



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAIN-BEL (69)

Additif au rapport de présentation - version mai 2026



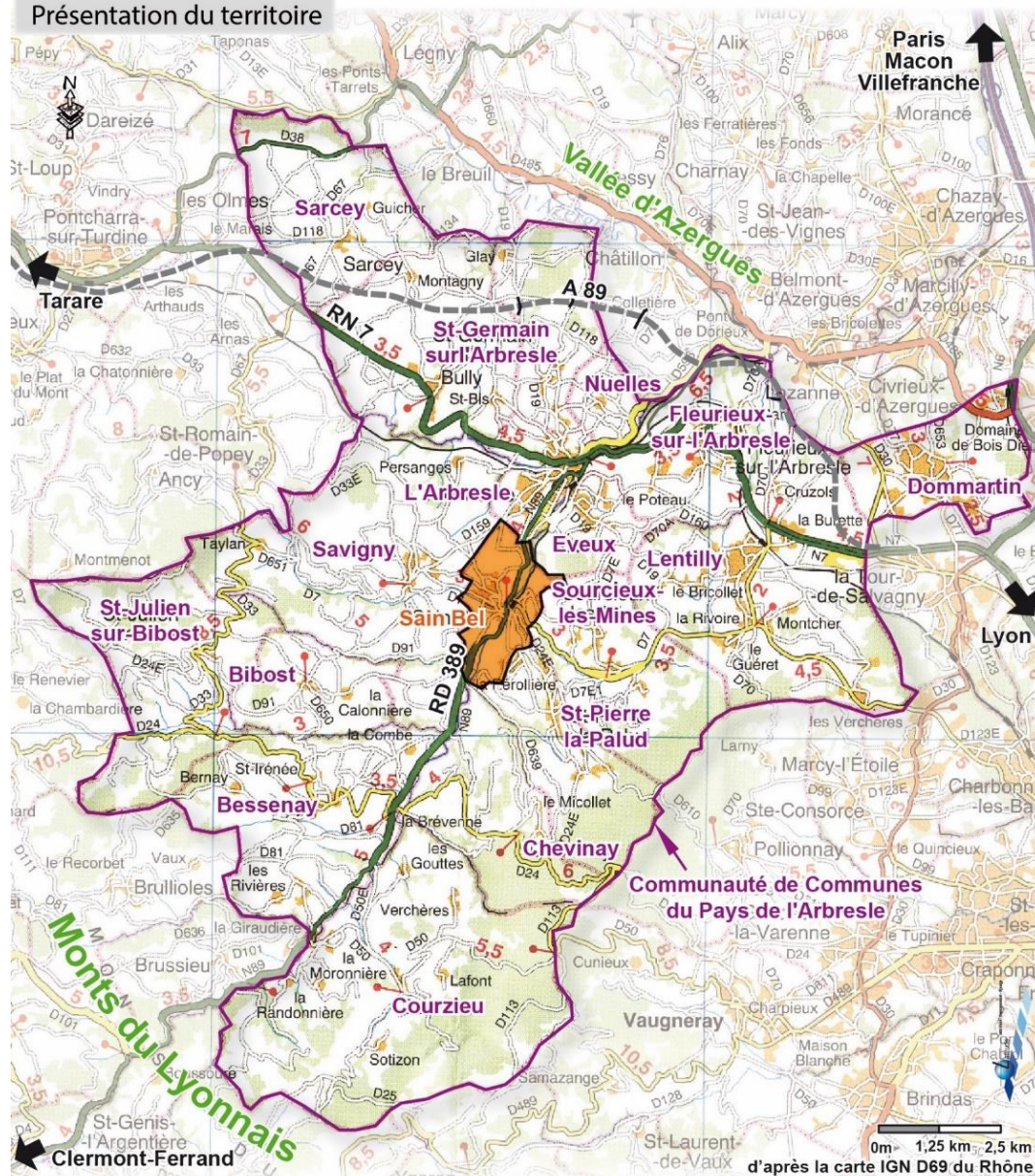
PLU DE LA COMMUNE DE SAIN BEL • SOMMAIRE

CONTEXTE	3
LE CONTEXTE TERRITORIAL	4
LE PLU EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE SAIN-BEL	5
LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION	6
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
0 - LES OBJETS DE LA MODIFICATION	9
1 - PERMETTRE LE RENFORCEMENT DES FONCTIONNALITÉS DU CENTRE	10
2 - FAIRE ÉVOLUER LE PLU SUR LA ZONE DES MARTINETS/ 3 COMMUNES POUR INTÉGRER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DÉFINIE À L'ÉCHELLE DE LA CCPA, ...	19
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	47
Objet 1 : Permettre le renforcement des fonctionnalités du centre	47
Objet 2 : Faire évoluer le PLU sur la zone des Martinets/ 3 communes pour intégrer la stratégie économique définie à l'échelle de la CCPA	52

CONTEXTE



Présentation du territoire



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Localisée à l'Ouest de la Métropole de Lyon, à une trentaine de kilomètres du centre de Lyon, la commune bénéficie de la proximité des services de l'agglomération. Située sur un important axe de passage entre Lyon et le département de la Loire, cette commune périurbaine est particulièrement bien desservie, avec notamment la RD389 (qui la relie à l'A89 et l'A6), et le tram-train depuis 2012.

Sain-Bel

Superficie : 3,8 km²

Population en 2022 : 2568 habitants (Publication INSEE avril 2026)

Densité au km² en 2017 : 662 habitants/km²

Altitude : de 228 m à 351 m

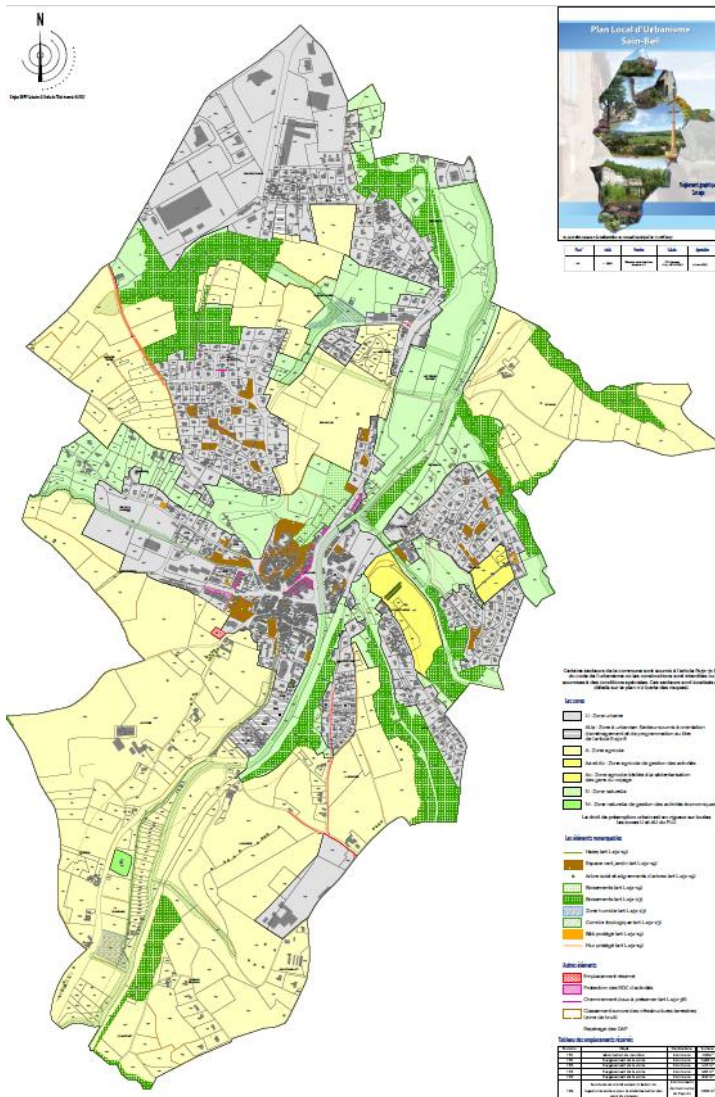
Commune intégrée au territoire :

- De la communauté de communes du Pays de L'Arbresle ;
- Du SCOT de l'Ouest Lyonnais.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Éveux, Sourcieux-les-Mines et Saint-Pierre-la-Palud à l'Est ;
- L'Arbresle au Nord ;
- Chevinay au Sud ;
- Savigny à l'Ouest ;





LE PLU EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE SAIN-BEL

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sain Bel a été approuvé par délibération du conseil municipal le 06 septembre 2019.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2020 portant sur des ajustements d'écriture de règlement et d'OAP et une révision avec examen conjoint en 2022 portant sur l'ajustement du zonage U pour permettre la réalisation d'une opération mixte de centralité et d'une modification approuvée en février 2025.

Le PLU en vigueur comporte les zones suivantes :

Zones	Surface en ha
Zones urbaines	
Total U	108.17
Dont protection des jardins	3.4
Total réellement urbanisable	104.6
Zones à urbaniser	
Total AU	4.06
Zones agricoles	
Total A	67.83
Zones naturelles	
Total N	173.1

Le présent dossier porte sur une modification.

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification pour les procédures lancées avant le 27 mai 2026

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Version en vigueur à partir du 26 mai 2026 - Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V)

I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.



À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

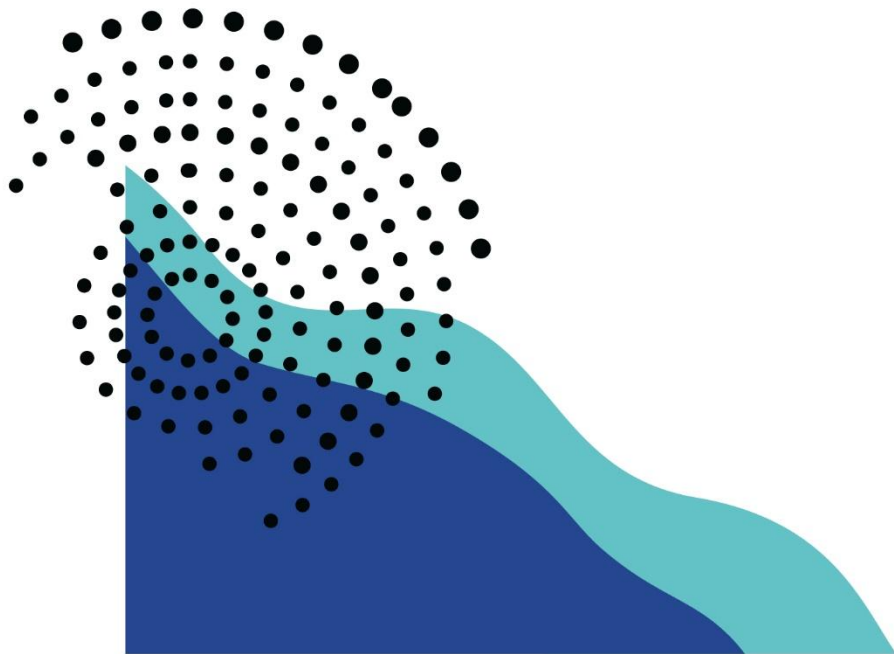
Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L153-43 du code de l'urbanisme

Version en vigueur à partir du 26 mai 2026

À l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

0 - LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La modification pour objets :

- Permettre le renforcement des fonctionnalités du centre en intégrant un projet mixte bureaux, services logements en renouvellement d'une ancienne bâtisse, dont le classement actuel ne permet pas le projet
- Faire évoluer le PLU sur la zone des Martinets/ 3 communes pour intégrer la stratégie économique définie à l'échelle de la CCPA,



1 - PERMETTRE LE RENFORCEMENT DES FONCTIONNALITÉS DU CENTRE

Motivations

Contexte

La commune de Sain Bel est inscrite dans la démarche PVD (petite Ville de Demain) dans laquelle le renforcement des fonctions centrales est une orientation majeure.

On rappelle aussi que le SCOT de l'Ouest lyonnais approuvé le 11 février 2026 a classé la commune de Sain Bel en polarité 1 avec les communes de L'Arbresle et de Lentilly pour ce qui concerne la CCPA. Cette polarité correspond aux communes qui rayonnent sur les communes alentour grâce à une gamme de services, d'équipements et de commerces à l'échelle d'un vaste territoire et qui permet de répondre aux besoins courants et occasionnels de la population.

Le projet

La commune accompagne un projet d'installation d'une nouvelle étude notariale avec localisation de son siège social. Ce projet s'inscrit dans une opération de requalification/extension d'une construction existante.

La construction est un ancien bâtiment appartenant anciennement à la Compagnie minière (partie du bâtiment à usage de bureau archive de l'ancienne société d'exploitation). Le projet vise à le transformer en locaux adaptés pour l'exercice de la profession notariale. Depuis 1956, date à laquelle le dernier notaire quittait la commune, les habitants disposeront à nouveau d'un service notarial directement sur place et dans les locaux adaptés et fonctionnels permettant l'installation durable du notaire en exercice.

Le projet doit permettre :

- Aux habitants de la commune de bénéficier de conseils et de prestations notariales à proximité du centre bourg,
- Les travaux prévus permettront d'aménager des locaux modernes, fonctionnels et accessibles à tous, conformément aux normes en vigueur pour les services publics.
- Cet accompagnement contribuera à renforcer l'attractivité de la commune et à soutenir l'activité économique locale, en facilitant l'accès aux services juridiques et administratifs.

Ce service public renforcé répond aux besoins des familles, des entreprises locales et des particuliers



en matière de conseils, transactions et démarches notariales.

Au niveau économique, des retombées sont attendues en matière de :

- Création d'emplois (entre 6 et 8 emplois)
- Dynamisation de l'activité locale : la fréquentation des locaux par les habitants et les entreprises pourra soutenir les commerces et services alentours.
- Modernisation des infrastructures : des locaux rénovés, fonctionnels et accessibles contribueront à améliorer le cadre de vie.

Ce projet participe aux objectifs de la commune de Sain-Bel de renforcer des services publics essentiels, et de stimuler le dynamisme économique et social.

Localisation du site

Le site est situé le long de la voie départementale RD389, dans la continuité des commerces dits du Four à Chaux.



Localisation du site



Occupation du site

Le site objet du projet, est occupé par :

- Une ancienne maison qui à l'origine accueillait notamment les bureaux de la mine,
- Et une plateforme artificialisée à usage de stationnement, entourée d'une clôture en pierres.



Bâtiment présent sur le site



L'état des risques sur le site

Le site n'était pas à usage d'exploitation de la mine proche, il n'est pas situé à proximité de galeries ou de puits. Il n'a pas fait l'objet d'accueil de stériles miniers. Aucun risque lié à la mine n'est présent.

Le site est concerné par la zone verte du PPRI de la Brévenne et est donc constructible ou peut changer de destination dans le règlement du PPRI.



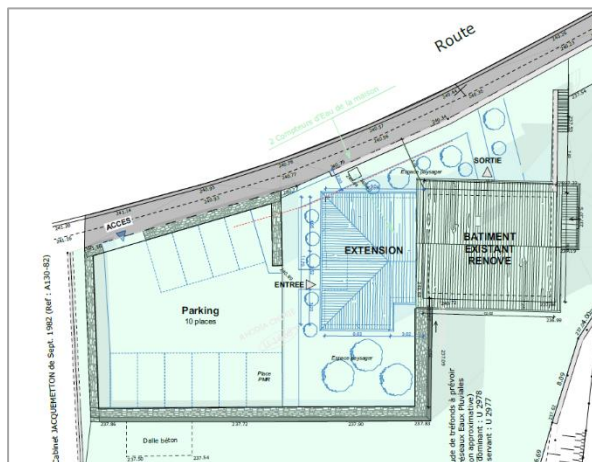


Illustration du projet (susceptible d'évolutions)

Le projet

Le projet consiste à rénover la bâtisse existante avec des bureaux au RDC et le maintien de logements intégralement réhabilités en étage.

Une extension est prévue en RDC pour développer une surface de plancher de bureaux plus adaptée au besoin, avec au total existant + extension environ 240 m² de surface de plancher dédiée aux bureaux.

Les stationnements actuels présents sur la plateforme sont maintenus ce qui correspond à une capacité d'une dizaine de places.

L'accès sur la voie départementale est décalé vers l'Ouest en dehors du virage où il est situé aujourd'hui. L'accès actuel sera donc condamné.

La situation dans le PLU en vigueur

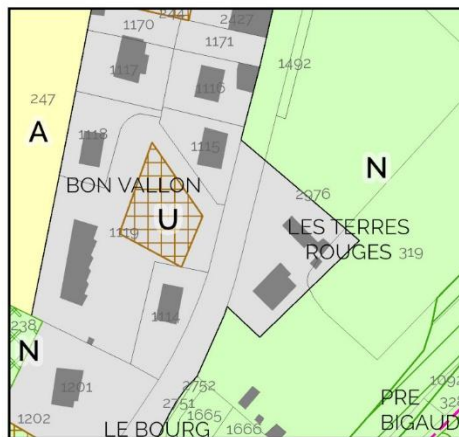
La zone est classée (cf. illustrations page suivante) :

- En zone U,
- En « zone 2 » de destination principale résidentielle (ne permettant l'aménagement de bureaux)
- En zone B de forme urbaine pavillonnaire

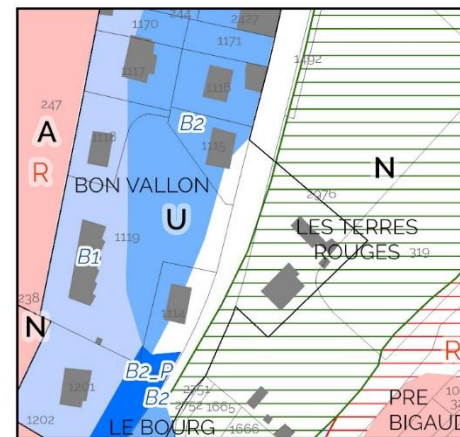




Localisation sur la commune



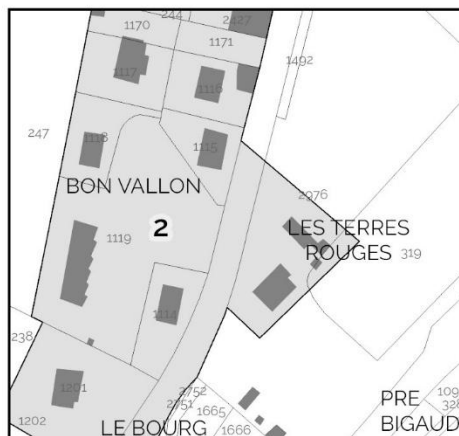
Plan 1 : Zonage



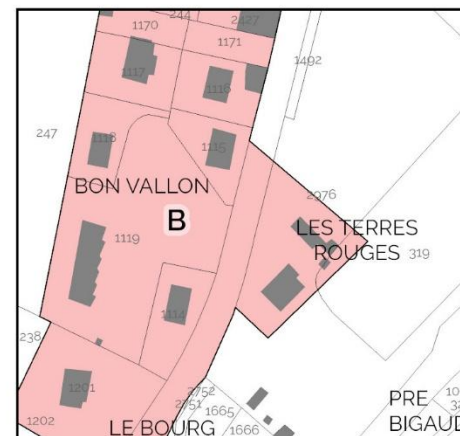
Plan 2 : Risques naturels



Photographie aérienne



Plan 3 : Destinations



Plan 4 : Formes urbaines

Extrait du règlement graphique AVANT la présente modification de droit commun



Les points modifiés

Le zonage

Sur le plan 1 : la zone U n'est pas modifiée, le plan du zonage n'est donc pas modifié.

Sur le plan 2 : le plan des risques n'est pas modifié.

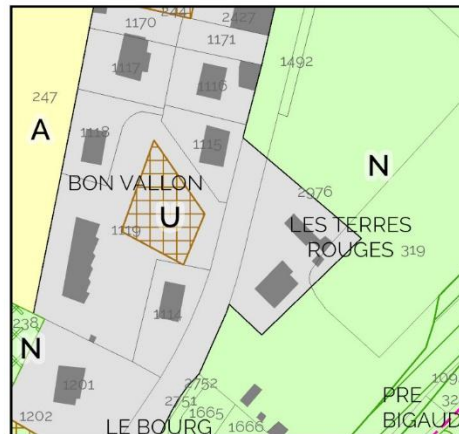
Sur le plan 3 : le secteur destination secteur n°2 passe en secteur n° 1 intégrant les fonctions de centralité sans modification du règlement écrit (cf. illustrations page suivante).

Sur le plan 4 : le secteur B des formes urbaines devient un zonage A' avec la modification. La zone A' est créée pour correspondre au bâti de type faubourg qui est proche de la voie sans être à l'alignement et de volumétrie atteignant R+2 + combles (cf. illustrations page suivante).

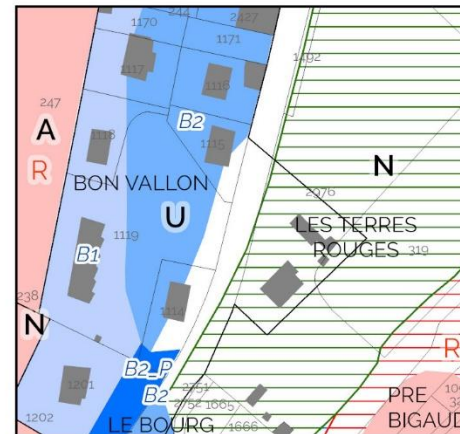




Localisation sur la commune



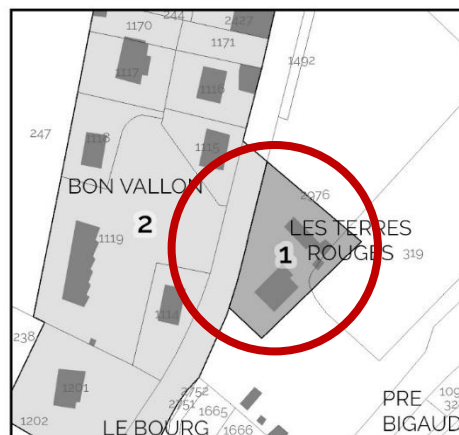
Plan 1 : Zonage



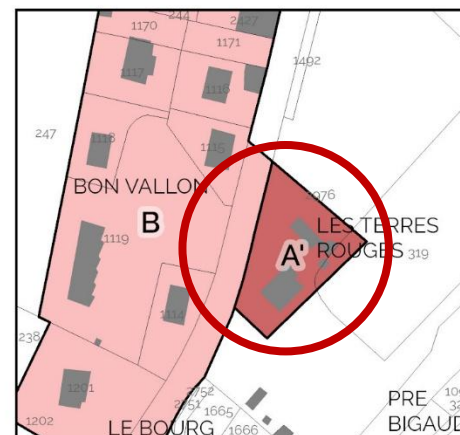
Plan 2 : Risques naturels



Photographie aérienne



Plan 3 : Destinations



Plan 4 : Formes urbaines

Extrait du règlement graphique APRES la présente modification de droit commun



Le règlement

Le règlement mis en place sur les formes urbaines est très proche de celui de la zone A. Les règles suivantes sont mises en place :

Hauteur

Secteur A' Bâti historique de faubourg
Hauteur maximale à R+2 +combles et 12 m mesurés au faîtage.
Les hauteurs au faîtage et le niveau maximal des constructions sont mesurés à partir du niveau de sol existant avant travaux.

Implantation par rapport aux voies

Secteur A' Bâti historique de faubourg
Implantation libre

Il est défini une implantation libre, compte tenu de l'équilibre à trouver entre le respect de la continuité de façade existante et la courbe de la RD à cet endroit-là. On note que la construction actuelle n'est pas à l'alignement mais est située à près de 5 m de l'alignement, la poursuite de la continuité de la façade conduit à se rapprocher de l'alignement (environ 2m selon les points de la courbe de la voirie)

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteur A' Bâti historique de faubourg
La construction s'implante : - Soit avec un retrait minimum de 4m des limites séparatives, - Soit en continuité bâtie de hauteur équivalente à celle de la construction voisine.
Dispositions particulières : Il peut être dérogé à ces distances de retrait dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

	Secteur A' Bâti historique de faubourg
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation libre
Règlementation spécifique pour les petites volumétries (Construction d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m au plus haut de la construction).	Implantation avec un retrait minimal de 2 m par rapport à la voirie Implantation libre vis-à-vis des limites séparatives
Implantation des piscines	Une distance minimale de 2 m de la voie et des limites séparatives mesurée au bord du bassin

Stationnement :

	Secteur A' Bâti historique de faubourg
Il est exigé à minima :	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques Pour les constructions à usage d'habitat : - 1,5 places par logement neuf, arrondi au supérieur. - 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement - 1 place en cas de changement d'usage d'un garage, les capacités de stationnements doivent être maintenues sur le tènement de l'opération

Les autres points du règlement n'évoluent pas



2 - FAIRE ÉVOLUER LE PLU SUR LA ZONE DES MARTINETS/ 3 COMMUNES POUR INTÉGRER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DÉFINIE À L'ÉCHELLE DE LA CCPA,

Motivations

La zone commerciale des Martinets/3 communes, cœur névralgique du commerce de grande surface pour la CCPA, a connu ces dernières années plusieurs évolutions au fil de l'eau, qui ne correspondent pas aux ambitions du projet de territoire.

La multiplication de petites cellules sur la zone d'activités (moins de 300 m² de surface de vente) le développement des services et une offre sur-représentée de grandes surfaces alimentaires, au détriment des offres d'équipement et d'achats occasionnels, fragilisent les commerces proximité et favorisent l'évasion commerciale.

Afin d'endiguer ce phénomène, la CCPA, compétente en matière de développement économique, met en place une stratégie de développement commercial, pour se doter d'outils d'aide à la décision politique et de leviers d'action pour orienter les implantations en zone commerciale.

Par ailleurs la qualité urbaine et de cadre de vie de la zone des Martinets/3 communes sont interrogés. Autrefois zone artisanale, éloignée des bourgs, le secteur des Martinets est désormais un quartier à part entière partagé entre l'Arbresle et dans une moindre part Éveux et Sain Bel. Ce site marque l'entrée de ville de Sain Bel et de l'Arbresle. Le manque de confort des espaces communs, hyper imperméabilisés, et les défauts de continuité et d'accessibilité, font obstacle à la déambulation des usagers et à la pratique des modes actifs. Les atouts paysagers et naturels du quartier : berges de la Brévenne, parc des Chenevières, paysage collinaire... mis aux seconds plans, ne constituent que des entités juxtaposées sans faire partie prenante de l'aménagement.

Consolidation d'une stratégie partagée

Fort de ces constats, depuis février 2023, la CCPA et les trois communes concernées (Éveux, L'Arbresle et Sain Bel) ont donc engagé une réflexion de fond sur le développement de ce secteur, à la fois dans sa dimension urbaine de quartier d'entrée de ville, de support de flux de transit le long de la vallée de la Brévenne, et d'aire commerciale attractive en mutation.

Cette étude a été menée avec l'appui de l'agence d'urbanisme « Urbalyon » et les trois communes concernées, dont deux d'entre elles, L'Arbresle et Éveux sont en procédure de révision de PLU et Sain Bel en cours de modification. Ces évolutions de PLU permettront notamment d'intégrer cette



stratégie économique de la CCPA.

Pour rappel, les objectifs poursuivis par cette étude étaient :

- Développer une stratégie d'aménagement commercial communautaire pour les deux zones commerciales du territoire (les Martinets/3communes et le Cornu) ;
- Anticiper les aménagements à court et moyen terme dans les zones commerciales, au regard des évolutions du commerce et de la législation foncière,
- Alimenter les révisions des PLU en appuyant les communes sur le volet aménagement commercial

État du processus à ce jour

Objectif à court terme : harmoniser les règlements d'urbanisme des trois communes couvrant la zone commerciale et transcrire dans ce règlement les pratiques de développement commercial et urbain du secteur

Cette première phase de l'étude s'est déroulée en 2024 et a permis de partager des enjeux communs et de travailler à harmoniser les règlements d'urbanisme des trois communes sur lesquelles s'étend la zone d'activité.

Cette étude a permis la réalisation de :

- 1) **Un diagnostic commercial** → état des lieux, rencontre avec certains commerçants des zones et leurs associations, identification des enjeux (spatiaux, économiques, fonciers, urbains) ;
- 2) **Un partage de ces enjeux** puis **l'élaboration des orientations stratégiques** en matière de développement commercial → écriture collective d'une feuille de route
- 3) **L'écriture d'une stratégie partagée** de développement du commerce → déclinaison des orientations stratégiques en actions concrètes, sous forme de fiches-action ;

Il s'agit à présent de traduire ces orientations stratégiques dans la planification urbaine par l'évolution des documents d'urbanisme → propositions de modifications harmonisées des PLU en lien avec les zones commerciales via le règlement et des OAP sectorielles (implantations commerciales, linéaires commerciaux et amélioration qualitative des zones commerciales)



Les principes structurants de cette stratégie intégrés dans une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle de la zone commerciale des Martinets/3 communes

Ce travail a permis d'aboutir à la trame d'une **OAP sectorielle** à inscrire dans les PLU futurs des trois communes. Les grandes orientations de cette OAP sont les suivantes :

Fonctions urbaines

- Conforter la vocation commerciale de la zone d'activités, en complémentarité avec l'offre développée en centralité de l'Arbresle, Eveux et Sain-Bel conformément au Document d'Aménagement Artisanal, Commercial Logistique (DAACL, volet commercial du SCoT) approuvé en janvier 2026.
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire en privilégiant les enseignes non alimentaires et d'achats occasionnels sur les zones commerciales, travail sur la qualité des parcours marchands.
- Accueillir les commerces ou ensembles commerciaux d'importance (> 300m² de surface de vente) ne trouvant pas leur place en centralité du fait de leur dimensionnement ou de leurs besoins logistiques, conformément aux orientations fixées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du Schéma de Cohérence de l'Ouest Lyonnais.
- Permettre ponctuellement une mixité fonctionnelle avec l'accueil d'activités tertiaires (services, bureaux) uniquement en étage. Dans un souci de transition urbaine avec le quartier des Vernays, cette mixité verticale sera d'abord encouragée au nord de la zone.

Morphologies urbaines

- Création d'un espace public central à la zone commerciale permettant de structurer les déambulations marchandes et d'apporter un espace de respiration qualitatif au cœur du quartier.

Cet espace devra se situer stratégiquement à l'articulation entre plusieurs locomotives commerciales de la zone et intégrer l'extension de la zone commerciale projetée à l'Ouest (secteur des anciennes serres) inscrite dans le projet de révision du PLU de l'Arbresle. Il permettra d'engager la sécurisation de la traversée de la route de Sain Bel pour permettre de raccrocher l'extension à la zone.

Cet espace contribuera à créer une liaison transversale Est/Ouest manquante à ce jour. Il prendra en compte le débouché vers la future voie modes actifs depuis le centre de l'Arbresle inscrite dans le futur PLU sur quartier des Vernays.

Un travail fin est engagé sur les fronts bâtis, et l'orientation des bâtiments à terme pour donner de la cohérence à cet espace.



- Respecter les lignes paysagères Nord-Sud lisibles depuis le lointain, dans le grand paysage, notamment depuis le couvent de la Tourette :
 - Affirmer l'implantation régulière du bâti sur un axe nord-sud/est-ouest
 - Privilégier l'implantation de bâtiment en peigne entre la rue Claude Terrasse et la RN 89 afin de ménager une régularité des implantations en façade des deux voies et de créer des percées visuelles vers la Brévenne.
- Améliorer la qualité des entrées de ville de l'Arbresle et de Sain-Bel :
 - Créer une façade lisible de part et d'autre de la route de Sain-Bel. Dissimuler les arrières existants par un traitement paysager des abords des projets.
 - Optimiser les accès des commerces et les espaces logistiques depuis la route de Sain-Bel. Chercher à mutualiser autant que possible les accès et les stationnements pour sécuriser et faciliter la circulation entre les points de vente
 - Améliorer et sécuriser les traversées de la route de Sain-Bel pour renforcer les liens entre les différents espaces de la zone commerciale des Martinets.
- Harmoniser et améliorer la qualité du bâti :
 - Proposer des coloris de façades sobres
 - Aménager des toitures actives, soit par la mise en place de panneaux photovoltaïques, soit par une végétalisation adaptée, soit pour un usage récréatif
 - Limiter l'impact des espaces de stockage extérieur en les positionnant à l'arrière des bâtiments et/ou de sorte qu'ils soient dissimulés de l'espace public.



Paysage, environnement et risques

L'intégralité du périmètre du site des Martinets/3 communes (sur lequel une OAP trans communale est proposée) est couverte par le risque naturel inondation (*le PPRI Brévenne Turdine*). Trois zones d'exposition différentes coexistent sur le secteur, entraînant des prescriptions et préconisations à appliquer au cas par cas. Certains aménagements peuvent nécessiter la réalisation d'études spécifiques préalables. On rappelle que le PPRI est une servitude d'utilité publique qui s'appliquent directement aux autorisations des droits des sols.

Par ailleurs les Martinets/3 communes constituent une zone propice à l'infiltration des eaux pluviales.

La lutte contre les îlots de chaleur par la mise en place des principes de la nature en ville permettra l'adaptation du site au changement climatique : végétalisation, infiltration, travail autour de la rivière.

- Conforter la présence du végétal sur la zone et désimperméabiliser les espaces :
 - Augmenter la part d'espaces non-imperméabilisés
 - Gérer les espaces de stationnement par infiltration en favorisant la gestion par les espaces verts
 - Déconnecter les eaux pluviales des voiries et toitures

- Restaurer la place de la rivière dans la zone :
 - Ne pas empiéter, voire redonner de l'espace au cours d'eau, ses berges et haut de berges, des deux côtés de la rive
 - Assurer la sécurité des talus et des protections de berges existantes et futures, afin de limiter le risque d'affaissement et glissement de terrain

- Préserver et restaurer le corridor structurant terrestre reliant la Turdine à la Brévenne par le plateau de St Etienne et au-delà les espaces naturels sur Éveux.

Une expertise est en cours sur ce sujet permettant de préciser les prescriptions à ce sujet. A minima :

- Maintenir les espaces verts et les boisements denses existants le long de la route de Louhans,
- Supprimer les clôtures le long des boisements
- Replanter le corridor : prairie, boisements en bosquets denses, largeur de la bande plantée minimum à définir à l'issue de l'étude en cours.



- Aucune clôture transversale ne peut être admise dans le corridor
- Favoriser la biodiversité par une palette végétale appropriée avec des espèces indigènes et adaptées aux rivières et milieux aquatiques (palette végétale à préciser à l'issue de l'étude en cours)
- Soigner les franges et le lien avec la Brévenne :
 - Maintenir des percées visuelles depuis la zone vers la Brévenne
 - Soigner les qualités paysagères des aménagements de mobilité douce, les ouvertures et accès aux rivières et les franges avec les entreprises et activités
 - Développer les plantations adaptées au cours d'eau et redonner de l'espace de vie à la rivière quand cela est possible

Desserte et accessibilité

- Connecter et ouvrir la zone vers le reste de la ville:
 - Créer une voie dédiée aux modes actifs sécurisée depuis le secteur central de la zone qui rejoigne et la prolongeant, la future voie active du quartier des Vernays, permettant de rejoindre le centre-ville de l'Arbresle et la gare
 - Réaménager la rue Claude Terrasse pour en faire une voie de desserte qualitative de la zone, notamment par l'intégration sécurisée des modes actifs et sa végétalisation
 - Paysager et désimperméabiliser les abords pour contribuer à la gestion du cycle de l'eau sur la zone, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la reconstitution de continuités écologiques
 - Faciliter l'accès à la zone depuis la voie verte de la Brévenne en maintenant des porosités circulables à vélo ou à pied entre la zone et la voie verte.
 - Sécuriser les traversées et les déplacements piétons le long de la route de Sain-Bel pour améliorer la desserte des points de vente situés de part et d'autre de l'axe par d'autres modes que la voiture



- Optimiser les circulations au sein de la zone en limitant les conflits d'usage de la voirie :
 - Simplifier la circulation routière pour fluidifier l'entrée de zone tout en rendant lisible et en sécurisant l'accès aux points de vente.
 - Organiser les circulations sur la voie Claude Terrasse afin d'éviter les flux d'évitement éventuels de la route de Sain-Bel.
- *Mutualiser au maximum l'offre de stationnement et en facilitant les déplacements à pied entre les différentes unités foncières commerciales.*

Il s'agit donc bien d'un projet global de réorganisation des fonctions et des espaces, dans un objectif qualitatif renforçant l'attractivité de la zone et répondant aux besoins des usagers.

Ces objectifs nécessitent de modifier le périmètre du zonage, le règlement, écrit et de mettre en place une nouvelle OAP sur l'ensemble du site partagé entre les trois PLU de Sain Bel, Éveux et L'Arbresle.

Les points modifiés

Le règlement graphique

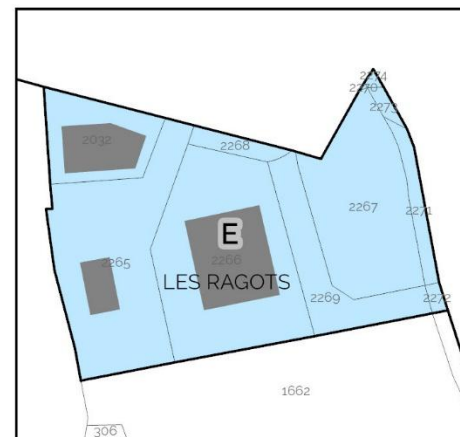
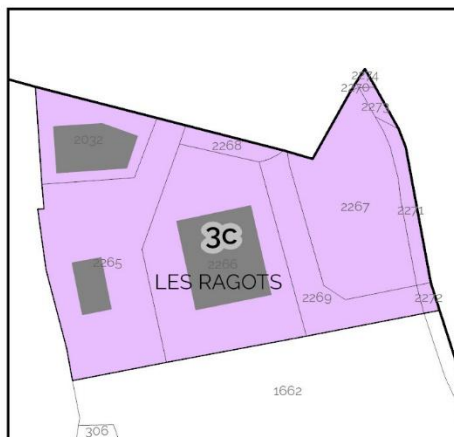
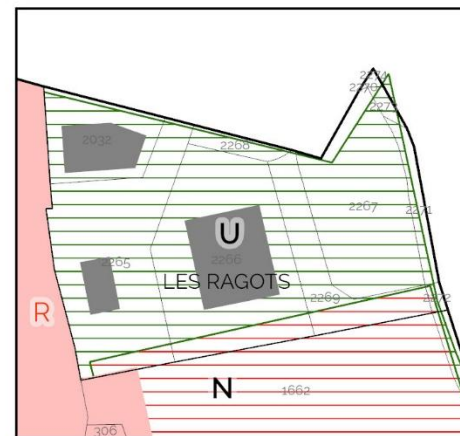
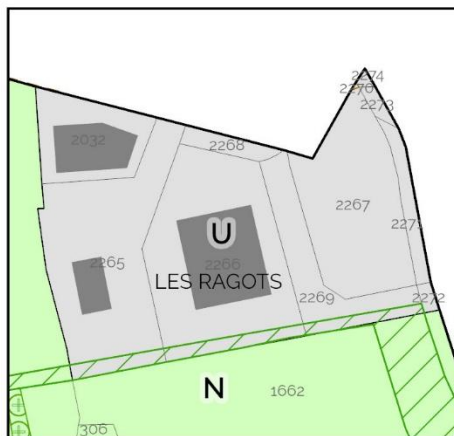
Sur le plan 1 : le secteur est classé en zone U. Ce zonage ne change pas

Sur le plan 2 : le plan des risques n'est pas modifié

Sur le plan 3 : le site est classé en secteur 3c sur le règlement graphique des destinations. Une catégorie 3e est créée spécifiquement.

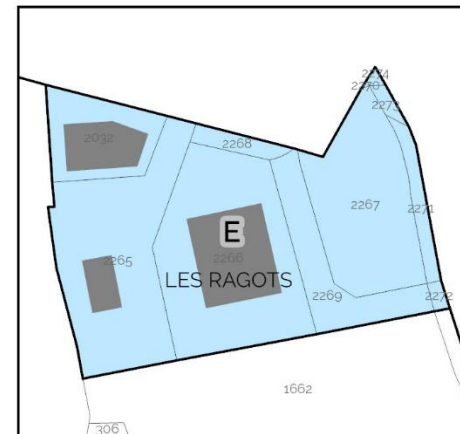
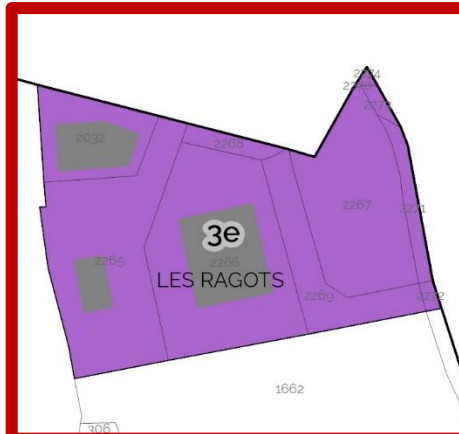
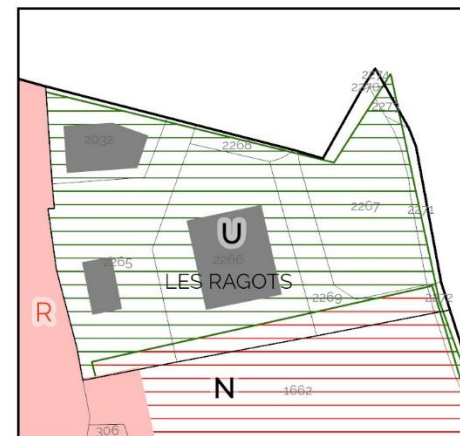
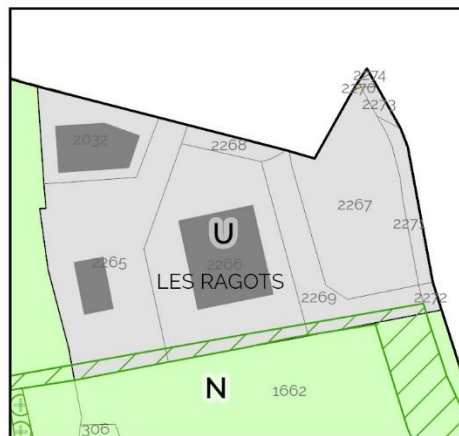
Sur le plan 4 : le site est classé en zone E sur le règlement graphique des formes urbaines. Ce zonage ne change pas, en effet c'est le seul secteur E dans le PLU communal.





Extrait du règlement graphique AVANT la présente modification de droit commun





Extrait du règlement graphique APRES la présente modification de droit commun

Règlement écrit

Afin d'harmoniser les règles sur la zone entre les 3 communes concernées, le règlement est modifié de la façon suivante.

Destination	Sous destination	3e zone d'activités commerciales
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*1 Voir conditions spécifiques à ce secteur ci-après
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*2 Voir conditions spécifiques à ce secteur ci-après
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V*2



		Voir conditions spécifiques à ce secteur ci-après
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Conditions spécifiques :

V*1

- Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises à condition de présenter une surface de vente supérieure à 300 m² par unité commerciale, et que la surface de plancher soit supérieure à 450 m² par unité commerciale. De plus les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) sont autorisés si chaque unité commerciale présente une surface supérieure à 300 m² de surface de vente et 450 m² de surface de plancher.

V*2

- Les constructions de la sous-destination « bureaux » et de la sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement en étage et si la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction est dédiée à la destination « Artisanat et commerce de détail » dans les conditions définies en V*1

Hauteur

Secteur E Zone commerciale
La hauteur des constructions la hauteur des constructions au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 15 m.



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur E Zone commerciale
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie dans une logique d'ensemble le long de la voie en privilégiant une implantation homogène avec celle des constructions avoisinantes. Une implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie est exigée. Une bande de 5 m en front de voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysagé planté de pleine terre avec des espèces variées et de strates différentes (herbacée, arbustive et arborescente) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions décrites aux alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit

Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur E Zone commerciale
Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Uic, la construction s'implante avec un retrait minimal de 5m. Ce retrait sera maintenu en pleine terre végétalisée avec plantation d'arbres et arbustes. Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de zone Uic : la construction en limite est autorisée.



Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI » pour toutes les zones hors secteur E.

Concernant « le secteur E Zone commerciale », les dispositions suivantes s'appliquent :

Aspect général

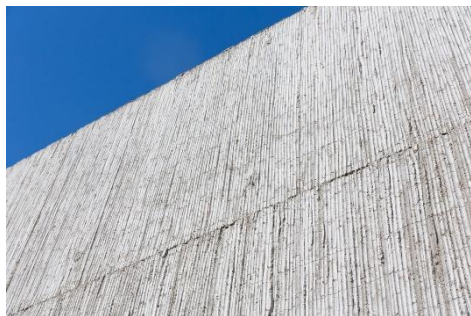
Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène en particulier le long des voies.

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions et doivent être le plus limités possibles : le projet est tenu de respecter la topographie du terrain.

Façades :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, moellons) exception faite pour le béton à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect (béton structuré, matricé ou calepiné). Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini dans un projet de qualité architecturale



*Illustrations de bétons
matricés, structurés*



Éléments techniques

Les installations techniques qui seraient disposées en façade devront être traitées quelle que soit la façade : Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels de couleur de terre locale seront privilégiées (brun, marron, gris-beige, beige, ...).

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture

Toitures

Les toitures-terrasses d'une surface de plus de 50 m² doivent être végétalisées. Cette obligation s'applique y compris en cas d'installation de panneaux photovoltaïques, la végétalisation devant être maintenue sur les surfaces non occupées par ces équipements.

Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

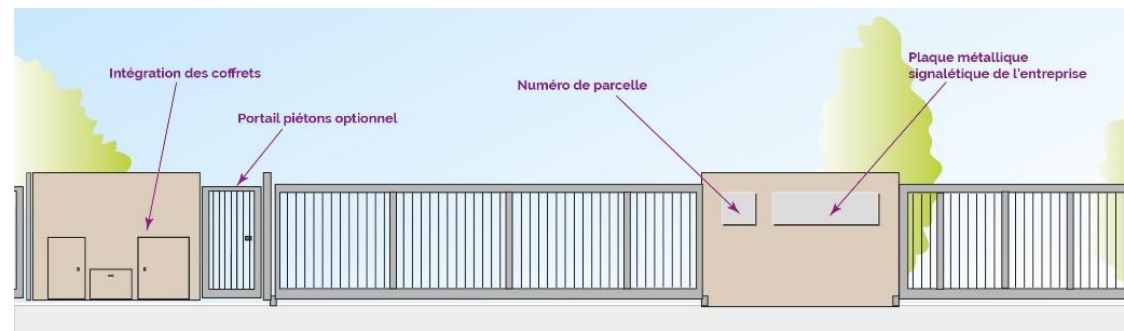
Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage de couleur vert sombre, brun sombre ou gris sombre
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage, la hauteur totale ne peut excéder 1.80m ;
- Soit de clôtures végétales sous la forme d'un palissage végétal ou d'une haie, composés d'au moins trois espèces végétales différentes. Les plantations doivent être réalisées en pleine terre, sur une largeur suffisante pour assurer le développement des végétaux, et implantées de manière continue sur le linéaire concerné.
- Soit de palissades basses ajourées en bois



Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée ou masquer des espaces de stockage. Ils sont limités à 1.80 m de hauteur et à 4 m de linéaire au total de la clôture. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Ils seront surmontés d'une couvertine. Si la couvertine est peinte (exemple d'une couvertine en acier ou aluminium), elle respectera la palette de couleurs des menuiseries mise en place ci-après.

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives
- Les balustres tournés
- Les parements en fausse pierre, Carrelage, Mosaiques, pierres collées :



Les bâtiments techniques

- Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments sauf en cas de contraintes techniques de sécurité justifiées.
- Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de la parcelle et masqués depuis la voie.

Les palettes de couleurs :

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché



La palette de couleur des façades enduites ou peintes

Les couleurs d'enduit suivantes sont admises :

Teintes admises				
Référence NCS	1015 Y30R	3020 Y30R	3005 Y20R	2010 Y
Référence Parex Lanko (ou autre marque de couleur équivalente)	O40	O147	G40	T60



La palette de couleurs des menuiseries

La couleur des menuiseries et ferronneries, bandeaux et forgets de teintes identiques accompagne le projet dans son environnement et lui donne une identité propre.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

Les nuances suivantes pourront être rapprochées du nuancier RAL pour le choix, complétées par les tons de bois naturels, le blanc et le noir :

Menuiseries					
Référence RAL	8015	7030	7022	6003	6013

Les bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

- **Compositions sur la façade :**

Le bardage doit être à lames verticales et on privilégiera la fausse claire-voie.



Illustration de la fausse claire voie à lame verticale



Les lames horizontales sont admises dans le cadre d'un projet architectural de qualité avec des rythmes composés sur la façade et uniquement à claire voie ou fausse claire voie.



Illustration de bardages à lames horizontales à claire voie avec des rythmes composés

- **Bardages bois**

Il peut être choisi pré-grisé ou rétifé anticipant son vieillissement naturel.

- **Bardages composites ou métalliques**

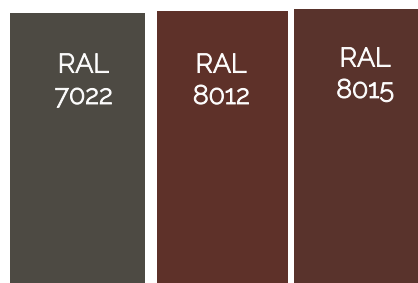
En façade : ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. On privilégiera la fausse clairevoie. Les couleurs admises sont les suivantes :

Menuiseries					
Référence RAL	8015	7030	7022	6003	6013



- **Couleurs des toitures**

Pour les toitures en composite ou métalliques, les teintes autorisées sont :



Pour les toitures traditionnelles à pentes en tuiles :

Elles doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage des tuiles et les tuiles noires sont interdits.

Prescriptions pour les panneaux photovoltaïques en toiture :

- **En toiture à pan(s)**

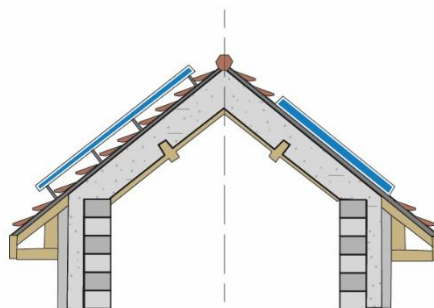
Les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile traditionnelle locale sont autorisées soit sur une partie soit sur l'intégralité de la surface de la toiture,

Les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils seront mats

Les panneaux doivent :

- S'implanter parallèlement à la ligne de faîtage et/ou à l'égout.
- Préférentiellement être descendus vers la partie basse du toit pour dégager la dominance du faîtage.
- S'aligner avec les percements de la façade
- Suivre rigoureusement la pente du toit en position affleurante (notamment dans le cas de constructions neuves ou de rénovations complète de la toiture). La position surimposée est souvent une réponse technique. Elle doit alors rechercher un profil le plus bas possible.

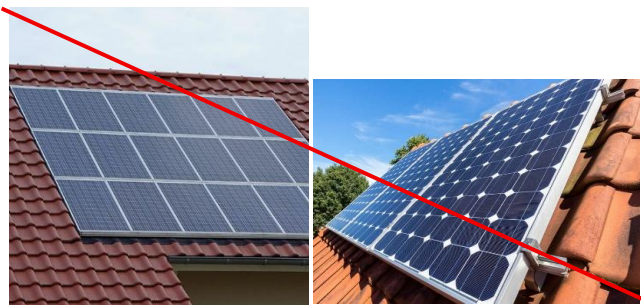




Implantation en position affleurante ou avec un profil au plus près de la toiture en cas de surimposition



Pose en redans interdite



Carroyage de couleur claire interdit

Illustrations de types et d'implantations interdites de panneaux :

- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- La pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces est interdite
- Les fixations ne devront pas être apparentes
- Les dispositifs de fixation devront être de couleur en harmonie avec la teinte du panneau
- Les dispositifs doivent être mats sans carroyage blanc, argenté ou clair entre les capteurs ou entre les cellules
- La pose de panneaux en redans est interdite

Sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires sur les toitures terrasses ne doivent pas émerger au-dessus des acrotères, ils seront mats.

De plus, leur implantation doit permettre le maintien d'une toiture-terrasse végétalisée pour les toitures terrasses de plus de 50m². Les panneaux photovoltaïques doivent être implantés de manière à permettre la conservation et le développement de la végétalisation, les surfaces non occupées par les équipements devant rester végétalisées.

L'implantation des panneaux doit assurer un équilibre entre les surfaces végétalisées et les surfaces occupées par les panneaux photovoltaïques, afin de préserver les fonctions paysagères, écologiques et climatiques de la toiture-terrasse.





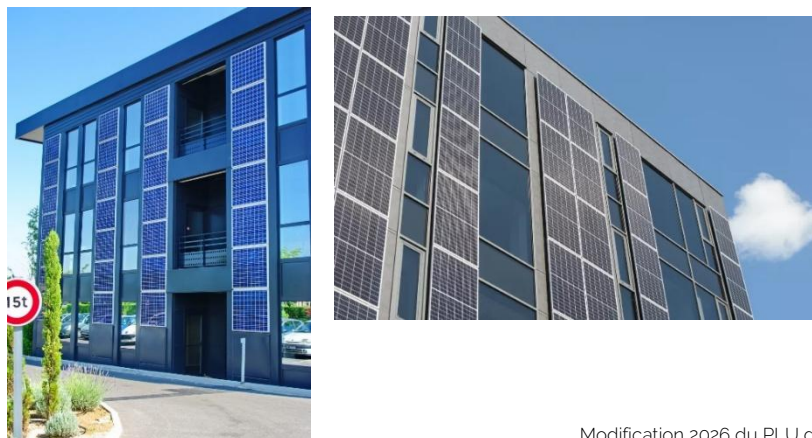
Illustrations de toitures terrasses végétalisées avec panneaux photovoltaïques

Panneaux photovoltaïques en façades

En façade : ils sont autorisés en construction nouvelle dans le cadre d'un projet architectural global. Ils seront posés verticalement, parallèlement au mur de façade, au plus près du mur. Ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,

Ils seront proscrits sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents. Ils sont toutefois admis sur un auvent avec une bonne insertion paysagère dans le bâti environnant.

Panneaux solaires en façades participant à la composition de la façade à privilégier





Panneaux solaires non parallèles à la façade interdits :

Prescriptions pour les ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement

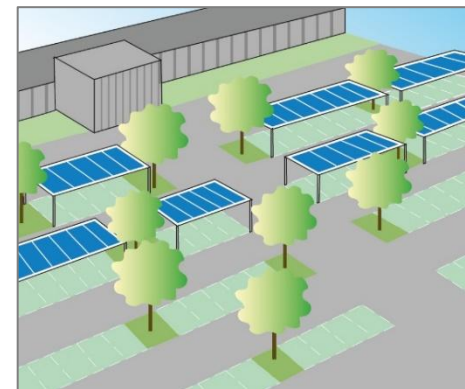
Lorsque des arbres sont présents, ils ne peuvent pas être abattus au profit des ombrières sauf s'ils sont remplacés par des arbres à houpiers parasol d'1.80m de hauteur minimale et avec une compensation de 2 arbres plantés pour 1 arbre abattu.

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées pour tout type de stationnement en veillant à ce que les profils des supports ne soient pas massifs. Dans tous les cas les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques doivent être de couleur sombre (ardoise, vert sapin sombre, gris brun). Les ombrières sont limitées à 50% de la surface de stationnement. Les autres 50% seront traités par la plantation d'arbres à houpiers parasol.



Les panneaux solaires des ombrières seront mats. En cas de pose de plusieurs ombrières, l'impact de l'organisation orthogonale des panneaux, sera réduit en plantant une trame arbustive inter-rangs. Les abords seront accompagnés de plantations arborées en tenant compte de l'exposition des panneaux.

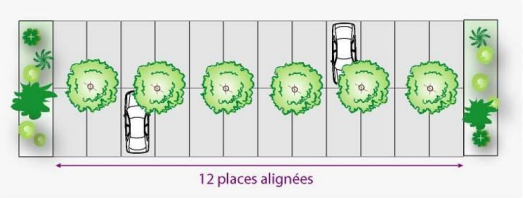
La plantation d'arbres en une orientation oblique contribue à une impression aléatoire plus « naturelle ».



Alternance entre ombrières et arbres plantés en oblique

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



	Secteur E Zone commerciale
aménagement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions	Il est exigé, la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements. De plus au-delà de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes de pleine terre végétalisée auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbres ou d'arbustes d'ornement.  Les surfaces des aires de stationnement (à l'exception des places PMR et des accès) seront constituées de matériaux perméables. Il est exigé que l'ensemble du ruissellement des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par dépollution puis infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration. <i>Ouvrages de gestion des eaux pluviales</i> Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales en surface en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées.



Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Plantations

Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées.

Lorsque la limite parcellaire constitue une limite de zone U avec les zones A ou N, une bande de 5 m doit être végétalisée de pleine terre

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Les stockages de plein air sont interdits le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés, ils devront être accompagnés de plantations variées (espèces panachées) Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les abords des voies devront présenter une bande végétalisée en pleine terre d'une largeur minimale de 5 m mesurée à partir de l'alignement de la voie. Des strates végétales basses et intermédiaires peuvent être privilégiées. Une dérogation à cette règle peut être admise de façon exceptionnelle, sous condition d'une justification précise de l'impossibilité de réaliser cette bande de 5 m en raison de la configuration du terrain de l'opération, ou dans le cas de constructions préexistantes. Dans ce cas l'opérateur devra proposer un espace végétalisé de pleine terre d'une disposition différente sur la parcelle, et de taille équivalente si possible. Cet espace ne pourra être inférieur à 10% de la superficie totale du tènement de l'opération.



Stationnement



Parking silo: projet bastion -architecte Vergely

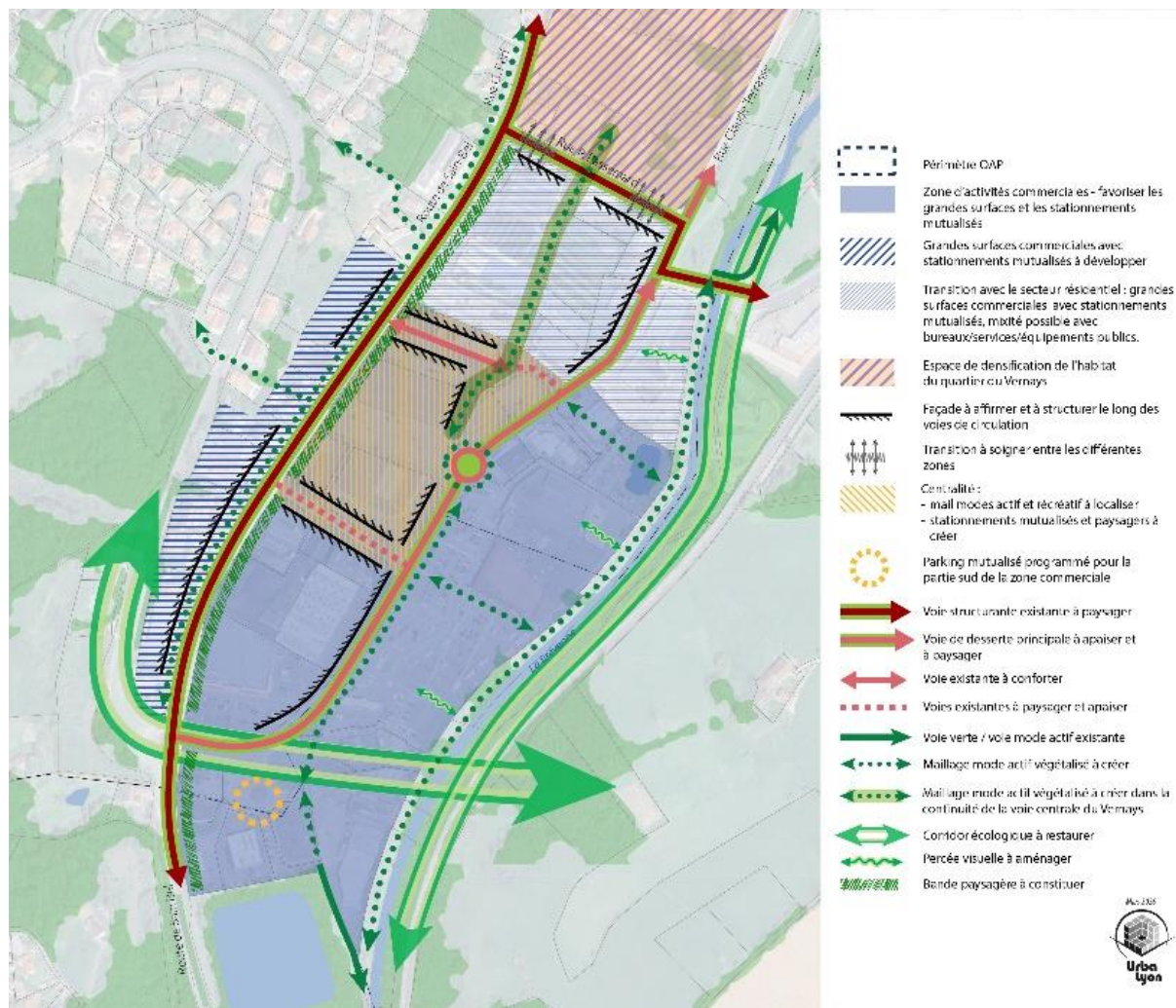


Parking silo : Villeneuve d'Asc - architecte: atelier 9,81

Illustrations de parkings silos qualitatifs

	Secteur E Zone commerciale
	Stationnement automobile Les stationnements en rez-de-chaussée ne sont pas autorisés, sauf lorsqu'ils sont intégrés à un ouvrage de stationnement de type silo, conçu comme une construction faisant l'objet d'un traitement architectural adapté à son environnement. Ce silo sera intégré au volume de la construction <i>Définition du silo : est considéré comme stationnement de type silo tout ouvrage de stationnement structuré, constitué de plusieurs niveaux superposés, ouvert ou semi-ouvert, réalisé sous forme de construction dédiée</i> Au moins 15% des capacités de stationnement devront être couvertes ou intégrée dans la construction. Il sera recherché une mutualisation des capacités de stationnement entre les constructions existantes. Dans ce cas leur accessibilité piétonne devra être assurée de façon continue et sécurisée depuis les constructions d'activités. Stationnement des vélos Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à proximité des entrées principales des constructions. Chaque emplacement de stationnement pour vélos doit présenter une surface minimale de 1,5 m², hors espaces de dégagement et de circulation. Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum un maximum de 50 places vélos.





L'OAP des Martinets/3 communes définie à l'échelle de la ZA sur les 3 communes.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une orientation d'aménagement et de programmation est mise en place de façon à encadrer :

- Les maillages viaires et leur hiérarchisation
- Les parcours piétonniers
- La restauration du corridor dégradé
- Les fronts bâtis à créer
- Les transitions urbaines et paysagères à aménager
- Les espaces de densification bâtie

Les principes ont été définis pour les 3 communes de l'Arbresle, Éveux et Sain Bel selon le plan ci-contre.



L'OAP sur la commune de Sain-Bel est la suivante :

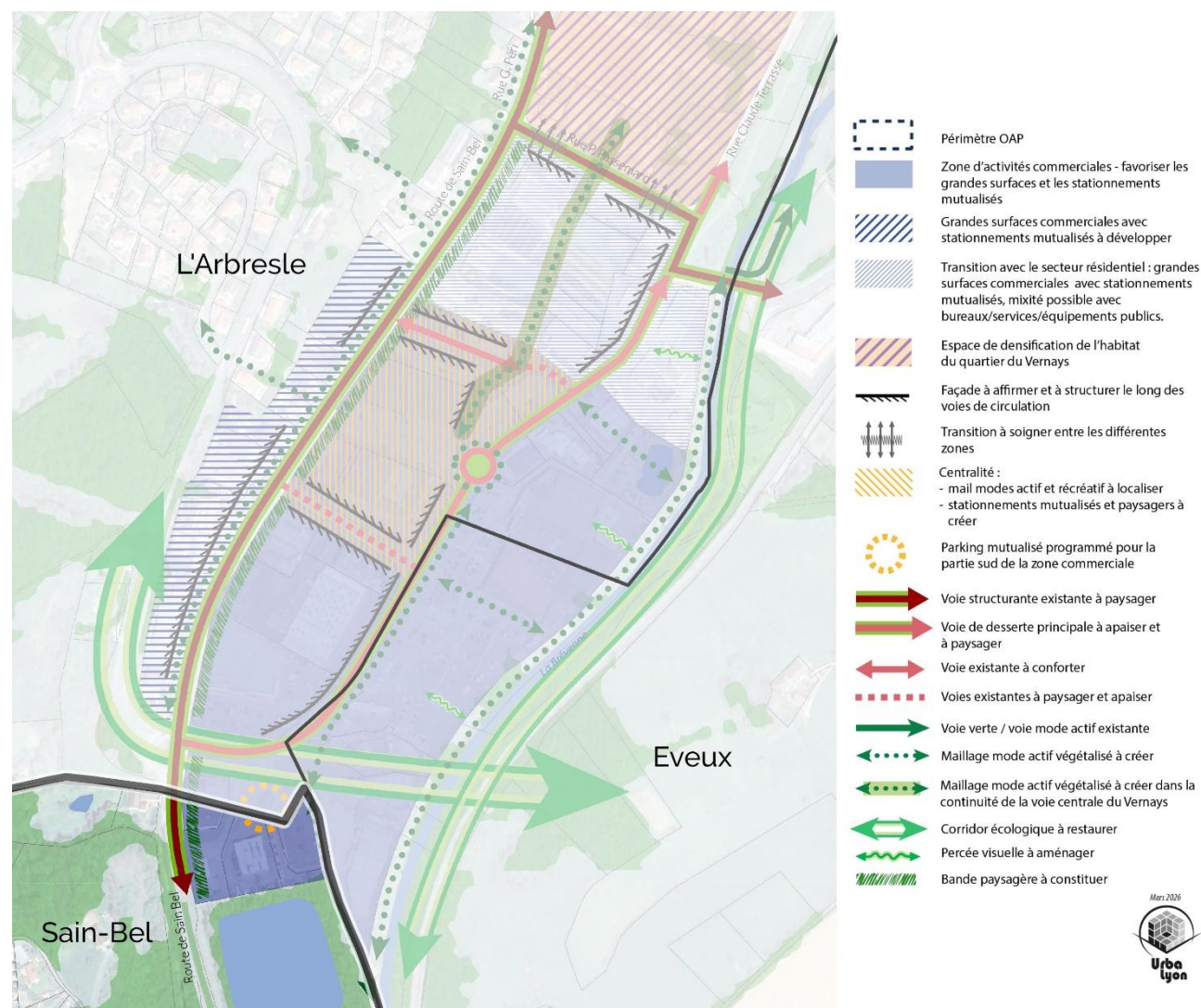


Schéma d'OAP des Martinets/3 communes telle qu'intégré au PLU de Sain-Bel

3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Objet 1 : Permettre le renforcement des fonctionnalités du centre

L'occupation du site

Le site est occupé par une construction et artificialisé sur la partie non bâtie (plateforme de stationnements existante), il ne présente aucun milieu d'intérêt écologique.

Les incidences sur l'environnement

La présente évolution du PLU n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, il ne réduit pas une protection d'espaces naturels, ou des boisements ni de protection de milieu naturel remarquable.

Thématique	Effet neutre	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB	Les effets de la modification sont neutres, aucun enjeu de biodiversité n'est présent le tènement étant intégralement artificialisé		
Consommation ENAF	La modification n'entraîne aucune consommation d'ENAF		
Cadre paysager		Les effets de la modification sont positifs par : - la requalification d'une construction ancienne - le maintien des murs de pierres en clôture	
Mobilité	La modification n'entraîne aucun impact. Les mobilités sont traitées par ailleurs à l'échelle de la CCPA. On rappelle que le site est à proximité de la gare de Sain Bel et desservi par une voie cyclable matérialisée sur la RD389 et est à proximité de la gare (300 m)		



Eau	La modification n'entraîne aucun impact. En effet à terme 6 à 8 salariés seront présents avec une consommation réduite s'agissant d'un lieu de travail		
Risques et nuisances	Les risques sont déjà pris en compte dans le PLU avec le PPRI et l'étude géologiques traduites dans le PLU. La modification n'induit aucun impact. Le site est en zone hors risques significatifs connus		
Energie et émission de GES		La modification a un impact positif en renforçant l'utilisation d'espaces déjà bâtis et artificialisés	

La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers

Par rapport au PLU en vigueur, la révision du PLU n'entraîne aucune autre consommation foncière : le site est déjà d'occupation bâtie et est intégralement artificialisé.

L'eau potable

Le site est desservi par les réseaux d'eau potable. Les 6 à 8 salariés qui seront présents à terme sur la base d'une consommation de 40l par jour travaillé par salarié, le volume d'eau consommé en une année est estimé à 56 m³. Cette consommation est très mineure et n'est pas de nature à impacter la ressource en eau.

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées sur le tènement de l'opération permettant de limiter tout impact sur la ressource en eau.



L'assainissement

Le site est desservi par les réseaux d'assainissement. Le réseau collecte les effluents qui sont traités à la STEP de SAIN BEL d'une capacité nominale de 5000 EH, elle est conforme à la réglementation. La charge brute de pollution maximale est de 3843 Eq/hab et la charge moyenne est de 1956 eq/hab.

Le nombre d'équivalents/habitants nouveaux générés par le projet de bureau est d'environ 2.4 eq/hab et n'aura donc aucun impact sur le fonctionnement de cet ouvrage.

Caractéristiques de la station :

- **STEU N°5** : Station d'épuration de Sain Bel
- Code Sandre de la station : 060969171001

Caractéristiques générales	
Filière de traitement (cf. annexe)	Boue activée aération prolongée
Date de mise en service	01/01/1981
Commune d'implantation	Sain-Bel (69171)
Lieu-dit	« Le Calois »
Capacité nominale STEU en EH ^(a)	5 000
Débit de référence journalier admissible en m³/j	805 m³/j
Prescriptions de rejet	
Soumise à	Autorisation en date du ... Arrêté préfectoral n° DDT_SEN_2016_08_02_D66 Déclaration en date du ...
Milieu récepteur du rejet	Type de milieu récepteur Eau douce de surface
	Nom du milieu récepteur la Brévenne



Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	et / ou		Rendement (%)
DBO ₅	25	et	ou	93
DCO	65	et	ou	91
MES	35	et	ou	92
NGL		et	ou	
NTK	6.2	et	ou	
pH		et	ou	
NH ₄ ⁺		et	ou	
Pt	1	et	ou	

De plus la création du bassin d'orage de 170 m³ commence en juin 2026.

Le paysage ou le patrimoine bâti

Actuellement le site est peu entretenu avec une maison, ancienne non réhabilitée.

Le projet permettra sa requalification, et valorisera l'entrée de ville.

Les sols pollués, les déchets

Aucune pollution n'est présente sur ce site qui était déjà à usage des bureaux de la mine et de logements.



Les risques et nuisances

Le site est situé en zone verte de risque d'inondation du PPRI et n'est pas concerné par un risque de glissement de terrain.



Au niveau des nuisances : l'occupation du site avec des bureaux n'engendrera pas de nuisances par rapport à l'environnement.

L'air, l'énergie et le climat

Le projet est plutôt positif par rapport aux GES. En effet sa proximité de la gare et sa desserte directe par une voie cyclable existante, permet de faciliter l'accès aux mobilités décarbonées.



Objet 2 : Faire évoluer le PLU sur la zone des Martinets/ 3 communes pour intégrer la stratégie économique définie à l'échelle de la CCPA

L'occupation du site

Le site est intégralement occupé par des implantations économiques et des aires de stationnement asphaltées sans aucune plantation au sol ou arborée.



Les incidences sur l'environnement

La présente évolution du PLU n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, il ne réduit pas une protection d'espaces naturels, ou des boisements ni de protection de milieu naturel remarquable.

Thématique	Effet neutre	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB	Les effets de la modification sont neutres, aucun enjeu de biodiversité n'est présent le tènement étant intégralement artificialisé		
Consommation ENAF	La modification n'entraîne aucune consommation d'ENAF l site étant intégralement bâti et aménagé		
Cadre paysager		Les effets de la modification sont positifs par : • La requalification des espaces • L'engagement d'une désartificialisation • La végétalisation des aires de stationnement • La requalification des constructions commerciales actuellement de faible qualité architecturale	
Mobilité		La modification aura un impact positif en organisant une mutualisation des stationnements, le développement des parcours piétonniers structurants au sein de la zone économique ainsi que leur liaison aux deux gares de l'Arbresle et de Sain Bel	
Eau	La modification n'entraîne aucun impact. En effet les sites sont occupés, la modification n'engendre pas d'occupation humaine plus importante		
Risques et nuisances	Les risques sont déjà pris en compte dans le PLU avec le PPRI et l'étude géologiques traduites dans le PLU. La modification n'induit aucun impact. Le site est en zone hors risques significatifs connus		



Energie et émission de GES		La modification a un impact positif en renforçant l'utilisation d'espaces déjà bâtis et artificialisés et en renforçant les possibilités de mobilités actives.	
-------------------------------	--	--	--

La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers

Par rapport au PLU en vigueur, la révision du PLU n'entraîne aucune autre consommation foncière : le site est déjà d'occupation bâtie et est artificialisé.

L'eau potable

Le site est desservi par les réseaux d'eau potable. La modification n'induit pas d'occupation supplémentaire et donc n'induit pas de consommation en eau supplémentaire.

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées sur le tènement de l'opération permettant de limiter tout impact sur la ressource en eau.

L'assainissement

Le site est desservi par les réseaux d'assainissement. Le réseau collecte les effluents qui sont traités à la STEP de L'Arbresle conforme à la réglementation.

La modification n'induit pas d'occupation supplémentaire et donc n'induit pas d'équivalents/habitants nouveaux.

Le paysage ou le patrimoine bâti

Actuellement le site est très banalisé et très minéral

Les prescriptions mises en place tant sur le plan du traitement des espaces extérieurs avec une végétalisation accrue que du traitement des constructions ou des installations, vont permettre de requalifier à terme ce secteur qui constitue une entrée de ville pour Sain Bel et pour l'Arbresle.

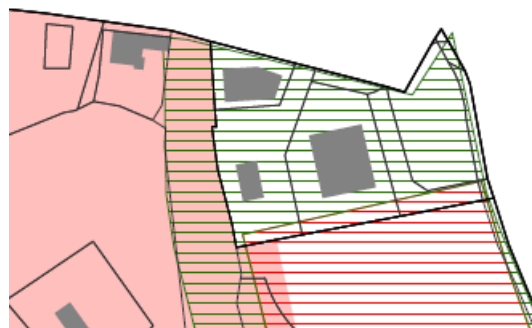


Les sols pollués, les déchets

Aucune pollution n'est présente sur ce site qui est déjà à usage de locaux commerciaux

Les risques et nuisances

Le site est situé en zone verte de risque d'inondation du PPRI et n'est pas concerné par un risque de glissement de terrain.

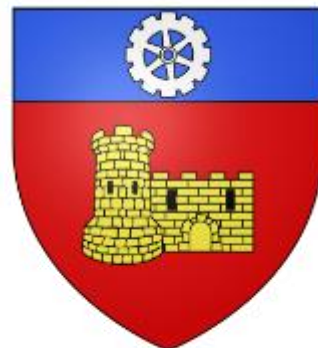


Au niveau des nuisances le maintien des occupations par des commerces n'engendrera pas de nuisances par rapport à l'environnement.

L'air, l'énergie et le climat

Le projet est plutôt positif par rapport aux GES. En effet sa proximité de 2 gares et sa desserte directe par une voie cyclable et par le renforcement des maillages des parcours modes actifs à terme, permet de faciliter l'accès aux mobilités décarbonées.





Commune de SAIN BEL

