables » (en locatif aidé et/ou en accession sociale) sans que le nombre de logements « abordables » ne soit inférieur à 15,
- dans le secteur A2, 15 % de la surface de plancher en logements « abordables » (en locatif aidé et/ou en accession sociale) sans que le nombre de logements « abordables » ne soit inférieur à 6 au total des sous-secteurs,
- dans le secteur A3, 20 % de la surface de plancher en logements « abordables » (en locatif aidé et/ou en accession sociale) sans que le nombre de logements « abordables » ne soit inférieur à 26.

- dans le secteur Uaa, 25% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux (hors logements seniors-maison de Blandine) sans que le nombre de logements ne soit inférieur à 11.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone Ua, à l'exception du secteur Uaa

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter:

- soit à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier,
- soit en retrait en assurant la continuité de l'alignement par des éléments structurants (porches, murs...) aménagés en cohérence avec le paysage ou le bâti existant.

En cas de retrait, l'espace de recul doit être traité suivant les caractéristiques de la typologie urbaine environnante et intégrer une majorité d'espaces verts (avant-cour délimitée par un mur ou muret ou jardinet par exemple).

Au-delà de la bande de constructibilité des 20 mètres, c'est-à-dire pour les constructions réalisées à l'arrière des constructions implantées dans cette bande, un espace non aedificandi d'une largeur au moins égale à la hauteur maximale de la plus haute des constructions du terrain sans être inférieure à 10 mètres doit être respecté.

Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques à compter du nu intérieur du bassin.

Dans le secteur Uaa

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 10 mètres. L'implantation sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant ce secteur.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir une utilisation aisée et sécurisée.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols. Il est demandé par ailleurs 1 arbre haute tige pour 4 places.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation:**

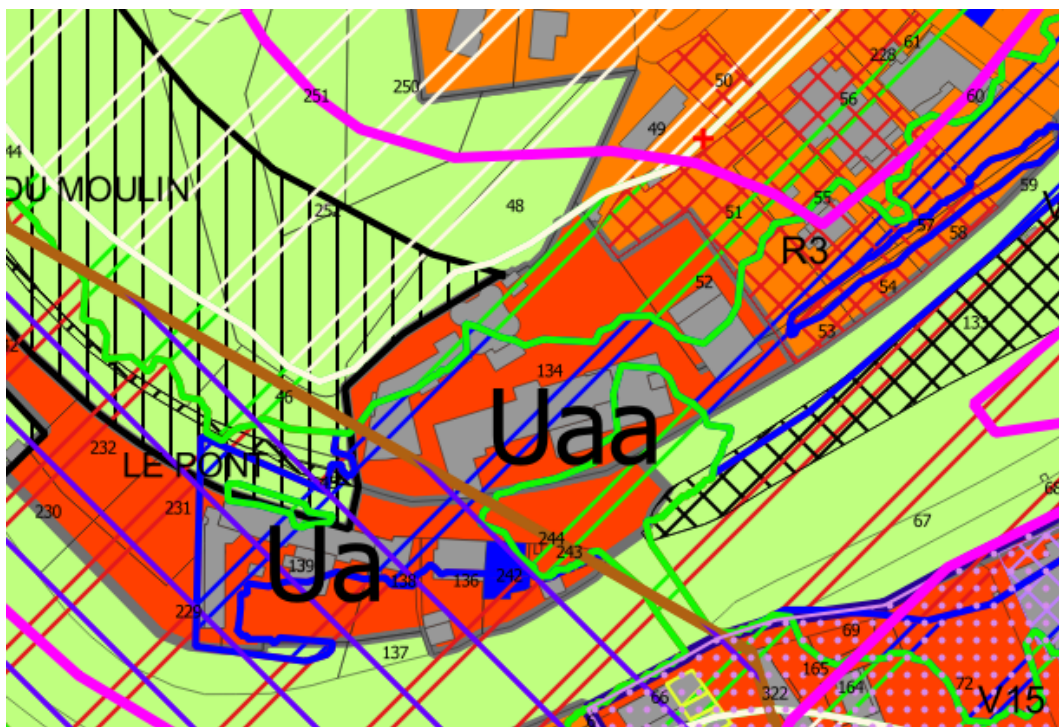
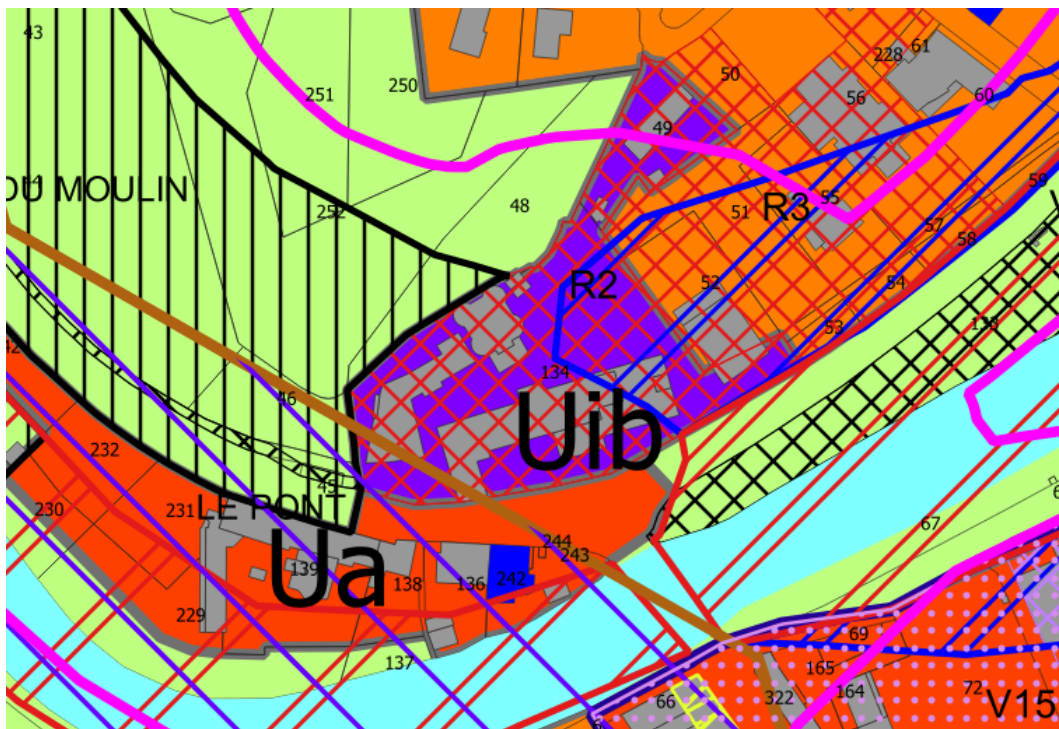
- 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 0,5 places par logement pour les publics spécifiques (logements seniors)
- 1 place pour 2 logements locatifs sociaux conformément à l'article 151-35 du code de l'urbanisme

- **Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou d'hébergement:**

- 1 place par chambre.

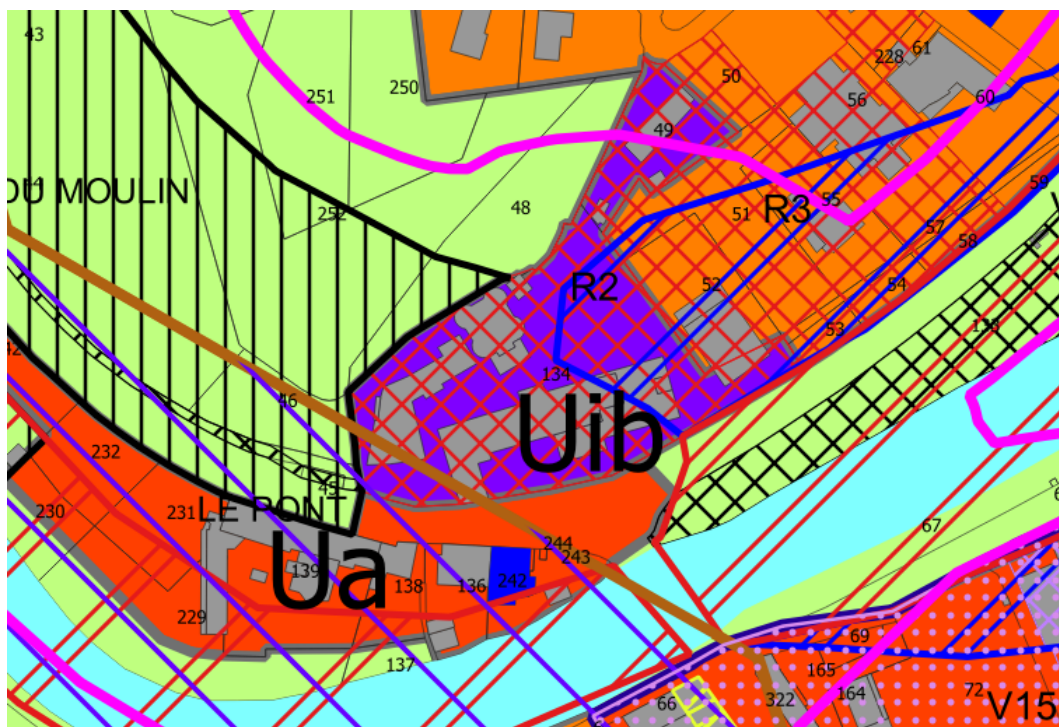
- **Pour les autres destinations sauf équipements publics :**

- 1 place par 50 m² de surface de plancher.

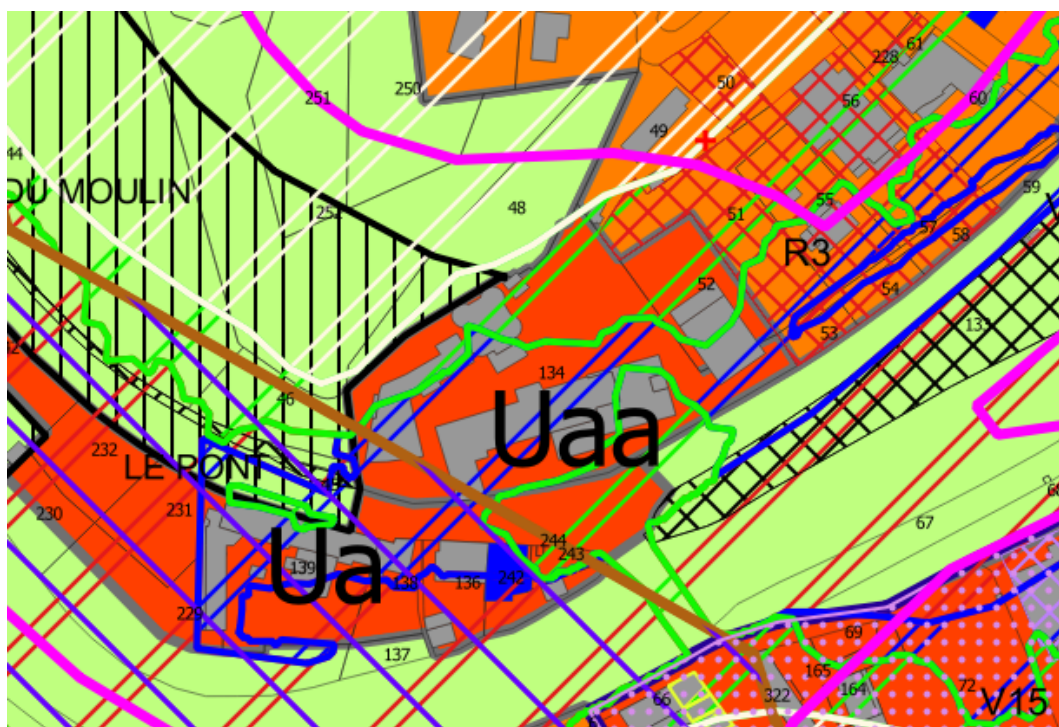


Suppression emplacement réservé R2 et réduction de l'emplacement réservé R3

Zonage avant modification

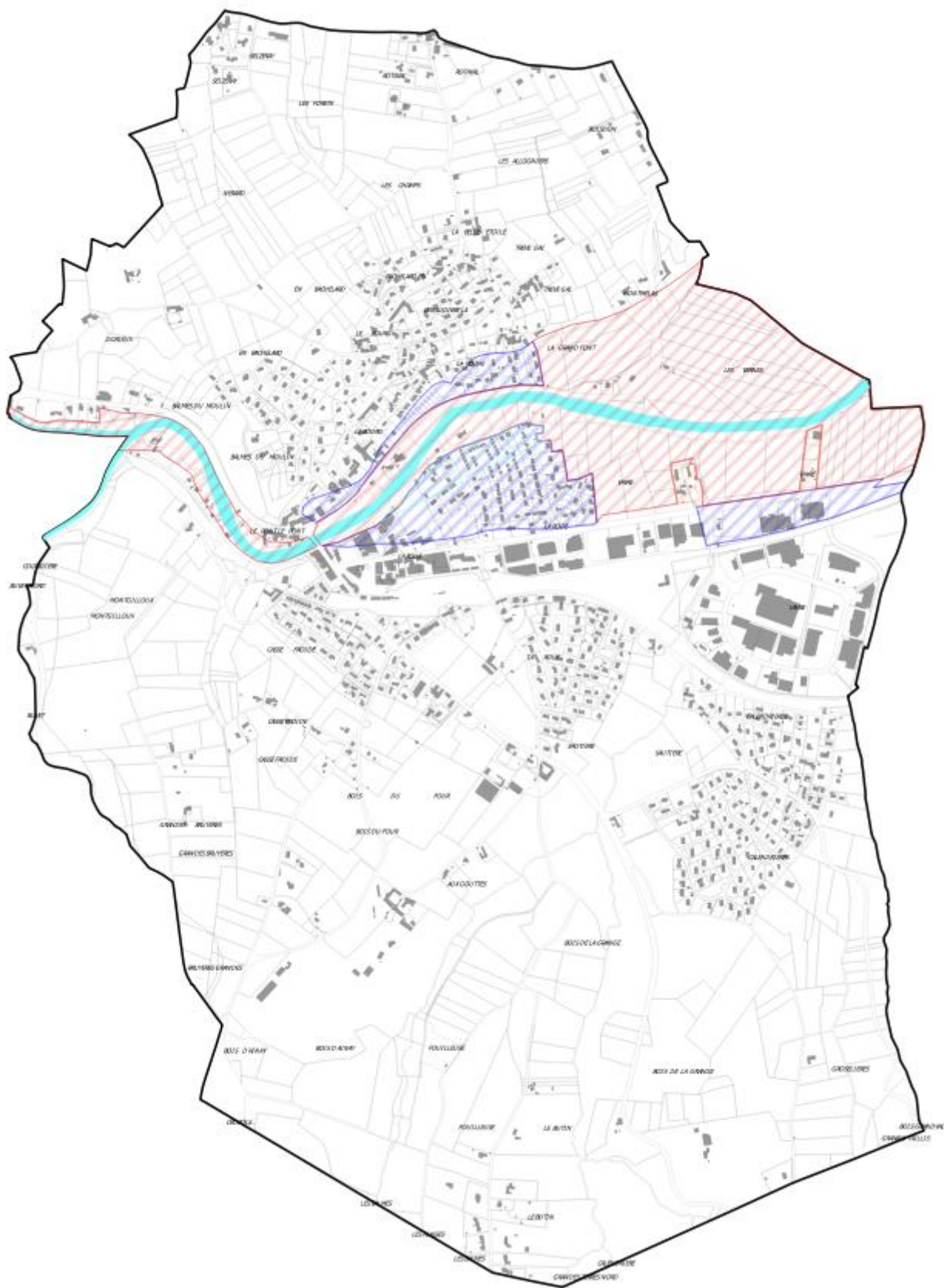


Zonage après modification

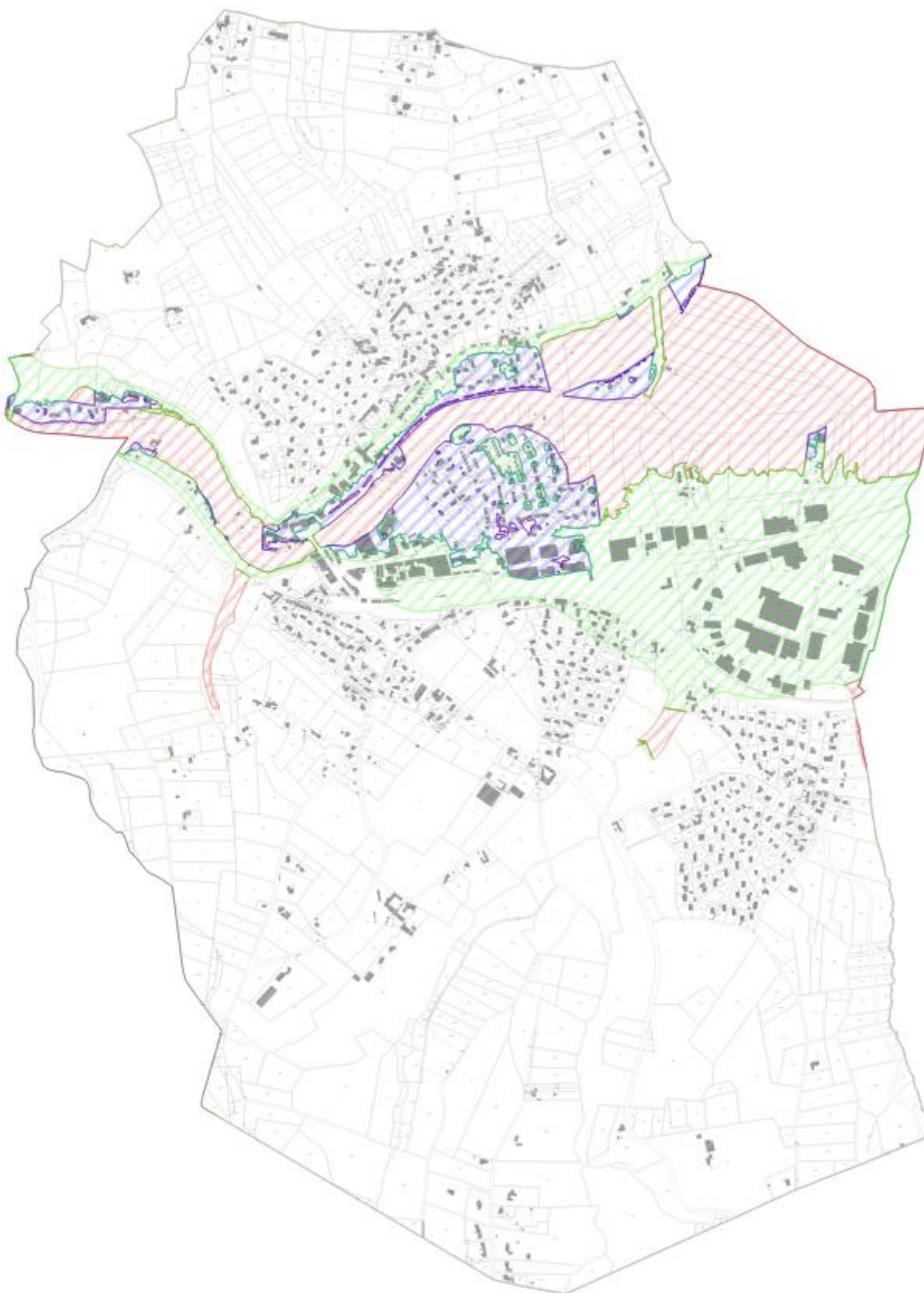


Substitution des informations concernant le PPRNi de l'Azergues

Zonage avant modification



Zonage après modification



V. La liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé R2 est enlevé de la liste des ER et la surface de l'emplacement R3 est modifiée.

Emplacements réservés pour équipements publics en superstructure au titre de l'article L.123-1-5 8° du code de l'urbanisme				
Intitulé	Situation	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
R1	Dorieux	Equipement public polyvalent et de sécurité	Commune de Lozanne	21 468
R2	Le Pont	Equipement public culturel polyvalent	Commune de Lozanne	6 498
R3	Le Bourg	Développement d'un pôle « petite enfance »	Commune de Lozanne	7 125 6 127
R4	Seizeray	Extension du cimetière	Commune de Lozanne	7 023

VI. Les annexes

Les élus profitent de la présente procédure pour annexer le PPRi de l'Azergues, le projet étant concerné par ce document.