

Saint-Laurent-de-Chamousset

Plan Local d'Urbanisme

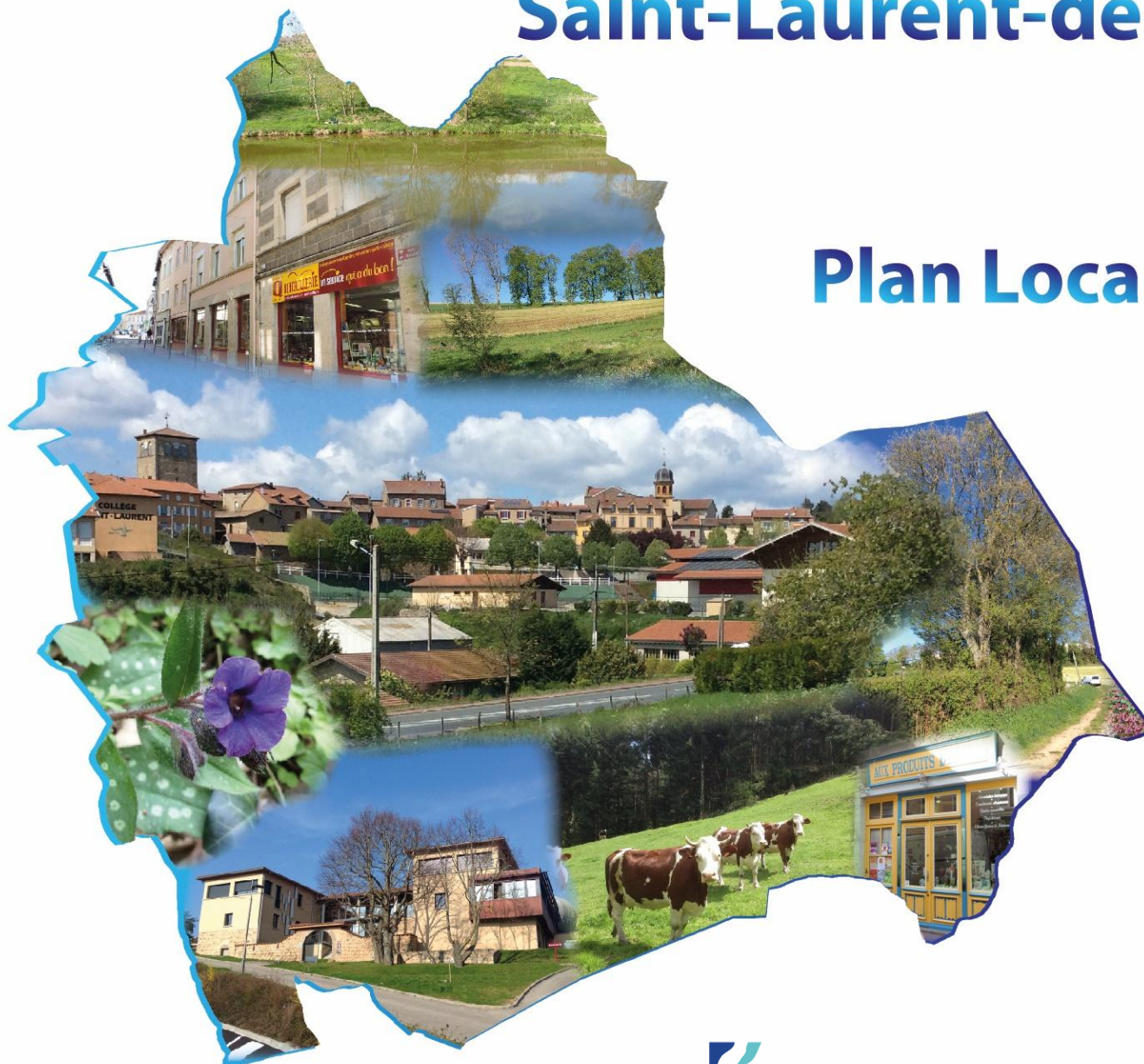


Table des matières

1	Saint Laurent de Chamousset, une ville centre des Monts du Lyonnais à conforter...	4
1.1	L'ambition démographique et l'offre en logements.....	4
1.2	Un développement axé sur le confortement du bourg .	6
1.3	La consommation foncière et les formes urbaines.....	7
1.4	Les équipements : de nombreux projets et réalisations en cours	8
1.5	La mixité sociale.....	9
1.6	Le développement économique, commercial et de loisirs	10
1.7	La mobilité et les déplacements	11
1.8	Concernant la prise en compte des risques	11
2	Un développement en préservant les qualités paysagères, ses espaces naturels et Les ressources	12
2.1	Le maintien des qualités paysagères.....	12
2.2	La protection des espaces naturels	13
2.3	La protection de la ressource agricole	14
2.4	Le développement d'énergies renouvelable et la prise en compte du changement climatique	15



PREAMBULE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.. »

1 Saint Laurent de Chamousset, une ville centre des Monts du Lyonnais à conforter...

1.1 L'ambition démographique et l'offre en logements

Rappel des constats

La commune de Saint Laurent de Chamousset est intégrée au SCOT des Monts du Lyonnais. La commune est une des villes centres de la communauté de communes et à ce titre doit pouvoir continuer à se développer et conforter les fonctions de centralité. Le SCOT prévoit un seuil maximal de 329 logements entre 2017 et 2037 sur la commune (soit une moyenne entre 16 et 17 logts/an).

Si l'Insee dont les données publiées datent encore d'avant la crise sanitaire, montre une décroissance démographique entre 2013 et 2019, les constats sur la commune semblent être tout autre, en effet on constate :

- Un rythme de construction plutôt soutenu avec 180 logements construits entre 2011 et 2023 soit une moyenne de 15 logts/an (moyenne qui s'est accélérée ces dernières années avec environ 25 logts/accordés par an).
- Une réduction de la vacance des logements, le recensement réalisé en 2023 (non encore publié) montre le maintien d'environ 50 logts vacants ou indéterminé (au lieu des 80 affichés par l'Insee en 2019). Un recensement plus précis établi en commune montre autour de 20 logements vacants dans le parc privé.
- Une augmentation des résidences principales apparaît aussi dans ce dernier recensement avec 874 résidences principales (au lieu des 787 affichés par l'Insee en 2019).

Il semble donc que la commune ait plutôt retrouvé une attractivité.

Les orientations

Le PLU raisonne à une échéance d'une douzaine d'années.

La commune recherche un confortement de la production de logements en cohérence avec les orientations du SCOT, avec une production avoisinant 16 à 17 logements par an. Il s'agit d'un objectif à atteindre mais dépendant en large part des dynamiques du marché, la commune ne maîtrisant que peu le foncier. Cette production passe principalement par la construction nouvelle, les logements vacants étant trop peu nombreux pour représenter un véritable gisement.

Aussi il est nécessaire de prévoir des secteurs de développement pour assurer la réalisation de ces objectifs.

Rappel des constats

Une production importante de logements pavillonnaires sur la commune : environ 70% du parc mais la production s'accélère pour d'autres formes d'habitat : 50% des logements autorisés depuis 2017 sont en collectif (environ 88 logements de ce type)

Une offre en locatif social encore bien représentée (16% en 2019) mais inférieure aux objectifs du SCOT (20%). Toutefois les projets en cours (notamment destinés à l'habitat des personnes âgées, va permettre de renforcer le nombre de logements sociaux sur la commune.

Un enjeu de requalification énergétique du bâti des années 70/80 face à la montée en puissance des nouvelles normes environnementales dans la construction

Les orientations

Il s'agit de développer une offre diversifiée de logement afin de renforcer les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire. Il convient ainsi de développer le logement aidé, l'accession sociale et l'accession privée à la propriété.

La réponse aux besoins spécifiques des personnes âgées et des jeunes ménages dans une recherche de mixité générationnelle est aussi un objectif.

La répartition des typologies des logements est amenée à évoluer pour répondre aux orientations du SCOT. Ainsi, le développement cherchera à développer en proportion plus élevée les logements intermédiaires et collectifs sur les tènements de taille significative. L'habitat pavillonnaire reste un produit très demandé sur le territoire, il trouvera notamment sa place dans le cadre des « dents creuses » et divisions parcellaires de l'espace pavillonnaire, ces secteurs ne se prêtant guère à une densification importante.

Il s'agit aussi d'encourager et orienter la requalification énergétique des logements (production d'ENR, habitat bioclimatique).

1.2 Un développement axé sur le confortement du bourg

Rappel des constats

La commune s'est développée à partir du bourg par des extensions majoritairement sous forme de lotissements, et par des « comblements de dents creuses urbaines ».

Ces dernières années ont aussi vu un réinvestissement important des logements vacants du bourg mais aussi une requalification des anciennes fermes.

Les orientations

Le développement résidentiel est priorisé sur le bourg par l'investissement des secteurs de taille significative inscrits dans la partie actuellement urbanisée disposant déjà des réseaux et équipements et réduisant ainsi les coûts collectifs :

- La Madonne
- La Croix Blanche

Le développement communal se réalisera ainsi uniquement sur des secteurs disposant de l'assainissement collectif. Les espaces bâtis périphériques éloignés de l'enveloppe urbaine du centre ne sont pas amenés à se développer. Toutefois, un des objectifs est aussi de faciliter le réinvestissement du bâti historique inscrit dans les espaces agro-naturels. Ainsi il s'agit de favoriser les changements de destination du bâti ancien principalement vers l'habitat mais aussi vers des activités de tourisme et de loisirs.

1.3 La consommation foncière et les formes urbaines

Rappel des constats

Le SCOT des monts du Lyonnais. Celui-ci fixe une densité moyenne minimale de construction de 25 logts/ha, avec une densité minimale de 12 logts/ha pour les secteurs pavillonnaires. Il fixe la part de l'habitat individuel à un maximum de 30% de la production de logements.

La densité moyenne de construction sur la commune est de 15 logts/ha ces 10 dernières années et passe à une moyenne de 20 logts/ha depuis 2017 avec le développement de l'habitat collectif.

D'après les données du portail de l'artificialisation la commune aurait consommé entre 2011 et 2021 près de 11.1 ha soit 1.1 ha par an (intégrant équipements, habitat, et activités)



Les orientations

- La consommation foncière d'espaces naturels et agricoles (en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune) sera réduite pour l'habitat en effet les secteurs prioritaires de la Madone, et la Croix Blanche sont inscrits dans les espaces bâtis du bourg et ne constituent pas une consommation foncière d'ENAF.
- La densité moyenne de développement résidentiel recherchée avoisine 20 logts/ha selon les orientations du SCOT. Toutefois cette moyenne sera graduée selon les secteurs de développement. Celles-ci seront notamment moins importantes sur les secteurs pavillonnaires (dents creuses de petite taille...). La densification sera plus importante sur les espaces de taille significative (avec notamment le développement d'un habitat intermédiaire permettant de satisfaire une variété de besoins)
- Les objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière tendent vers la division par deux exigée par la loi climat et résilience soit 0.56 ha/an en moyenne (ainsi sur un pas de temps de 12 ans cela représenterait environ 6.72 ha à répartir entre activités économiques, équipements et habitat.

1.4 Les équipements : de nombreux projets et réalisations en cours

Rappel des constats

La commune à son échelle dispose d'une très bonne armature en équipements. Parmi eux, de nombreux équipements ont un rayonnement supra communal.

Elle ne dispose pas de lycée, mais son implantation sur la commune est en réflexion.

Une ADAPEI et une salle pluriactivités sont réalisés sur le pôle de Chirat. Une résidence dédiée aux personnes âgées est en cours, l'extension de l'hôpital apparaît aussi nécessaire.

Concernant le développement des communications numériques, la commune est actuellement intégralement desservie.

Les orientations

Globalement il s'agit de permettre à la commune de conforter ses fonctions de centralités à l'échelle de la communauté de communes notamment en favorisant l'accueil de nouveaux équipements et le développement de ceux existants (soit par relocalisation selon les besoins et les possibilités foncières). Cette orientation doit permettre d'accompagner les besoins liés au développement démographiques et à la structuration de la communauté de communes.

Les premiers besoins sans être exhaustifs sont les suivants :

- Le pôle d'équipement de Chirat dispose d'une vocation intercommunale. Il est amené à se renforcer (salle pluriactivités, ADAPEI en cours...). Il doit permettre d'accueillir encore de nouveaux équipements structurants.
- Le cimetière et les services techniques sont amenés à s'étendre.
- Concernant le centre hospitalier, il s'agit de maintenir sur le territoire cet équipement à vocation intercommunale et de faciliter ses évolutions et extensions sur place en prévoyant le foncier nécessaire.

Par ailleurs concernant le numérique, la commune étant intégralement desservie, il s'agit de favoriser le regroupement de l'urbanisation et la densité sur le bourg, pour réduire les nouveaux linéaires de réseau à installer.

1.5 La diversité résidentielle

Rappel des constats

Le SCOT impose un minimum de 20% de logements sociaux sur la commune. Saint Laurent de Chamousset en dispose de 16%.

Les orientations

Le PLU cherche à diversifier l'offre actuelle et faciliter la production de nouveaux logements abordables, en nombre suffisant et dans une diversité de catégories. Il s'agit d'introduire de la fluidité dans le marché de l'offre en logements et de favoriser une mixité intergénérationnelle.

La poursuite du renforcement de l'offre sociale est un objectif, en particulier sur les tènements de taille significative, qui permettent d'accueillir une diversité de produits et donc de répondre à la pluralité des besoins.

La municipalité souhaite également développer une offre en accession abordable, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution notamment par le développement d'un habitat individualisé (intermédiaire ou individuel groupé), à proximité du centre et des services.

1.6 Le développement économique, commercial et de loisirs

Rappel des constats

Saint Laurent de Chamousset dispose d'une armature économique complète : près de 130 entreprises dont une vingtaine en zone d'activités, une vingtaine d'artisans, une trentaine d'activités de services, une trentaine d'activités de santé dans le centre bourg, et de nombreux commerces de proximité (près de 40). Cette armature permet à près de 1600 salariés de travailler sur la commune. Ainsi Saint Laurent de Chamousset affirme un rôle économique moteur dans la communauté de communes, reconnu par le SCOT qui identifie les ZAE communales et autorise une extension de près de 3ha des espaces d'accueil économique.



Les orientations

Les objectifs

La commune de Saint Laurent de Chamousset s'inscrit dans la politique supra communale et souhaite maintenir des pôles d'emploi de proximité en proportion avec son développement démographique.

Le maintien et le développement de ces activités permet de conserver l'emploi au niveau local (réduction des déplacements, des gaz à effet de serre, attractivité communale...) et l'équilibre entre emploi et actifs.

L'extension des capacités d'accueil économique est principalement fléchée sur la ZAE de la Croix Grand Borne. En effet, les abords de la ZAE de Grange Thival sont porteurs d'enjeux écologiques importants (présence d'une zone humide notamment). L'extension de la ZAE de la Croix Grand Borne se réalisera sur un site sans enjeu écologique, ce qui limitera les impacts négatifs sur l'environnement.

Il existe également des activités artisanales et de loisirs (Activert, Château de la Bourdelière, ferme de la bâtie, projet touristique aux Envers...) sources de richesse et d'animation de la vie communale qui sont implantées de façon dispersée sur le territoire communal. Il s'agit avec le PLU de permettre les évolutions de ces activités et de favoriser le développement de nouvelles activités de loisirs et d'accueil touristique.

Le développement d'activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population dans le cœur de village est aussi un objectif du PLU. La sauvegarde ou l'implantation de nouveaux commerces dans le bourg est recherchée afin de conforter la centralité.

1.7 La mobilité et les déplacements

Rappel des constats

La commune a fait réaliser une étude « horizon 2025 » sur les déplacements, elle donne lieu à des réaménagements de parcours plus favorables aux modes actifs

Un projet de voie d'évitement « Ouest » du bourg est en projet, pour sortir les traversées de poids lourds des espaces urbanisés du bourg où ils sont générateurs de difficultés.

Des études sont menées pour renforcer les parcours modes doux notamment depuis la ZAE vers le bourg

Les orientations

Les objectifs

L'objectif est de fluidifier et de sécuriser les circulations motorisées et sortir les circulations PL du centre pour permettre son réaménagement. Mais il s'agit également de renforcer les déplacements doux). Des cheminements doux seront à créer et des sens uniques de circulation seront notamment mis en place. Ces aménagements ne nécessitent pas forcément une traduction réglementaire dans le PLU relevant plutôt de projets opérationnels. Le PLU inscrit aussi la mise en place de voies dédiées modes actifs dans une boucle autour du bourg.

À l'échelle du bourg, il s'agit essentiellement de mettre en lien les différents secteurs en poursuivant la politique d'aménagement des cheminements en modes actifs notamment en liaison avec les secteurs d'urbanisation future. La réalisation de trames vertes (supports de modes doux) est systématiquement envisagée dans les secteurs de développement résidentiels

Le recentrage de l'urbanisation sur la zone urbaine du bourg permet aussi de limiter les déplacements communaux en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements.

1.8 Concernant la prise en compte des risques

Rappel des constats

La commune est concernée par :

- Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) mis en place.
- La commune a fait réaliser un schéma d'assainissement intégrant un volet pluvial
- Des risques géologiques qui ont été étudiés concomitamment à la mise en place du PLU

Les orientations

Le risque géologique

Ainsi, les secteurs concernés par les risques font l'objet soit d'inconstructibilité soit de prescriptions particulières, telles que préconisées par l'étude.

Le risque d'inondation

Le PLU prévoit une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau au niveau de chaque opération de construction (rétention, résorption sur la parcelle...) de façon à limiter les effets de ruissellement et les risques d'inondation en accompagnement du PPRI qui s'applique déjà comme une servitude.

2 Un développement en préservant les qualités paysagères, ses espaces naturels et les ressources

2.1 Le maintien des qualités paysagères

Rappel des constats

Le territoire communal présente de fortes sensibilités paysagères :
Sur les coteaux et aux abords du bourg où des perspectives pourraient être banalisées (perspectives et ouvertures paysagères, silhouette du bourg...).

La présence d'un patrimoine ancien encore préservé constitue un atout pour l'image de la commune et fait partie intégrante de son identité.



Les orientations

- Valoriser le paysage traditionnel de la ville en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village, les espaces de développement et les espaces ruraux qui le bordent,
- S'appuyer sur le projet communal « horizon 2025 » pour améliorer et renforcer l'attractivité du centre en poursuivant la requalification des principaux espaces publics (notamment le Parc du Grand cèdre, la place Neuve, place du Plâtre, la place de l'église et des jardins de la cure.)
- Préserver le parc du château et le bâti d'intérêt patrimonial,
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité : requalification de la traversée du bourg, renforcement des espaces verts collectifs (en particulier dans le cadre des futures urbanisations)
- Maintenir la cohérence bâtie du centre-bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis...
- Maintenir la cohérence paysagère des quartiers pavillonnaires périphériques : homogénéité des hauteurs et des volumétries, implantation des constructions en retrait, espaces verts de taille significative...
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, les haies structurantes du grand paysage ...

2.2 La protection des espaces naturels

Rappel des constats

En dehors de l'espace urbanisé du bourg, la commune est inscrite dans un grand territoire agro-naturel.

Plusieurs corridors écologiques liés aux cours d'eau (trames bleues) sont présents. Les zones humides sont nombreuses sur le territoire.

Les secteurs agricoles largement caractérisés par la présence de pariries constituent des zones de perméabilité pour le passage de la faune.



Les orientations

Il s'agit de veiller à la protection des grandes entités naturelles de la commune :

- La préservation des haies les plus structurantes, celles-ci jouant un double rôle : la préservation de la biodiversité et la limitation des ruissellements.
- Restreindre l'étalement urbain en urbanisant les secteurs de dents creuses ou proche du centre bourg (ces secteurs ont peu ou pas d'enjeu écologique).
- Plusieurs corridors écologiques existent sur la commune, ces espaces nécessaires aux échanges naturels sont à préserver (cours d'eau, ripisylves, haies...). Le PLU inscrit la préservation de ces continuités qui devront être maintenues dans le cadre des aménagements éventuels.
- Les zones humides présentent un intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent. Ces espaces sont à préserver vis-à-vis des aménagements. La zone d'activités Granges Thival ne sera d'ailleurs pas étendue de façon significative afin de préserver ces milieux dans une mesure d'évitement.
- Le PLU recherche aussi le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts, de plantations dans les secteurs d'urbanisation futurs.

2.3 La protection de la ressource agricole

Rappel des constats

Environ 25 sièges d'exploitations agricoles sont encore présents sur la commune.

Toutefois, 1/3 d'entre eux apparaissent en fin d'exploitation d'ici 12 ans ce qui pose la question du devenir des bâtiments qui souvent n'ont plus de valeur économique pour cette activité, alors que les terres sont reprises facilement.



Les orientations

Limiter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors de l'ensemble du bourg et pouvant accentuer le morcellement du territoire agricole,

Encourager la reprise des exploitations agricoles en fin d'activités et faciliter l'accueil de jeunes agriculteurs sur la commune

Une extension de la ZAE de la Croix Grand Borne est programmée. Si une exploitation agricole est encore présente à proximité, il s'agit de ne pas impacter son périmètre de réciprocité (actuellement de 50m).

Autoriser les constructions à usage d'habitation à destination des agriculteurs lorsque cela est strictement nécessaire à l'exploitation.

La commune est favorable à la mise en place de projets novateurs comme la méthanisation, les circuits courts, filière bio... En effet les difficultés de l'élevage laitier doivent pouvoir être compensée par d'autres filières économiquement plus viables. Cette diversification des projets agricoles ainsi que diversification des exploitations vers des activités complémentaires (agrotourisme, photovoltaïque sur toiture...) sont encouragées par le PLU.

2.4 Le développement d'énergies renouvelable et la prise en compte du changement climatique

Rappel des constats

Saint Laurent de Chamousset intègre au PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) des Monts du Lyonnais.

Relativement peu de constructions sont actuellement productrices d'ENR.

Les orientations

Il s'agit de :

- Participer aux orientations nationales et régionales (SRADDET ...) en matière de production énergétique en permettant des projets de production d'ENR en équilibre avec les milieux naturels et agricoles
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager la végétalisation des espaces bâtis permettant de lutter contre les effets du changement climatique.
- Encourager la mise en place de système de rétention des eaux de pluie (cuves enterrées, création de mares...)
- Développer une agriculture plus durable

Concernant les constructions et les aménagements, il s'agit aussi de :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre,
- Favoriser le développement de l'habitat bioclimatique,
- Limiter l'imperméabilisation des sols

Concernant les constructions, la commune souhaite également favoriser y compris dans les périmètres des monuments historiques :

- La mise à niveau énergétique du parc ancien en équilibre avec les valeurs patrimoniales
- Favoriser l'implantation de petites éoliennes chez les particuliers
- Favoriser le développement des toitures solaires (photovoltaïques et thermiques)
- Renforcer la production d'ENR sur les zones d'activités et les grands secteurs d'équipements (en toiture, ombrières photovoltaïque) qui ont l'avantage de ne pas consommer d'espace agricole ou naturel, et préserver le caractère nourricier des terres agricoles.



Synthèse du PADD à l'échelle communale

