



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE VOURLES

Plan Local d'Urbanisme
Le rapport de présentation

Modification simplifiée n°1

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01			

I.	Première partie : Le contexte de la modification	P5
▶	Un projet de construction d'un nouvel EHPAD à l'origine de la modification du PLU	P7
▶	La procédure de modification simplifiée du PLU	P12
II.	Deuxième partie : Le contenu de la modification	P14
▶	Le règlement graphique	P16
1.	<i>Les incidences de la construction d'un nouvel EHPAD</i>	P16
2.	<i>Les modifications du polygone de L'OAP secteur n°2</i>	P17
▶	Les Orientations d'aménagement et de programmation	P18
▶	Les Emplacements réservés	P20
▶	Le règlement littéral	P22

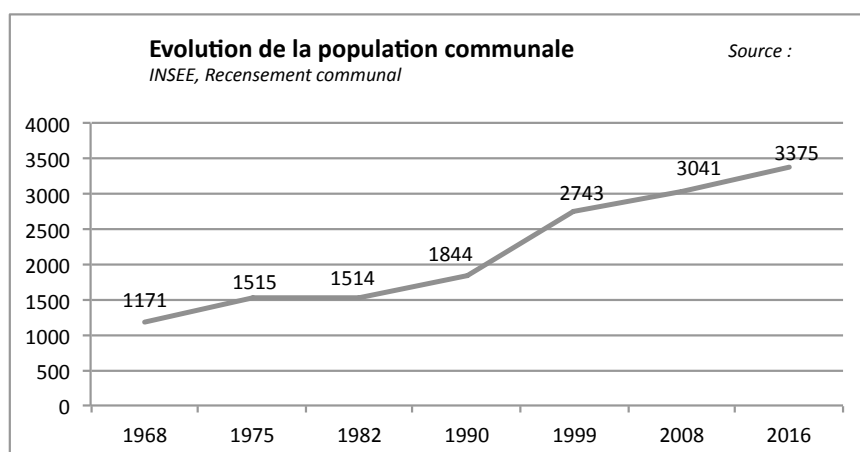
I. **Première partie** : Le contexte de la modification

Un projet de construction d'un nouvel EHPAD à l'origine de la modification du PLU

- Le contexte de la commune : une attractivité forte au sein d'un contexte socio-démographique en évolution.

Située au sud-ouest de l'agglomération lyonnaise, Vourles est une commune de la première couronne de la métropole. Intégrée à la Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG), elle est située à moins de 20 km du centre de l'agglomération lyonnaise et bénéficie d'une accessibilité optimale avec la proximité de l'A450, de l'A7 et de la gare de Brignais (Tram-Train).

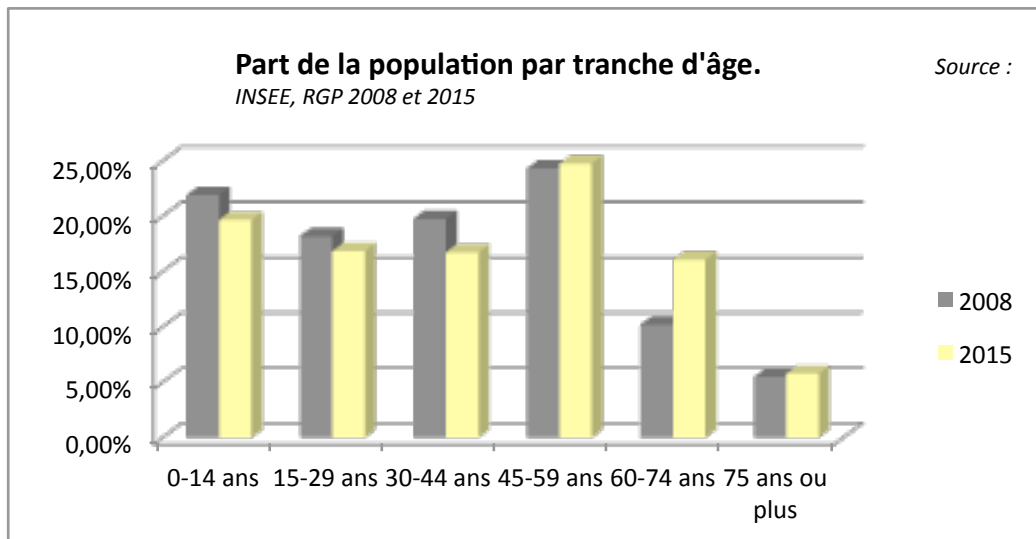
Malgré sa proximité avec l'agglomération lyonnaise, Vourles a su préserver un caractère rural. Le cadre de vie proposé et sa localisation d'interface entre agglomération lyonnaise et monts du lyonnais font de la commune une destination privilégiée pour les ménages urbains lyonnais. Cette situation se traduit inévitablement par une importante attractivité démographique:



Entre 1982 et 1999, Vourles a connu une croissance démographique exponentielle : la commune a gagné 1 229 habitants, soit une progression annuelle moyenne de plus de 4,5%.

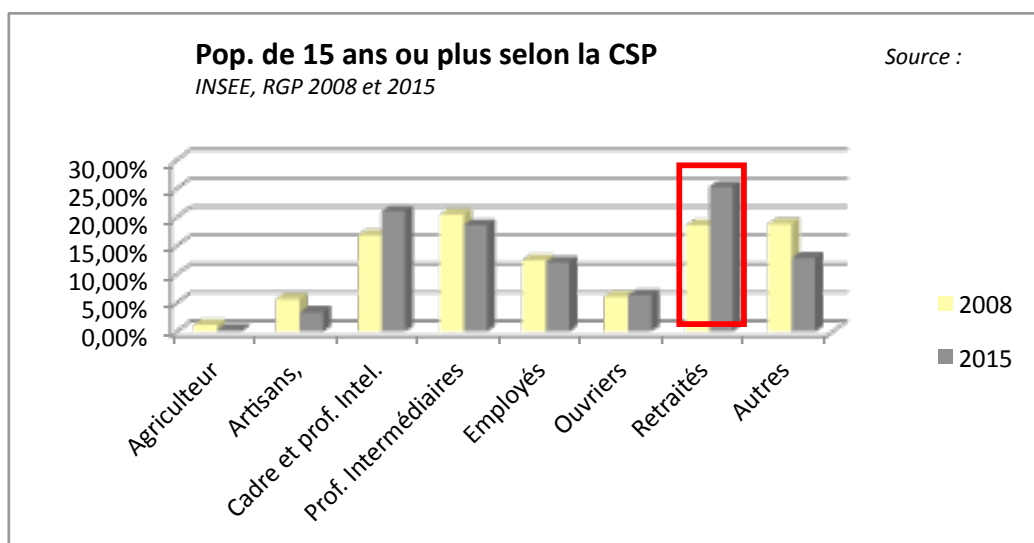
La croissance démographique s'est ralentie à partir des années 2000, même si elle reste forte: entre 1999 et 2016, la commune a gagné 632 habitants.

- Un vieillissement structurel de la population.



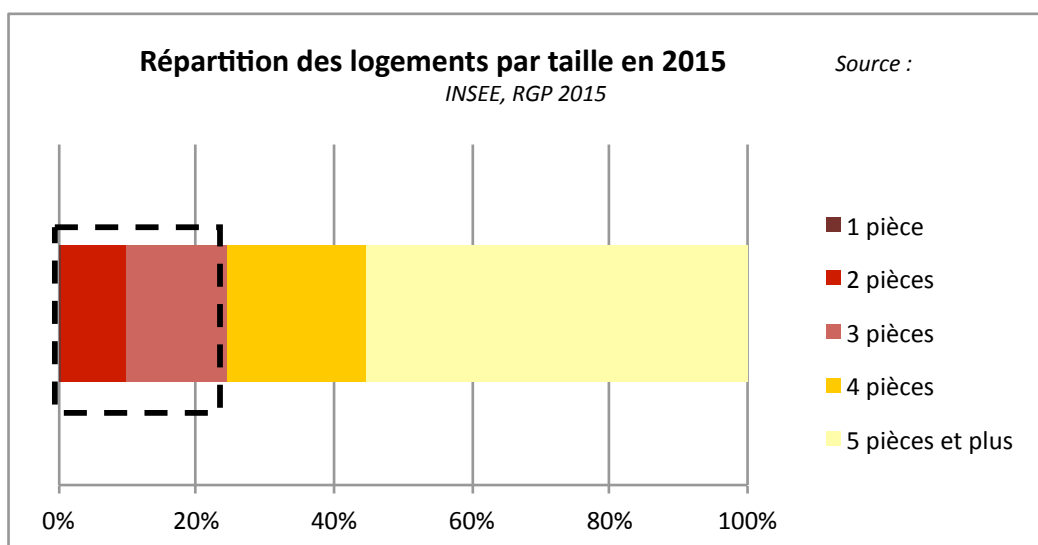
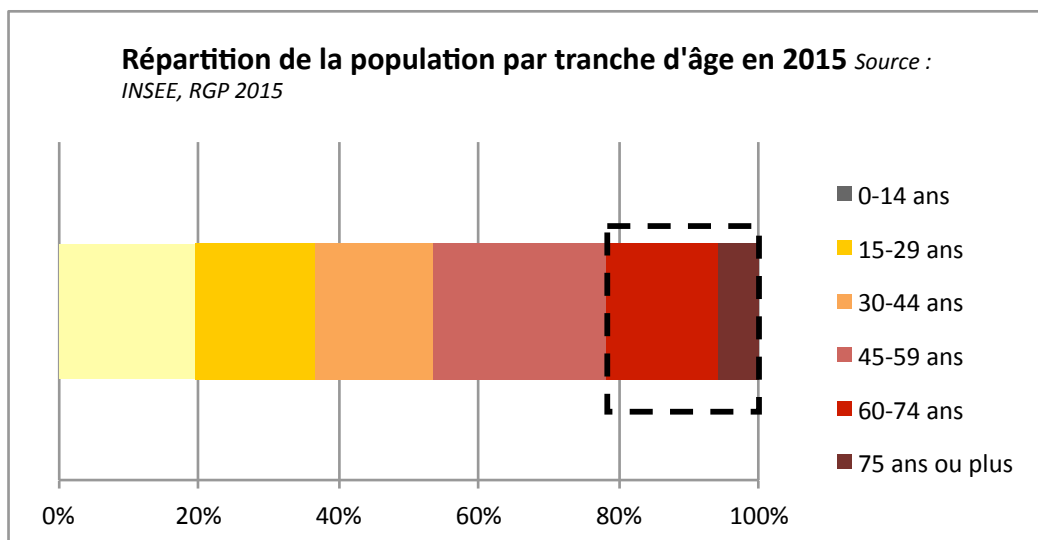
La population française (et plus largement européenne) connaît un vieillissement continu depuis plus de 20 ans. Ce vieillissement est notamment dû à l'allongement de la durée de vie mais également à une diminution de la natalité. La commune de Vourles n'échappe pas à ce phénomène : entre 2008 et 2015, la part des individus âgés de 0-14 ans est passée de 21,9% à 19,7%, tandis que la part des individus âgés de 75 ans et plus est passé de 5,5% en 2008 à 5,79% en 2015.

Parallèlement, la part des retraités dans la population de 15 ans ou plus est passée de 18,6% en 2008 (436 individus), à 25,3% en 2015 (666 individus) : c'est devenu la catégorie socio-professionnelle la plus représentée sur la commune.



- Un parc de logements à adapter face au vieillissement de la population.

Face à ce vieillissement de la population, le parc de logements ne semble plus adapté à l'ensemble des ménages vivant sur la commune.



En effet, on constate une inadéquation entre le nombre de logements de petite taille (T1-T2-T3), particulièrement adaptés aux personnes âgées, et le nombre de séniors de plus en plus important. Les grands logements ne conviennent plus aux besoins des séniors, qu'ils soient autonomes ou non (difficulté d'entretien, de déplacements, logements éloignés du centre, etc.). Il semble alors nécessaire de proposer des logements adaptés pour permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.

Ces logements, doivent également être localisés à proximité de services et de commerces afin de limiter les déplacements des personnes âgées.

Le développement d'une offre en logements adaptée aux personnes âgées présente également des avantages en matière de sociabilisation : les seniors sont en effet les personnes les plus touchées par l'isolement. Les logements leur étant destinés doivent donc faire l'objet d'une localisation judicieuse afin de lutter contre ce phénomène. La proximité des équipements/services représente donc un atout certain.

Face à ces problématiques, la commune apparaît aujourd'hui insuffisamment équipée : seul un EHPAD, d'une capacité de 48 lits, permet de répondre directement aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie.

L'EHPAD de la Grande Charrière a été construit dans les années 90. A ce jour et au regard de la configuration des bâtiments, cet équipement n'est plus adapté à la prise en charge des personnes âgées dépendantes.

De plus, les salles de bains, les salles de soins ne sont plus facilement accessibles à la population accueillie. Les normes et les exigences à intégrer dans la mission d'un EHPAD aujourd'hui condamnent malheureusement et de façon inéluctable cette résidence localisée 15, rue de la Grande Charrière.

Face à cette situation, les exploitants ne peuvent continuer à moyen et long termes l'exploitation de la résidence.

Ils ont donc décidé de délocaliser et re-construire sur un autre foncier un nouveau bâtiment permettant de répondre en tous points non seulement à l'évolution des normes mais aussi d'augmenter la capacité de la structure la passant à 54 lits avec un potentiel d'extension de 10 lits supplémentaires.

Ce projet a donc fait échos auprès des élus de la commune de Vourles qui souhaitent favoriser l'implantation de ce nouvel EHPAD plus adaptée sur un foncier qui avait donné lieu à la mise en place d'un emplacement réservé (Emplacement n°3) dans le PLU approuvé le 20 Février 2014. Cet ER était destiné à accueillir une salle des fêtes. A ce jour les élus ont fait le choix d'agrandir la salle des fêtes existante et renoncent ainsi à cet emplacement réservé.

Un des objets de la présente modification simplifiée est donc de retirer l'emplacement N°3 afin de permettre l'installation de l'EHPAD.

► L'intérêt du projet pour la commune de Vourles

- Une opération qui soutient les objectifs de mixité inter générationnelle

Le développement de ce programme va contribuer à apporter une réponse aux objectifs de mixité générationnelle prônés à l'échelle communale. Il doit permettre de répondre à un besoin identifié sur le territoire.

- Une opération qui suit les objectifs de densification et de diversification urbaine

Le programme proposé vise à développer une opération de logements collectifs en R+1 qui permettra à la commune de diversifier ses formes urbaines tout en s'intégrant pleinement à la typologie bâtie environnante (bâtiments R+2 ou R+1+combles), dans un contexte à dominante résidentielle/d'équipements.

- Un projet compatible avec les objectifs supra-communaux

Le SCoT de l'Ouest lyonnais, approuvé le 2 février 2011, est actuellement en révision. Il identifie, au sein de son PADD, la nécessité "d'assurer tous les besoins en logements" (1er principe, partie II, paragraphe B). Le SCoT classe Vourles en tant que polarité de rang 2 : c'est un "pôle d'accueil émergent disposant d'une bonne desserte en TC (existant ou futur) et d'un niveau de service de qualité".

Le second PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon a été adopté le 7 février 2017 et définit les orientations pour le développement de l'habitat sur le territoire pour la période 2016-2022. Parmi les objectifs de production (objectif de construction entre 2016 et 2021 : 62 résidences principales à Vourles) et de diversification de l'offre en logements, le PLH indique dans son programme d'actions la volonté de "soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie" (Axe 3, action n°12).

Au regard du SCoT de l'Ouest Lyonnais et du PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon, le projet apparaît pleinement compatible avec les orientations et objectifs de ces deux documents cadres.

La procédure de modification simplifiée du PLU

- Les objectifs de la procédure

Compte tenu de la volonté d'accompagner le repositionnement sur une autre assiette foncière de l'EHPAD de la Grande Charrière pour répondre aux besoins et aux normes de l'équipements, **les élus ont souhaité engager la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.**

Cette modification sera l'opportunité d'opérer **des adaptations mineures au règlement et aux OAP**, notamment concernant:

- la reformulation de la règle liée aux mouvements de sols.
- la modification du polygone d'implantation mis en œuvre tant dans les Orientations d'aménagement et de programmation que sur le document graphique pour permettre une continuité du bâti.

La présente modification intègre donc:

- **l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation** du secteur n°2 du PLU approuvé en 2014.
- **Une évolution du document graphique (plan de zonage)** pour lui aussi intégrer l'adaptation du polygone d'implantation et le retrait de l'Emplacement réservé ayant pour objet la construction d'une salle des fêtes.
- **L'évolution de la liste des emplacements réservés** en supprimant l'ER n°3, pour une surface de 6 624 m².

- Justification du choix de la procédure

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

L'article L153-41 stipule que:

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire;

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

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

Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques et nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances.

La procédure de modification simplifiée est retenue car les adaptations réalisées n'ont pas d'incidence sur la constructibilité des zones.

Les points d'évolution du document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Le projet d'EHPAD s'inscrit pleinement dans les objectifs de la zone UB qui est "une zone multifonctionnelle destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité de fonctions urbaines".

II. **Deuxième partie** : Le contenu de la modification

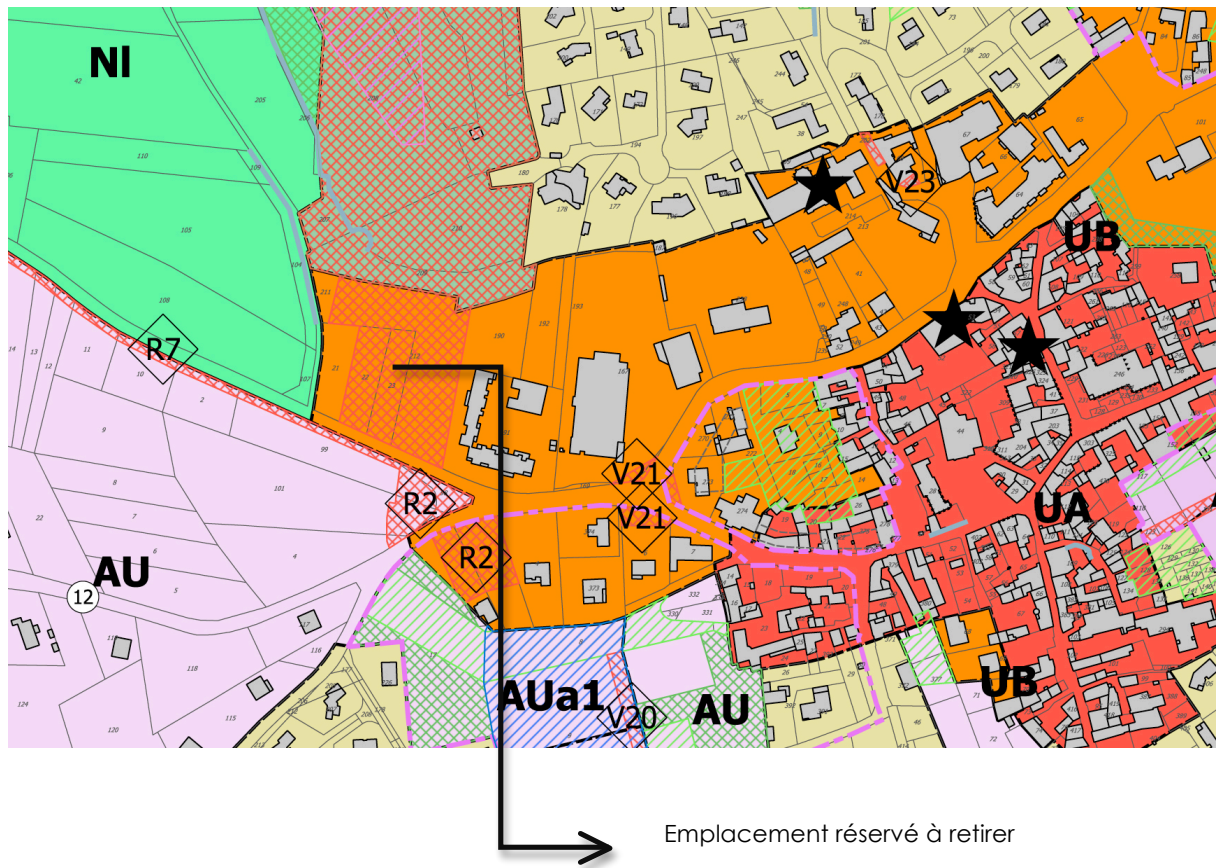
La présente modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU:

- Le règlement graphique
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement littéral

Le règlement graphique

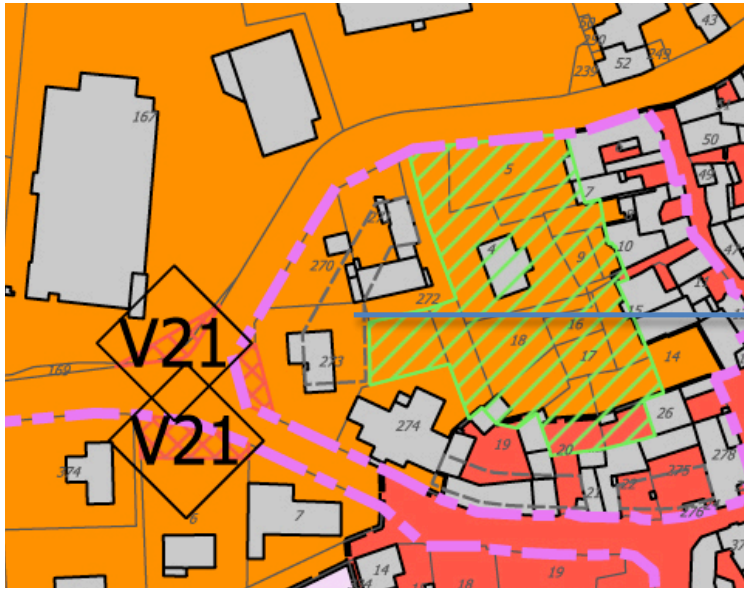
1. Les incidences de la construction d'un nouvel EHPAD

La présente procédure de modification simplifiée consiste à retirer l'emplacement réservé n°3 (section AB N°22, 23 et 212 partiel) dont l'objet est la construction d'une salle des fêtes au bénéfice de la commune de Vourles. La commune renonce à cet emplacement réservé ayant engagé une maîtrise d'œuvre pour la rénovation et l'extension de la salle des fêtes existante.



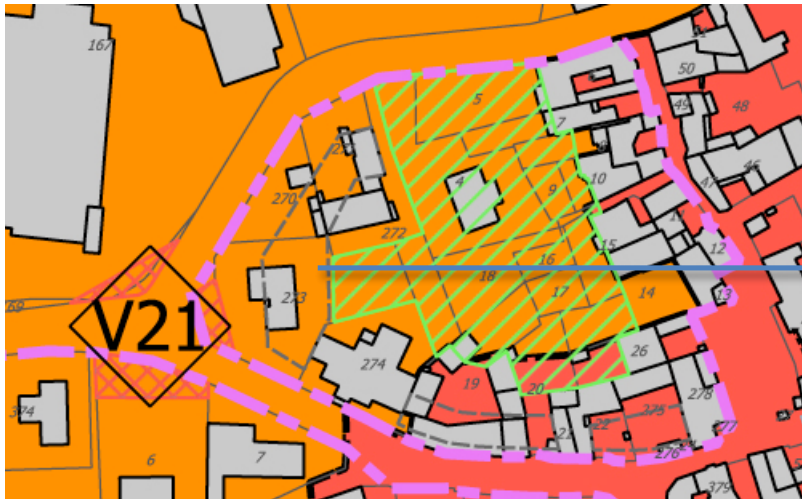
2. Les modifications du polygone de L'OAP secteur n°2 :

Zonage avant



→ Polygone PLU approuvé en 2013

Zonage modifié



→ Nouveau polygone

Les Orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP est ainsi rédigé dans le PLU approuvé en 2014 :

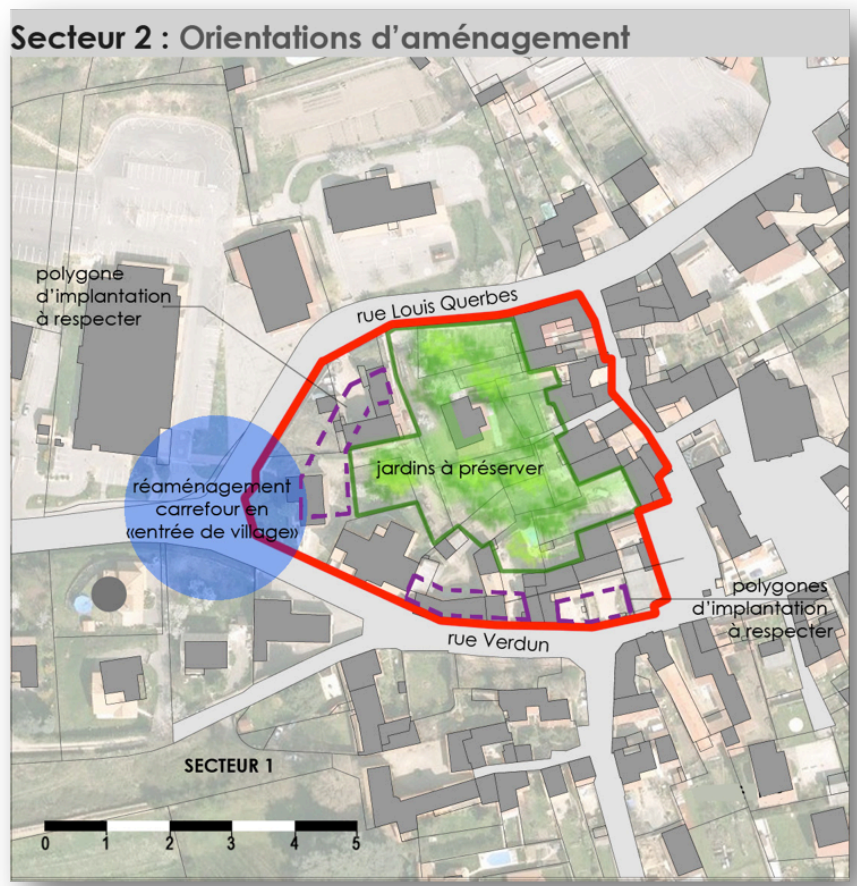
“Le secteur 2 correspond à l'îlot localisé à la pointe de deux axes majeurs du bourg : la rue Louis Querbes et la rue de Verdun. Il se place à l'entrée Ouest du village qui ne possède aucun traitement particulier si ce n'est un petit espace planté le long du trottoir à l'intersection des deux voies.

L'une de ses particularités vient de la présence en son cœur d'une masse végétale importante occupée en partie par des jardins potagers et plantés par de nombreux arbres et arbustes. Cette « poche verte » valorise la silhouette ancienne de l'entrée du cœur historique.

Les orientations d'aménagement et de programmation pour ce secteur sont les suivantes :

Orientations d'aménagement et de programmation

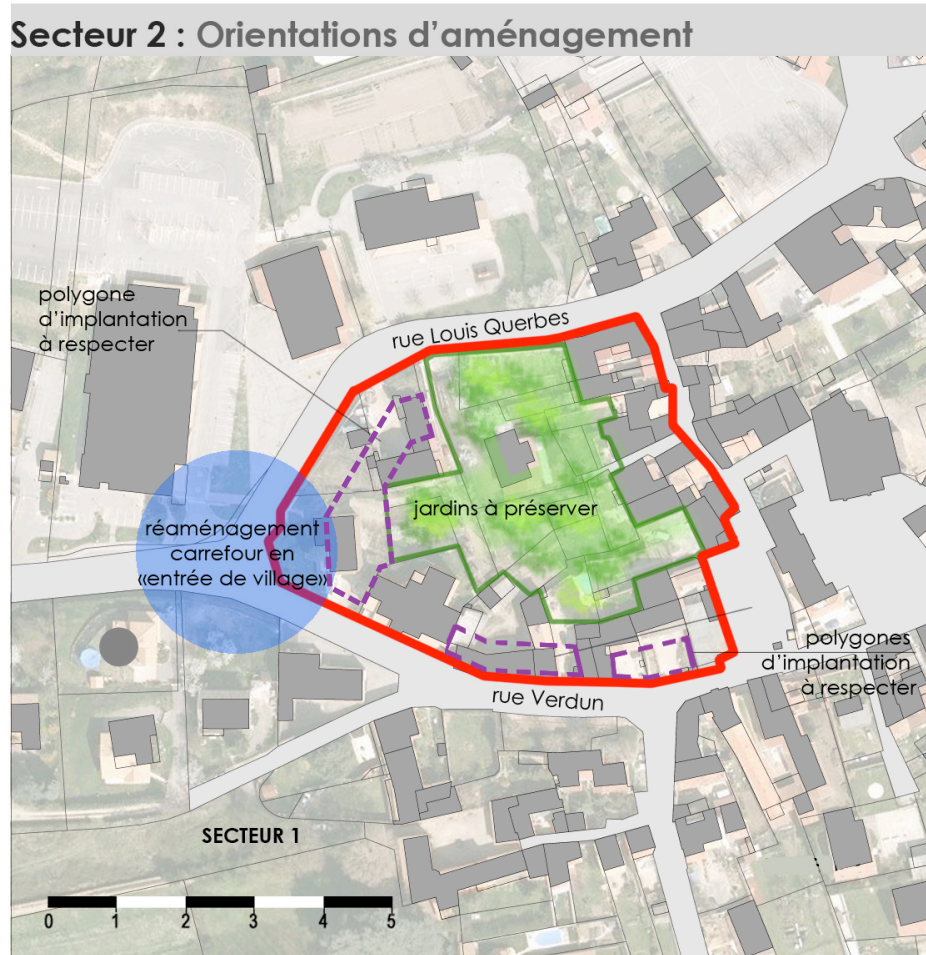
- **Valoriser l'entrée Ouest du village de Vourles** par le réaménagement du carrefour de la rue de Verdun et de la rue Louis Querbes.
- **Préserver l'ensemble des jardins** qui se trouvent au cœur de l'îlot.
- Afin de prévenir la mutation du tissu en partie Sud du secteur, le long de la rue du Verdun et de la rue Louis Querbes, la commune a choisi de définir **un polygone d'implantation** à l'intérieur duquel devront s'implanter toutes nouvelles constructions. (cf. schéma suivant)



OAP du PLU approuvé en 2014

La nouvelle OAP intègre la modification liée au polygone d'implantation afin de permettre une continuité du front bâti (conformément au règlement de la zone UB).

OAP modifiée



Les Emplacements réservés

Emplacement réservés du PLU approuvé le 24/05/2018 (les parties surlignées en bleu sont à enlever)

Numéro	<i>Localisation</i> N° parcelle	Superficie	Désignation	Bénéficiaire
R1	Les Goules Section AR N° 106*-107*-108*-109*-110*	4516 m ²	Aménagement d'un espace public	Commune
R2	Les Goules Section AA N° 98-99*-100*-101*-4* Section AO N° 3*-1a*	3287 m ²	Aménagement d'un espace public entre la RD114 et la rue de la Gare	Commune
R3	En Couat Section AB N° 22-23-212*	6624 m ²	Construction d'une salle des fêtes	Commune
R4	Bois des Côtes Sections AC et AD ensemble de la zone Neh, sauf les parcelles bâties, l'emprise A45 et R5	450307 m ²	Acquisition et aménagement de l'espace naturel du Bois des Côtes	Commune
R5	Bois des Côtes Section AC N° 19*-20*-22*-23*-24*	Environ 8057 m ²	Extension du cimetière	Commune
R6	Bois des Côtes Section AR n° : 25-24*	152 m ²	Acquisition des terrains du château d'eau	Commune
R7	Section N° 2*,10*,11*,12*,13*,14*,15*,16* 99*	1 668 m ²	Espace public et aménagement d'un cheminement piéton le long de la RD114	Commune
R8	Section N° 167*,168*,170*	555 m ²	Création d'un cheminement piéton entre le chemin des Balmes et la rue Louis Vernay	Commune
R9	Section N° 151,152,153,1155	1325m ²	Création de logements conventionnés pour seniors et aménagement d'un parc de stationnement	Commune

*parcelle concernée partiellement

Emplacement réservés du PLU modifié (les parties surlignées en jaune sont celles qui sont modifiées)

Numéro	Localisation N° parcelle	Superficie	Désignation	Bénéficiaire
R1	Les Goules Section AR N° 106*-107*-108*-109*-110*	4516 m ²	Aménagement d'un espace public	Commune
R2	Les Goules Section AA N° 98-99*-100*-101*-4* Section AO N° 3*-1a*	3287 m ²	Aménagement d'un espace public entre la RD114 et la rue de la Gare	Commune
R3	Bois des Côtes Sections AC et AD ensemble de la zone Neh, sauf les parcelles bâties, l'emprise A45 et R5	450307 m ²	Acquisition et aménagement de l'espace naturel du Bois des Côtes	Commune
R4	Bois des Côtes Section AC N° 19*-20*-22*-23*-24*	Environ 8057 m ²	Extension du cimetière	Commune
R5	Bois des Côtes Section AR n° : 25-24*	152 m ²	Acquisition des terrains du château d'eau	Commune
R6	Section N° 2*,10*,11*,12*,13*,14*,15*,16* 99*	1 668 m ²	Espace public et aménagement d'un cheminement piéton le long de la RD114	Commune
R7	Section N° 167*,168*,170*	555 m ²	Création d'un cheminement piéton entre le chemin des Balmes et la rue Louis Vernay	Commune
R8	Section N° 151,152,153,155	1325m ²	Création de logements conventionnés pour séniors et aménagement d'un parc de stationnement	Commune

*parcelle concernée partiellement

Le règlement littéral

L'article 11 des zones est ainsi rédigé :

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

(...)

Les **mouvements de sols (déblais, remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

(...)

Le service instructeur de la commune souhaite pour plus de clarté et pour généraliser la hauteur du déblai et du remblai à 1,50 à tous types de terrains positionner à la ligne « La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 comme écrit ci-dessous :

Les **mouvements de sols (déblais, remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).