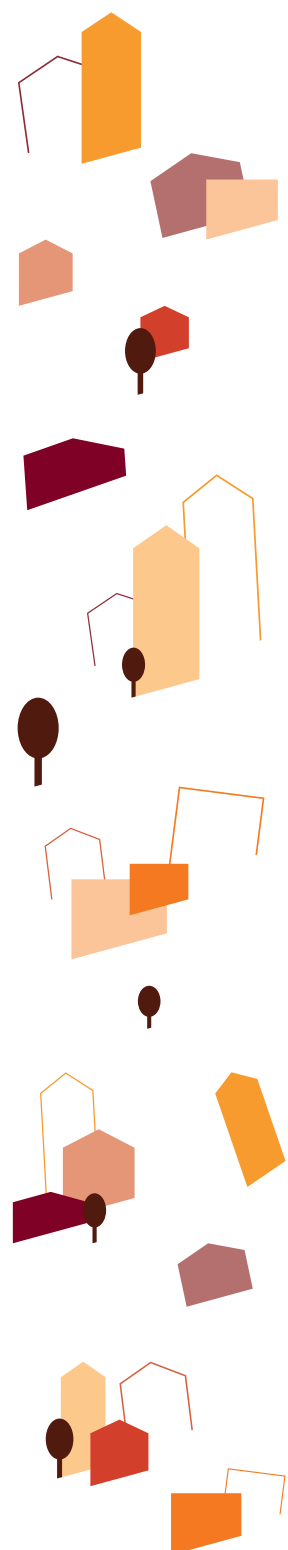




Commune de YENNE

Modification de droit commun n°2

RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

1 - Motif de la modification de droit commun n°2 ..3

**2 - Classement en zone Ue du tènement foncier du
«New Land» actuellement classé en zone As 4**

3 - Tableau des surfaces du PLU 21



1 - Motif de la modification de droit commun n°2

Objet de la modification

La commune de Yenne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 mars 2020.

Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 02 octobre 2023.

Une modification de droit commun n°1 est en cours de procédure.

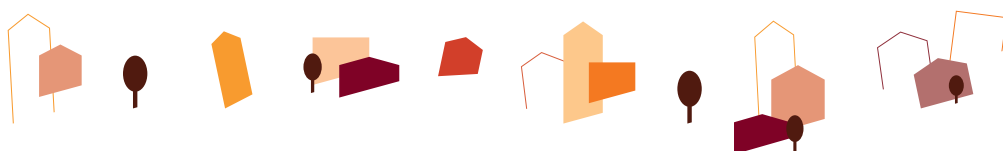
Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme pour intégrer le tènement foncier du New Land actuellement classé en zone As dans la zone Ue.

Cette modification n°2 sera conduite dans le cadre de réforme des procédures d'urbanisme (loi Huwart) :

- Article L153-31 nouveau : *«Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.»*

- Article L153-36 nouveau : *«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.»*

L'objet de la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne change pas les orientations définies par le PADD. La procédure de modification peut être appliquée.





2 - Classement en zone Ue du tènement foncier du «New Land» actuellement classé en zone As

Le contexte

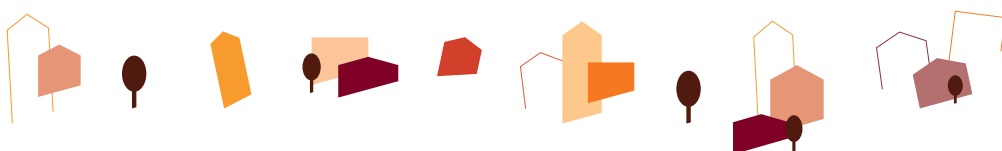
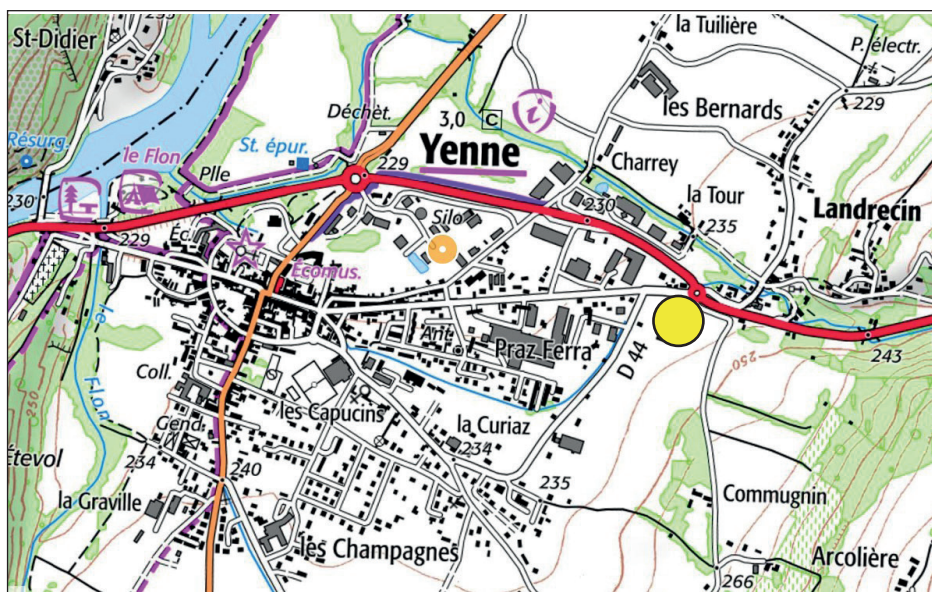
Le tènement foncier du «New Land» a accueilli une discothèque jusqu'au début des années 2020.

Depuis la fermeture de la discothèque le site est en friche.

Cet emplacement en entrée de ville plaide pour une reconversion commerciale du site. Toutefois le classement actuel en zone As n'autorise pas cette reconversion.

Une modification du PLU est nécessaire pour intégrer l'îlot «New Land» à la zone Ue mitoyenne.

Localisation du site du New land





Justification de l'extension de la zone commerciale sur l'emplacement du New Land au regard du SCOT

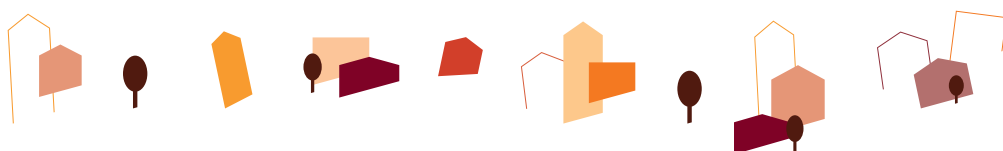
Le SCOT de l'avant-pays savoyard a été approuvé le 30 juin 2015.

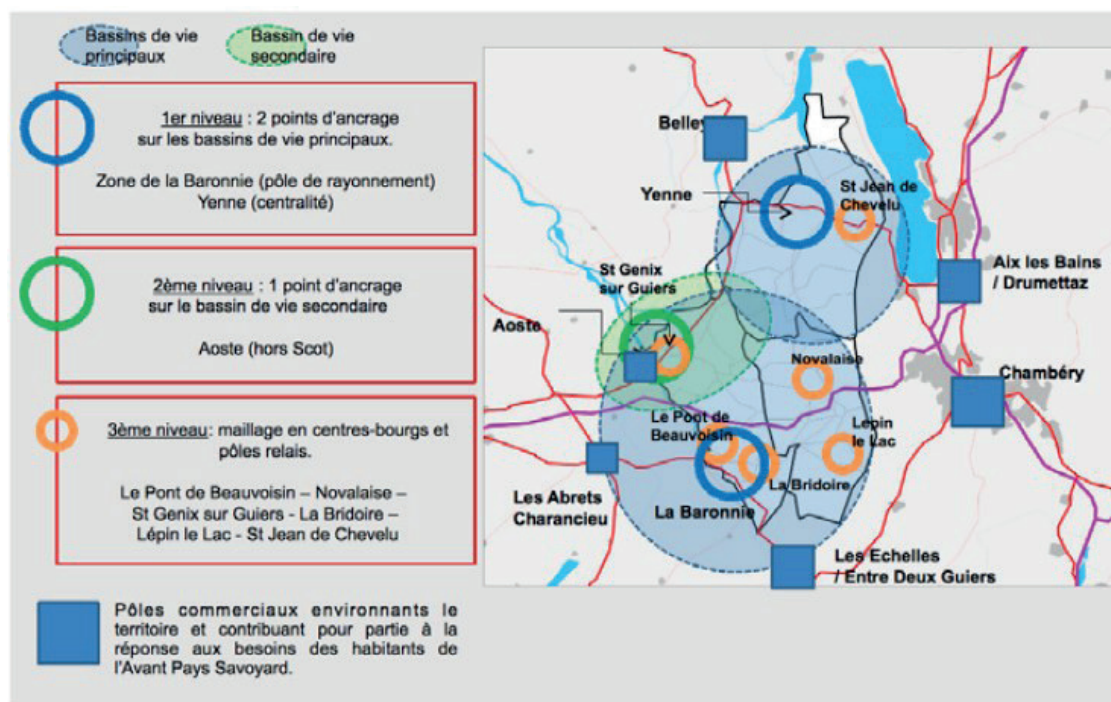
Ce SCOT a défini une stratégie de localisation des zones commerciales.

Cette analyse de l'armature commerciale du territoire amène à définir trois niveaux de structuration de l'appareil commercial dans une logique de réponse aux besoins des habitants:

- Les bassins de vie principaux, avec la nécessité de répondre, avec un temps de parcours inférieur à 20 minutes, aux besoins courants et achats réguliers des habitants. Compte tenu des temps de parcours, cela amène à définir deux bassins de vie principaux, du point de vue commercial:
- autour du pôle majeur de la Baronnie, en large chevauchement sur le Nord Isère, pour une partie centrale,
 - autour de Yenne, pour la partie Nord du territoire.

Extrait du DOO - page 41





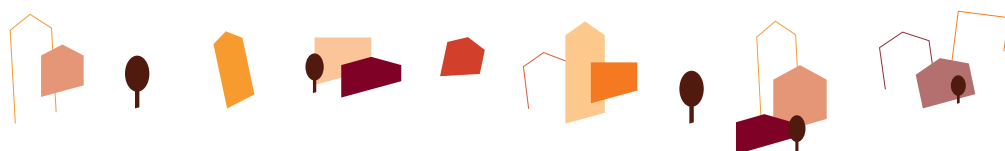
Extrait du DOO - page 43

Prescription

Sur le premier niveau de pôle, assurant la réponse diversifiée aux besoins de la population de chaque bassin de vie principal, les bâtiments commerciaux de plus de 300 m² seront localisés au sein de Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOMs), délimitées de manière précise à la parcelle :

- La zone de la Baronnie, située sur les communes de Pont de Beauvoisin Savoie et de Domessin : cette ZACOM s'étend sur 42,2 hectares et s'inscrit dans un cadre d'activité économique uniquement. Elle a pour objectif d'assurer l'accueil d'activités susceptibles de renforcer la réponse aux besoins diversifiés des habitants. Pour ce faire, 5,5 hectares de fonciers nouveaux (non bâtis en date de l'élaboration du SCOT) seront consacrés à l'accueil de nouvelles surfaces commerciales.
- Sur Yenne, la ZACOM définie intègre le centre-bourg : cette ZACOM s'étend sur 28,3 hectares dans un contexte de mixité de destinations, dont environ 3,2 hectares de fonciers nouveaux (non bâtis en date de l'élaboration du SCOT). L'objectif sur cette ZACOM est de conforter l'effet de centralité commerciale.

Extrait du DOO - page 43





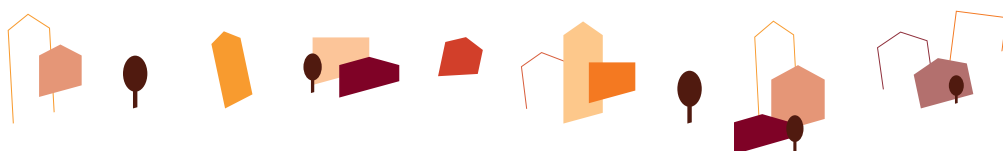
Extrait du DOO - Périmètre de la ZACOM de Yenne - page 76

Le projet d'extension du secteur commercial sur les emprises foncières de la friche New Land est compatible avec le SCOT puisque celles-ci sont incluses dans le périmètre de la ZACOM.

Justification de l'extension de la zone commerciale sur l'emplacement du New Land au regard du PADD du PLU

Le PADD du PLU approuvé en 2020 décline notamment les orientations prises par le SCOT.

Le projet d'extension du secteur commercial sur les emprises foncières de la friche New Land est compatible avec le PADD qui prévoit la consolidation de l'activité commerciale dans le périmètre de la ZACOM.



6 / Développer l'économie et le tourisme

Yenne étant classée comme pôle d'équilibre au SCOT de l'APS, dynamiser son potentiel économique sans consommer trop d'espace agricole

Améliorer et compléter l'existant :

- Conforter les zones d'activités économiques existantes en optimisant les gisements fonciers (friches totalisant 4,5 ha) par densification, amélioration des accès et des aménagements paysagers et en favorisant les déplacements par modes doux.
- Restructurer et optimiser les gisements proches des secteurs habités pour permettre la diversité d'usages, à travers des activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat proche.
- Permettre aux activités existantes, principalement artisanales et de services, d'évoluer sans nécessité de se délocaliser, en améliorant leur cadre de travail grâce au très haut débit.
- Pérenniser l'activité granulats et béton implantée à l'ouest entre la RD1504 et le Rhône, en site classé.

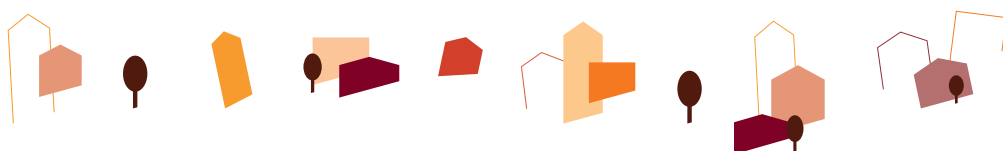
Développer des activités nouvelles :

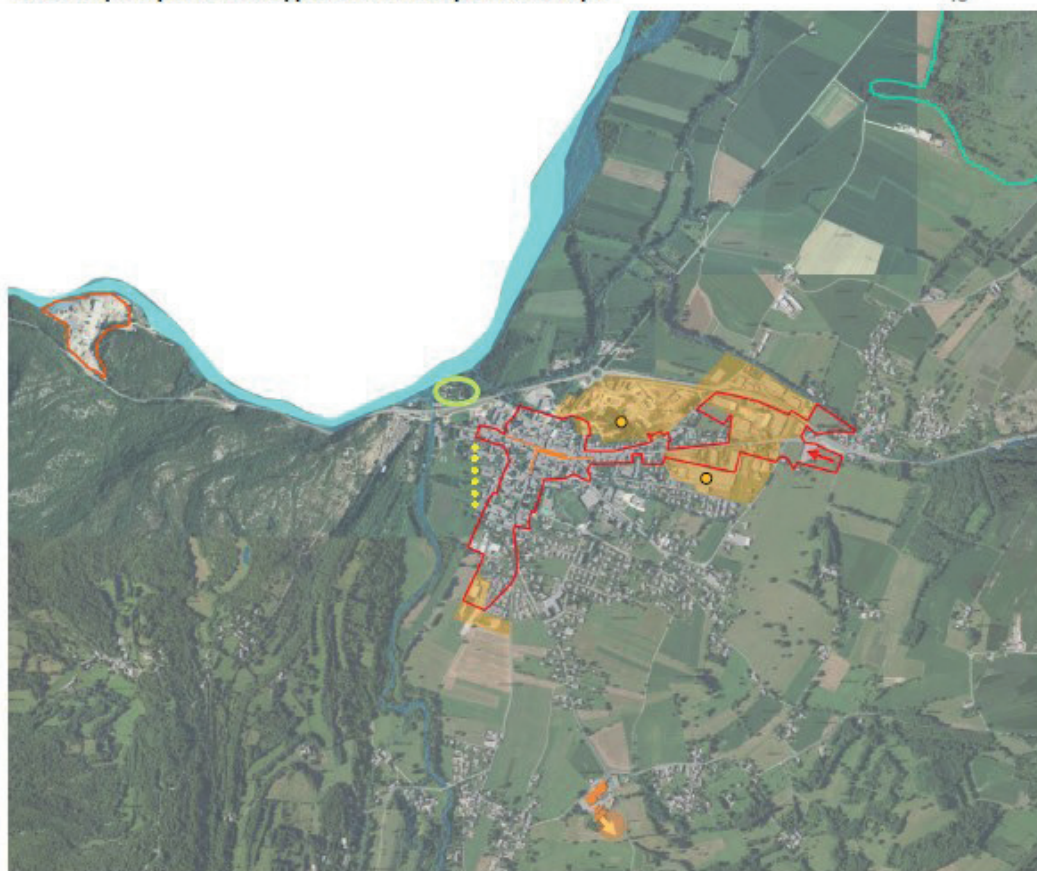
- Prévoir le développement d'une zone agro-alimentaire au sud-est de la coopérative laitière : c'est la seule zone dédiée à cette fonction au sein de l'Avant Pays Savoyard.
- Permettre le développement des communications numériques et l'aménagement de la fibre optique, notamment pour favoriser l'accueil de ces nouvelles activités, le télétravail et le co-working.
- Favoriser un secteur d'accueil pour l'économie tertiaire à l'ouest du bourg en lien avec le projet urbain du Flon.

Consolider l'activité commerciale :

- Adapter au bourg de Yenne la ZACom définie par le SCOT, en confortant la dynamique commerciale avec un accueil potentiel entre le centre-bourg et les grandes surfaces favorisant des accès par modes doux, mais tout en préservant les paysages d'entrée de bourg à l'est.
- Permettre au sein de la ZACom du centre-bourg, l'implantation des surfaces commerciales moyennes en continuité des bâtiments commerciaux existants.
- Renforcer la centralité de la vie commerciale du bourg sur la place Charles Dullin et dans les rues adjacentes (rue des Prêtres, rue Antoine Laurent, rue du Capitaine Simon) grâce à l'aménagement d'un cheminement piéton confortable.

Extrait du PADD du PLU - page 19





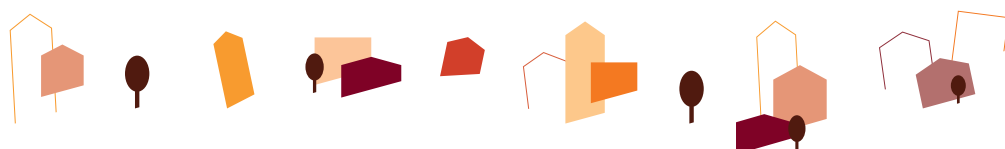
Economie

-  zones d'activités existantes (intercommunales et communales)
-  gisements fonciers pour les activités économiques
-  ZACom définie par le SCOT
-  périmètre de la ZACom ajusté
-  linéaire commercial pérenne
-  linéaire commercial et tertiaire à favoriser en lien avec l'aménagement de modes doux
-  coopérative laitière
-  extension possible de la zone agro-alimentaire
-  gravière existante
-  projet de développement tertiaire

Tourisme

-  marais des Lagneux
-  camping existant

Extrait du PADD du PLU - page 18



Description du projet

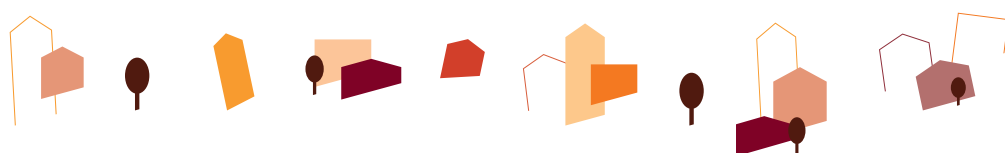
Les emprises de la friche New Land couvrent environ 4.400 m².

Le programme comprend une démolition/reconstruction des bâtiments existants.

L'emprise au sol des futurs bâtiments couvrirait environ 800 m².



*Schéma de principe sans valeur réglementaire
de la requalification commerciale du tènement
foncier du New Land*

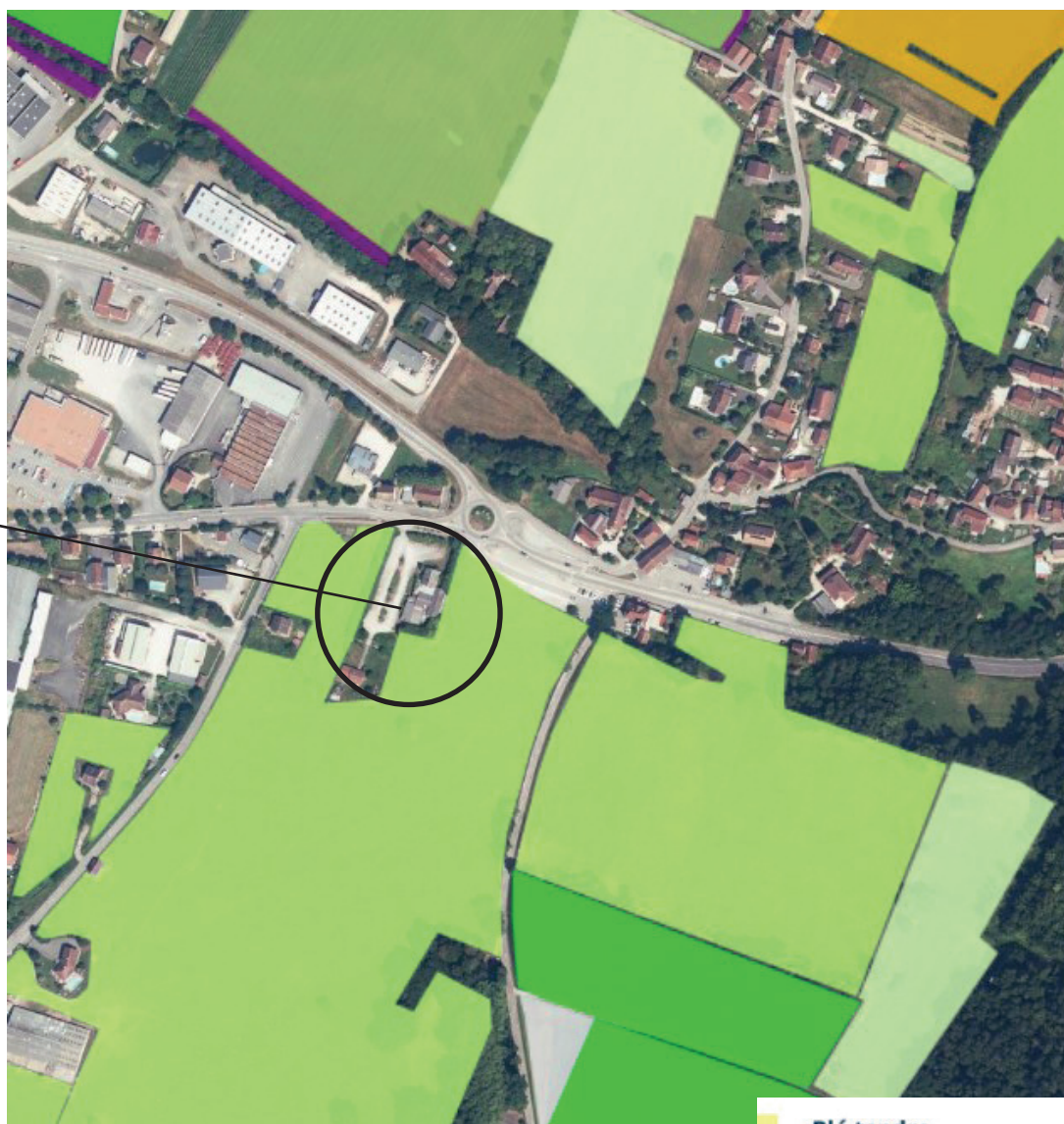


Compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles pastorales et forestières

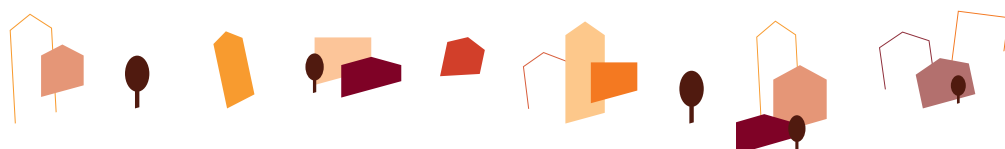
Le tènement foncier du New Land n'est pas boisé et n'a pas d'usage agricole puisque les emprises sont déjà artificialisées : parkings et constructions.

L'extrait du registre parcellaire graphique 2024 (RPG) le confirme.

Secteur de projet

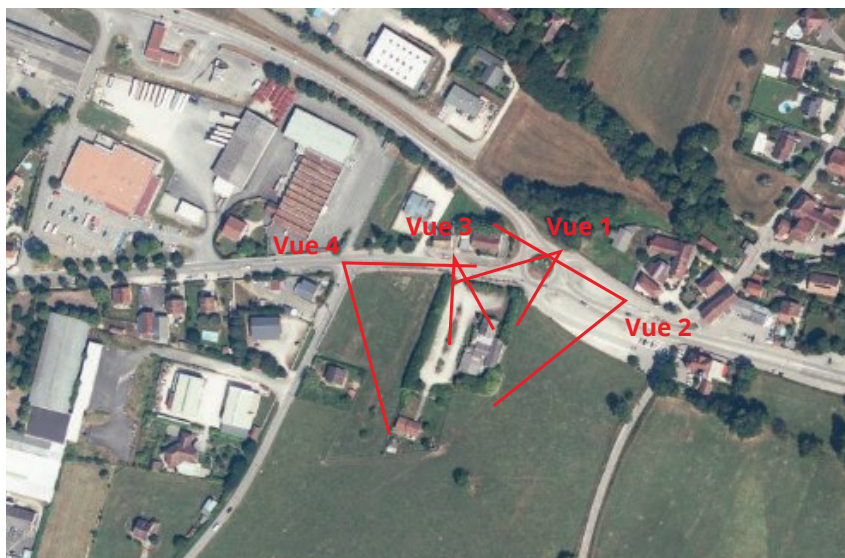


Blé tendre
Maïs grain et ensilage
Orge
Autres céréales
Colza
Tournesol
Autre oléagineux
Protéagineux
Plantes à fibres
Semences



Compatibilité avec la protection des paysages

Le site est caractérisé par une topographie plate. Il est très visible en entrée de ville. Toutefois, une ceinture végétale très dense limite les vues vers l'intérieur du site.



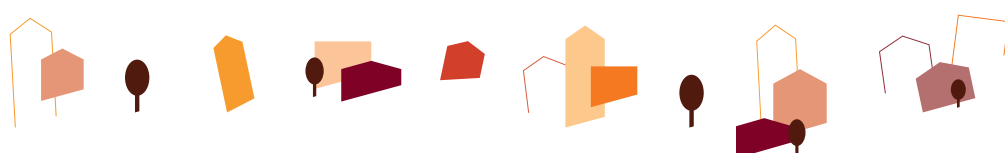
Localisation des vues sur le site

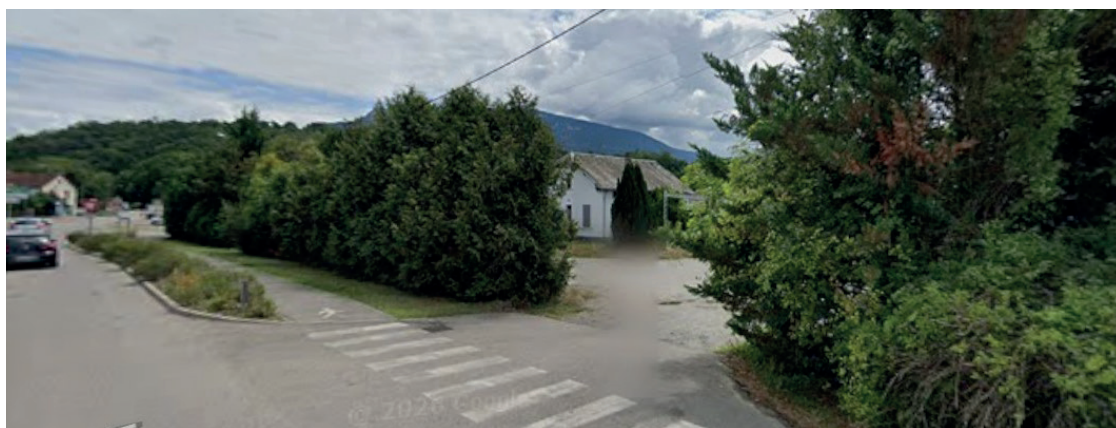


Vue 1 depuis le carrefour sur la RD 1504

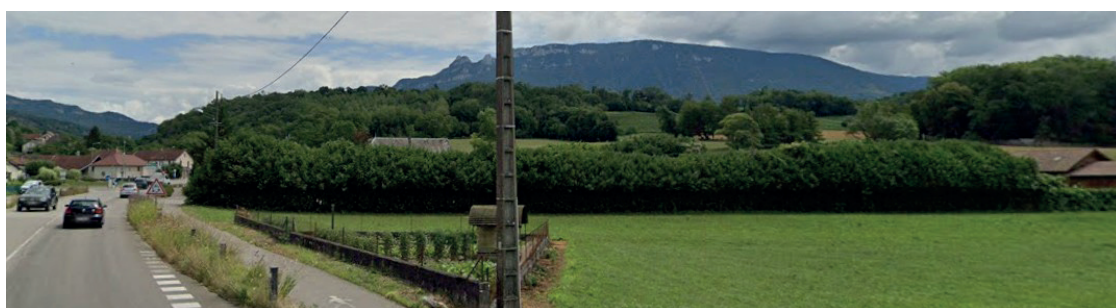


Vue 2 en arrivant depuis le tunnel du Chat sur le carrefour sur la RD 1504





Vue 3 sur l'intérieur du site depuis la rue du capitaine Simon



Vue 4 depuis la rue du capitaine Simon en sortant de Yenne en direction du tunnel du Chat

Principes d'aménagements paysagers du site :

La ceinture végétale qui délimite les emprises foncières du New Land sont très denses et opaques.

Cette composition n'est pas compatible avec l'implantation commerciale projetée. Celle-ci demande une visibilité, un effet vitrine, depuis la route.

Une recombinaison de la trame végétale est donc nécessaire pour s'adapter aux exigences des implantations commerciales.

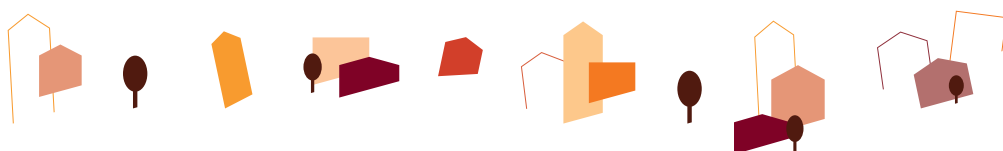
La haie existante parallèle à la rue du capitaine Simon sera arrachée. Les constructions à édifier seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la rue Simon. L'interface entre les façades des nouvelles constructions et la rue sera constituée d'un espace paysager ouvert.

Les parkings seront implantés au sud et à l'ouest de l'îlot, moins visibles depuis la rue.

Les haies existantes sur les limites latérales du tènement foncier seront recomposées pour rompre l'aspect «mur végétal» avec l'objectif de dégager des ouvertures visuelles dans le cœur d'îlot.

Les haies seront accompagnées de noues pour la récupération des eaux pluviales des toitures des bâtiments et des aires de circulation.

Les stationnements de surface pour les véhicules légers seront réalisés avec des revêtements de sol perméables.



Qualité architecturale - quelques références :

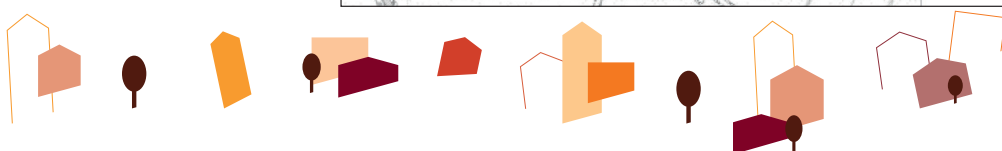
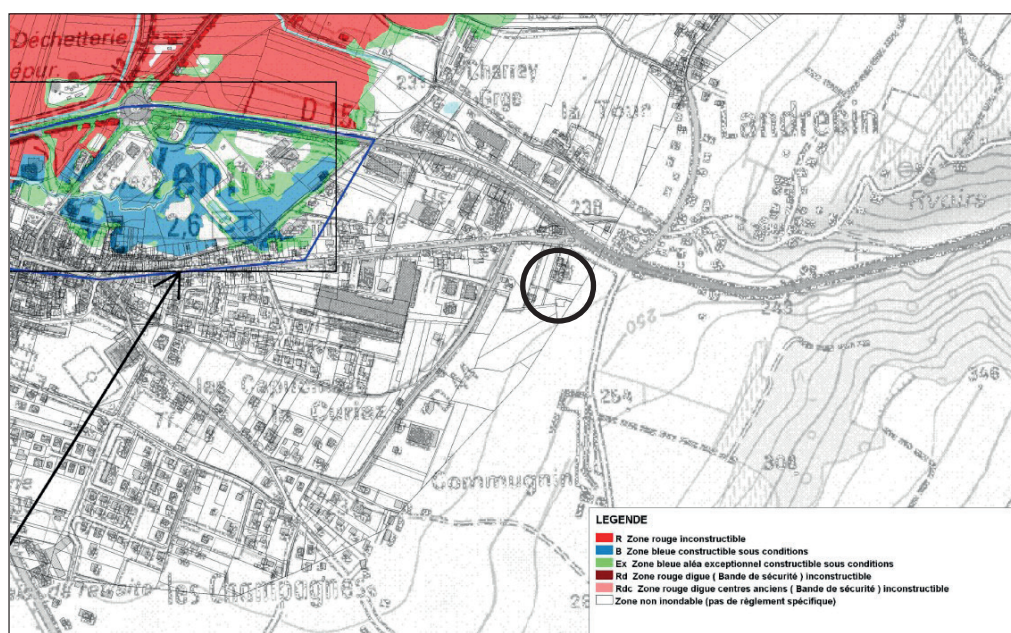
En raison de l'effet vitrine du site, une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale des constructions.

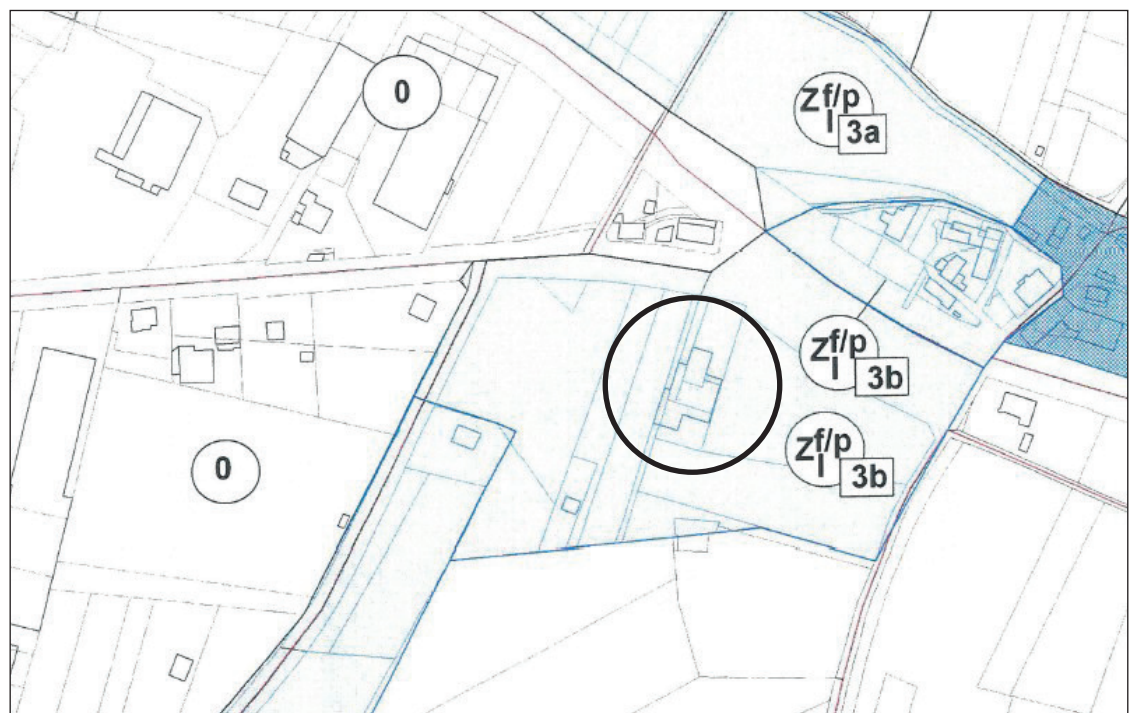
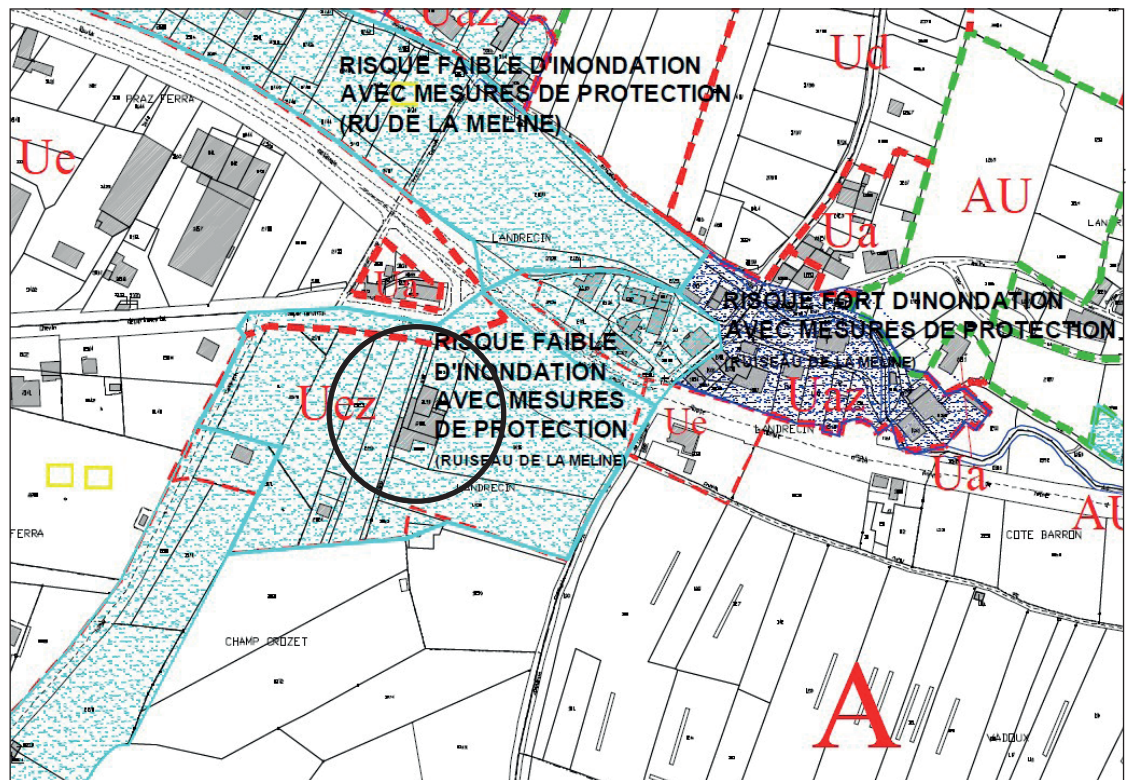


Compatibilité avec la protection contre les risques naturels

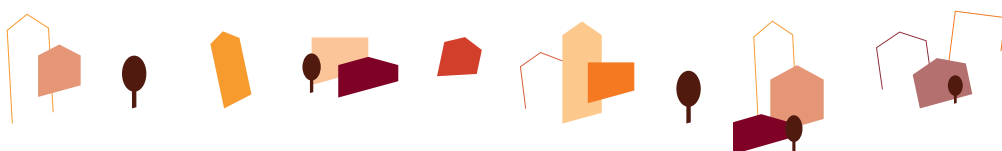
Le site du New land n'est pas concerné par les dispositions du PPRI du Rhône approuvé en juin 2013.

Extrait du PPRI





Dans ce secteur, les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations définies dans la fiche 3b du catalogue des prescriptions spéciales du PIZ annexé au Plan Local d'Urbanisme



Compatibilité avec la protection des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

La commune est concernée un site Natura 200 - directive Oiseaux n°FR8212003 «Avant-Pays savoyard» et par deux sites Natura 2000 - directive Habitat (n° FR8201770 «Réseau de zones humides, landes et falaises de l'avant-pays savoyard» et n°FR8201771 «Forêts alluviales et îlônes du haut Rhône»).

Secteur de projet

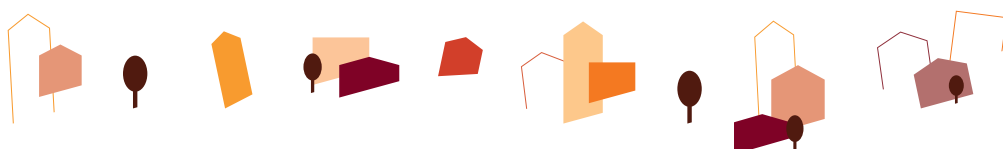


Natura 2000 - directive Oiseaux n°FR8212003

Secteur de projet

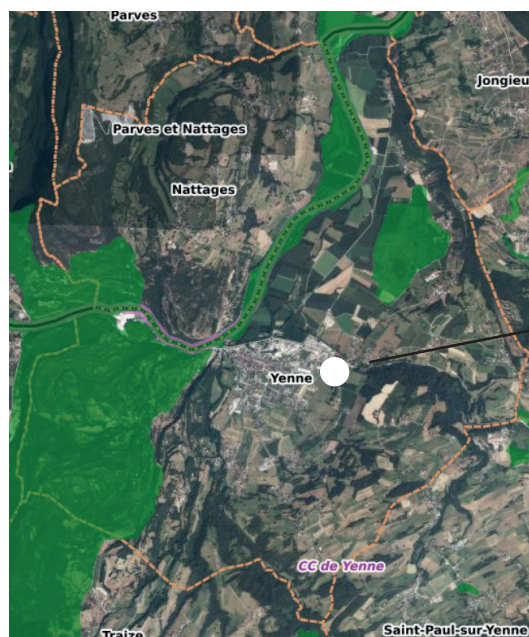


Natura 2000 - directives Habitat n° FR8201770 et FR8201771



La commune de Yenne est couverte par trois ZNIEFF type I :

- n°820031475 «Marais de Lagneux»
- n°820030941 «Haut-Rhône de la Chautagne aux chutes de Virignin»
- n°820031274 «Chaîne du mont Tournier et gorges de la Balme».



Secteur de projet

Extrait de la carte des ZNIEFF de type I

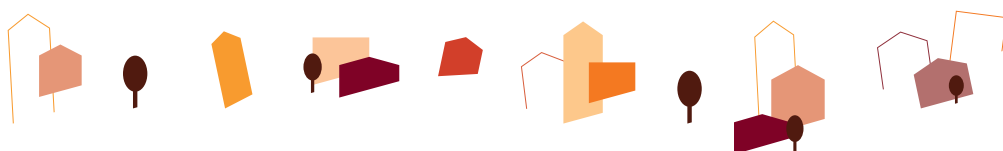
et deux ZNIEFF de type II :

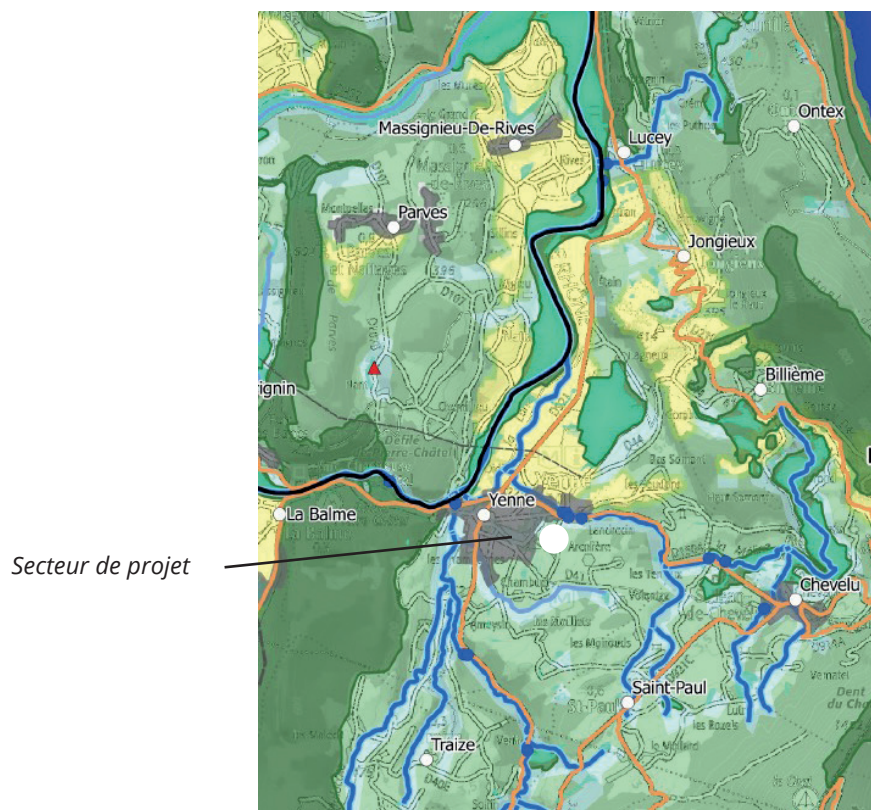
- n°820030955 «Haut-Rhône à l'aval du barrage de Seyssel»
- n°820000382 «Chaînon du mont Tournier»



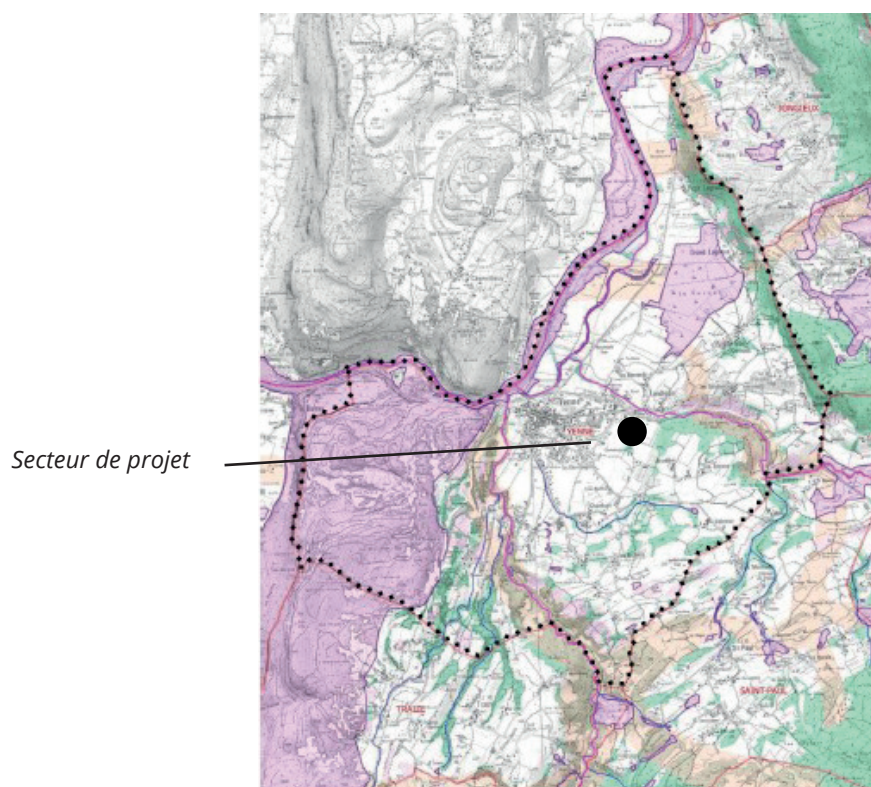
Secteur de projet

Extrait de la carte des ZNIEFF de type II

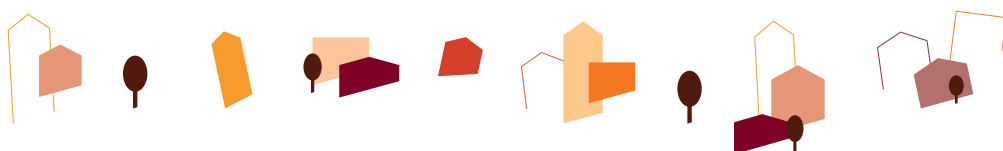


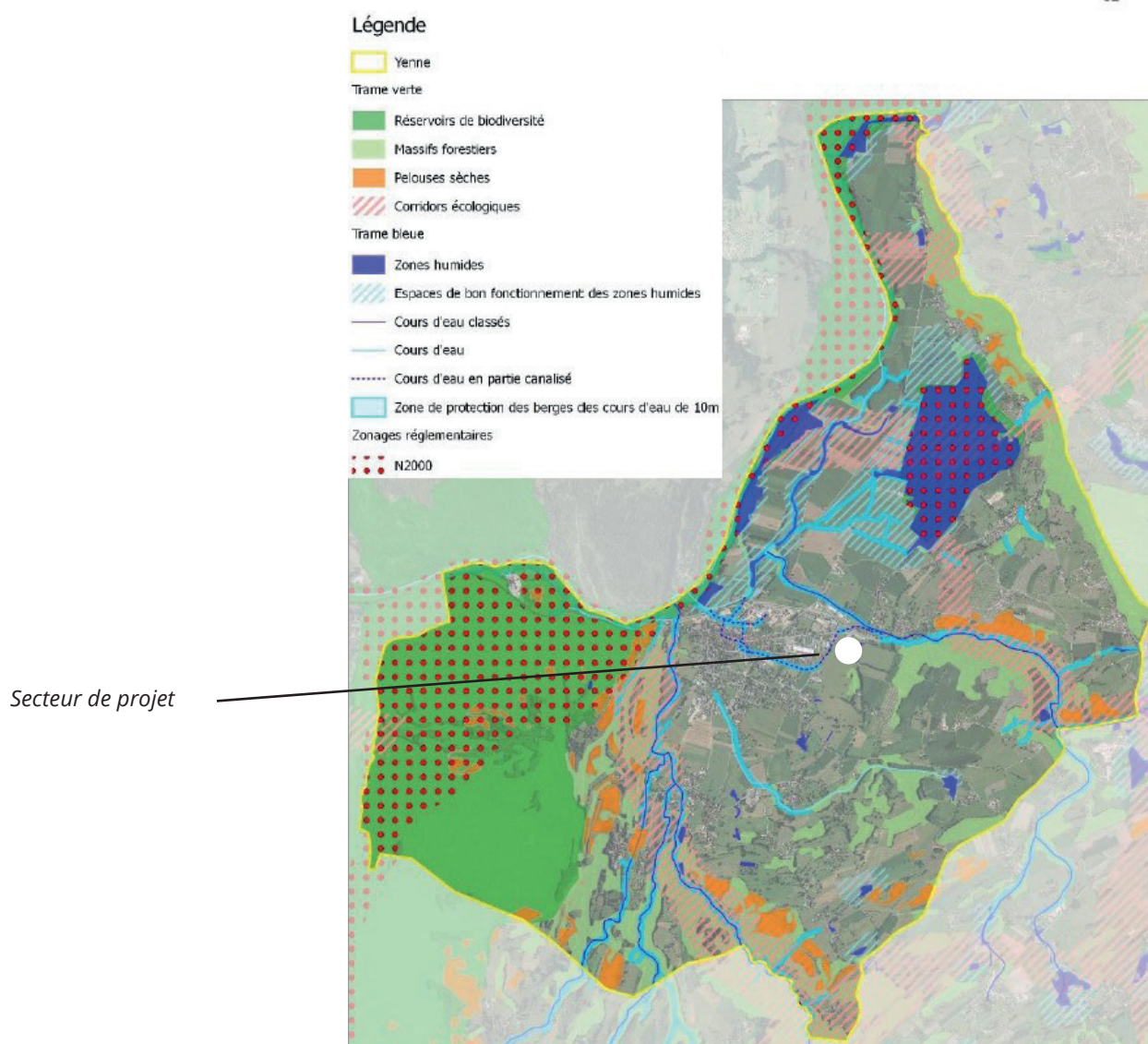


Trame Verte et Bleue du SRADDET



Trame Verte et Bleue du SCOT

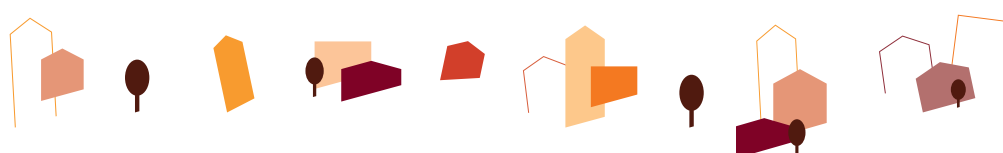




Trame Verte et Bleue du PLU

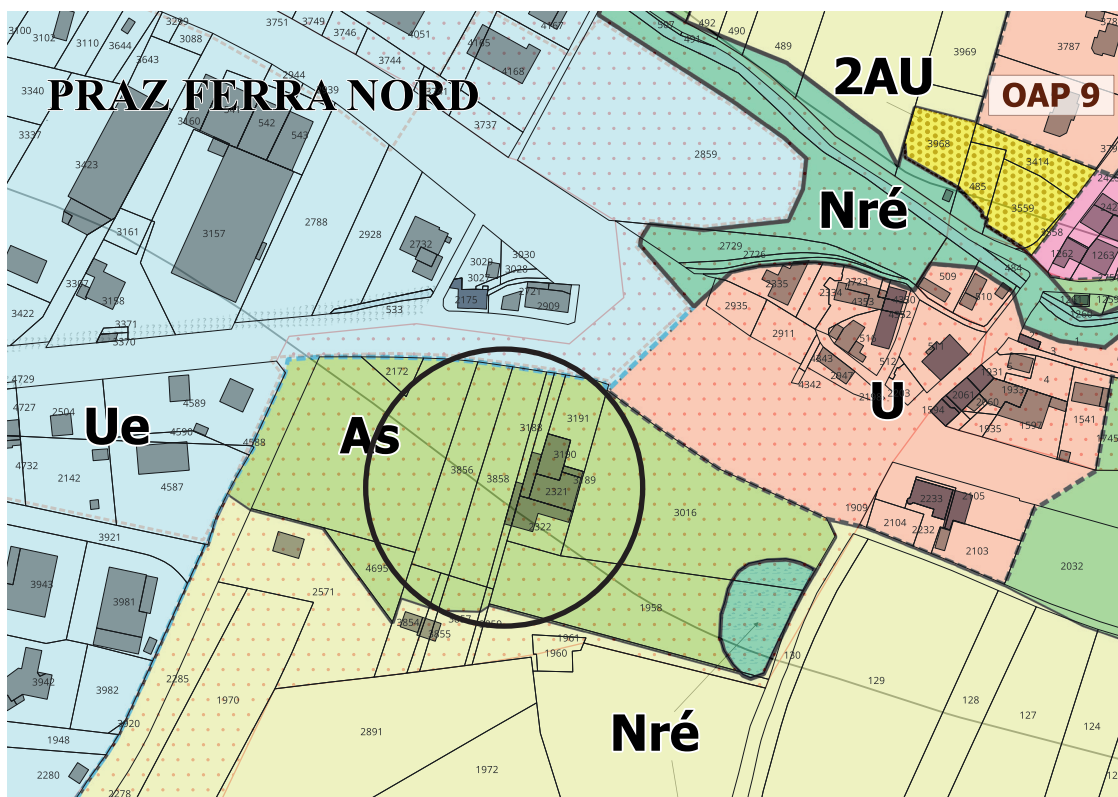
le projet de requalification de la friche urbaine du New Land ne présente pas d'incidences notables susceptibles de porter atteinte aux intérêts environnementaux tels que définis par la réglementation en vigueur.

Le site se trouve à l'écart de secteurs sur lesquels des sensibilités et enjeux environnementaux ont été identifiés.

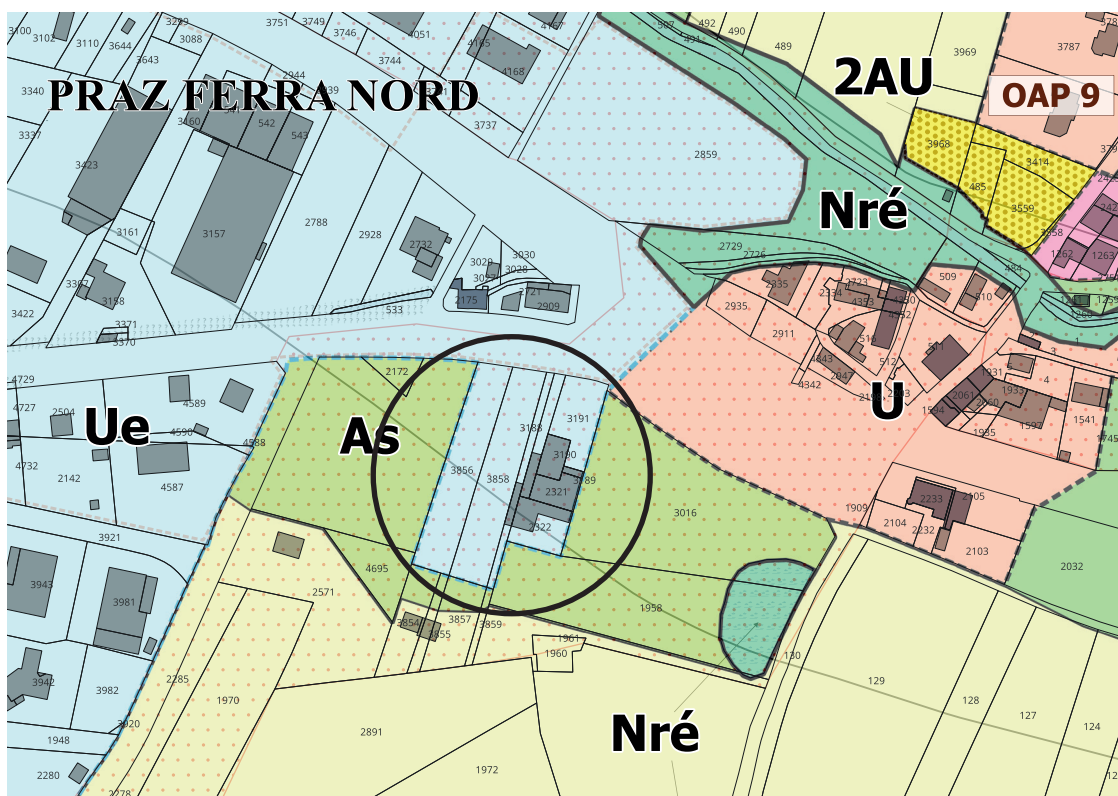


Proposition d'évolution du zonage

Zonage initial



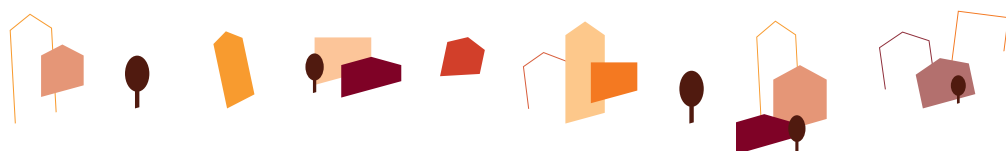
Zonage modifié





3 - Tableau des surfaces du PLU

	PLU en vigueur		PLU modifié	
	en ha	en %	en ha	en %
U	62,15		62,15	
Up	35,85		35,85	
Ueq	14,95		14,95	
Ue	27,6		28,04	
Uel	1,45		1,45	
Uagr	3,07		3,07	
sous-total	145,07	6,22	145,51	6,24
1AUa	0,7		0,7	
1AUb	0,53		0,53	
1AUe	0,42		0,42	
2AU	9,27		9,27	
sous-total	10,92	0,5	10,92	0,5
A	662,7		662,7	
As	7,18		6,74	
Av	80,86		80,86	
Ap	85,19		85,19	
Aco	94,81		94,81	
Aré	88,52		88,52	
sous-total	1019,26	43,71	1018,82	43,69
N	282,9		282,9	
Nt	2,54		2,54	
Neg	4,73		4,73	
Nco	164,63		164,63	
Nré	700,56		700,56	
Nex	0,86		0,86	
Sous-total	1156,22	49,57	1156,22	49,57
TOTAL	2331,47	100	2331,47	100





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A