

Saint-Laurent-de-Chamousset

Plan Local d'Urbanisme

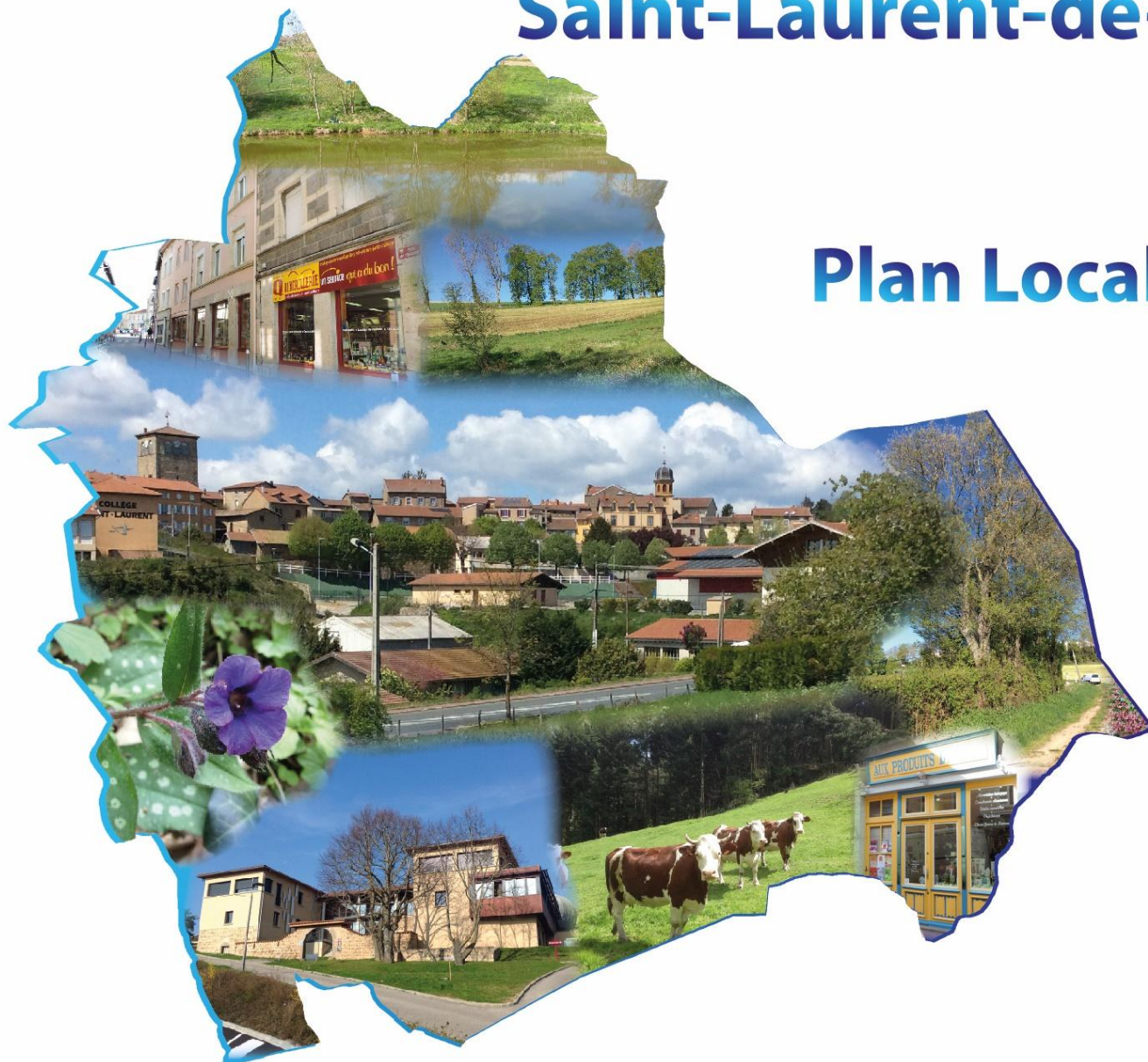


Table des matières

Préambule.....	4
1 Explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement	5
1.1 Le parti d'aménagement : renforcer les conditions d'attractivité de la commune	5
Conforter son rôle de centralité au sein de la CCMDL.....	5
Poursuivre le développement et la diversification résidentielle.....	5
Maintenir et renforcer l'attractivité économique	6
Maîtriser les coûts induits par le développement.....	6
Valoriser les équipements et accompagner les besoins au-delà de la seule échelle communale.....	6
Préserver la ressource agricole	7
Préserver les patrimoines	7
1.2 Le projet de développement	7
Le projet de développement démographique et résidentiel.....	7
Le projet de développement économique	10
Le projet sur le plan des services à la population et des équipements....	12
Le projet sur le plan de la consommation foncière	12
La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés	15
La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques	15
Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales .	16
La prise en compte des risques et des nuisances.....	17
L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique	17
L'équilibre global recherché par le PLU	17
2 Dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains ainsi que la limitation de la consommation des	

espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2.1 Les dispositions à l'échelle du PADD	17
2.2 Les dispositions à l'échelle des outils du PLU (OAP et règlement) .	19
2.3 Bilan des capacités foncières, capacités résidentielles et des typologies de logements	19
Bilan dans les OAP.....	19
Les capacités foncières et résidentielles totales du PLU	20
2.4 La mise en perspective des capacités résidentielles du PLU et les orientations du SCOT	20

3 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.....

3.1 Présentation des OAP	21
Les Localisations	21
3.2 Les principes à la base des OAP.....	22
3.3 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD	22

4 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.....

4.1 Les destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	25
Focus sur les STECAL	28
Focus sur les changements de destination.....	32
4.2 Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	42
Les zones urbaines	43

Les zones AU	44
Les zones A	44
Les zones N	44
4.3 Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	45
4.4 Autres points du règlement écrit.....	46
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Les stationnements	46
5 Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme	47
6 La délimitation des zones	48
6.1 Rappel des zones.....	48
Les quatre types de zones	48
Les zones Ua	49
Les zones Ub	50
Les zones Ue	51
Les zones Ui.....	52
Les zones AU	54
Les zones A	55
Les zones N	56
6.2 Superficie des zones	57
Synthèse du zonage.....	58
7 Autres points d'explication.....	59
7.1 La prise en compte de la trame verte et bleue	59
État des lieux et enjeux	59
Intégration au PLU.....	59
7.2 Les emplacements réservés.....	61

7.3 La protection des linéaires commerciaux des centralités	63
7.4 Prise en compte du changement climatique et des émissions de gaz à effet de serre	65
Limitier les impacts du réchauffement climatique	65
Le carbone.....	65
7.5 La prise en compte des risques	66
8 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.....	67
8.1 Rappels.....	67
8.2 Indicateurs proposés	67
9 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLU	69

Préambule

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme :

- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du Code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

Le PLU communal n'est pas concerné par les dispositions de l'article R. 151-20 (il ne met pas en place des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement).

Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière.

En application de l'article R151-4 du Code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un rapport de présentation spécifique venant compléter l'état initial de l'environnement présenté dans le tome 1.

Il convient donc bien de lire l'ensemble des rapports de présentation : Tome 1, tome 2 et évaluation environnementale. Ces trois documents se complètent.

1 Explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

1.1 Le parti d'aménagement : renforcer les conditions d'attractivité de la commune

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de :

- Conforter son rôle de centralité au sein de la CCMDL
- Poursuivre le développement et la diversification résidentielle
- Maintenir et renforcer l'attractivité économique
- Maîtriser les coûts induits par le développement
- Valoriser les équipements et accompagner les besoins au-delà de la seule échelle communale
- Préserver la ressource agricole
- Préserver les patrimoines

Conforter son rôle de centralité au sein de la CCMDL

Il s'agit principalement de renforcer les conditions de l'attractivité de la commune afin de conforter les dynamiques dev développement de ces dernières années (on rappelle que la commune a vu une importante rénovation des logements anciens, vacants et connaît un rythme de construction assez dynamique).

En effet on rappelle que la commune a développé ces dernières années de nombreux équipements (salle pluri activités, mise à niveau des équipements existants, pôle de services publics, pôle de loisirs escapade, restaurant scolaire, école publique Antoine Boiron etc.) , et a facilité l'accueil de nouveaux commerces, services, professions médicales (création de la maison pluridisciplinaire de santé accueillant 22 praticiens) qui permettent d'envisager la poursuite du développement sans impacter les capacités communales d'accompagnement en matière d'équipements, et infrastructures.



Poursuivre le développement et la diversification résidentielle

La commune depuis plusieurs années voit une diversification de l'offre en logements notamment via la construction de petits collectifs dans le bourg.

Il s'agit de poursuivre cette tendance tout en continuant à développer une offre en habitat individuel familial fortement plébiscité sur le territoire, et encore plus depuis la crise sanitaire.

Cette diversité dans l'offre en logements vise à renforcer les possibilités de parcours résidentiel sur la commune. Les produits logements développés par les OAP sont par ailleurs complétés par des projets en cours d'étude visant à renforcer l'offre en hébergements pour les personnes âgées (Projet OPAC69 en cours)

Maintenir et renforcer l'attractivité économique

La commune représente un pôle d'emplois important à l'échelle de la CCMDL. Il s'agit en poursuivant la politique économique de compétence communautaire d'accueillir et de permettre aux activités de se développer. Cela recouvre différentes orientations :

- En matière artisanale et industrielle, il s'agit de développer de nouvelles possibilités d'accueil, les zones actuelles ne présentant plus de disponibilités. Si au départ il avait été envisagé l'extension de la ZAE de la Grange Thival. Mais la présence de zones humides a conduit à plutôt faire le choix de l'extension de la ZAE de la Croix Grande Borne
- En matière commerciale : le centre bourg a retrouvé une dynamique avec la réouverture de commerces. Le projet communal est plutôt de protéger ces activités notamment en distinguant les commerces et services des autres activités dans des linéaires de protection.



- Le tourisme : il s'agit de faciliter le développement des activités et les hébergements touristiques et de loisirs en s'appuyant sur les atouts de la situation dans les Monts du Lyonnais : agrotourisme, hébergements insolites notamment dans les espaces de nature, activités culturelles et sportives.
- L'agriculture en préservant les fonctionnalités des exploitations existantes et en facilitant leur diversification économiques (notamment vers le tourisme à la ferme)

Maîtriser les coûts induits par le développement

Le développement a été anticipé par la commune qui a largement renforcé son offre en équipements et services. Au niveau des réseaux la commune a mis à jour le schéma d'assainissement et a programmé le renforcement de certains réseaux ainsi que son extension pour résoudre des difficultés d'assainissement de certains quartiers un peu plus éloignés du bourg. Les pôles d'équipements et réseaux desservent intégralement le bourg, aussi la limitation des coûts passe par le renforcement du développement à partir de l'enveloppe actuellement urbanisée de la commune. Le projet ne prévoit pas d'extension du développement hors des parties non desservies.

Valoriser les équipements et accompagner les besoins au-delà de la seule échelle communale

Bien qu'ayant fortement investi et permis le développement d'équipements structurants, il apparaît nécessaire de maintenir des capacités pour l'évolution des équipements existants (hôpital, collège par exemple, et pour en accueillir de nouveaux) Le Plu prévoit ainsi le confortement à terme des pôles d'équipements.

Préserver la ressource agricole

L'agriculture est une activité importante sur la commune, même si une part significative des exploitations ont cessé leur activité avec le départ en retraite de plusieurs exploitants. Si les terres sont reprises, les bâtiments anciens ne sont généralement que très peu réemployés, ne correspondant pas aux besoins de fonctionnalités actuelles de ces activités.

Dans le cadre du PLU, le projet communal vise à maintenir les conditions d'exploitation des exploitations agricoles professionnelles encore en fonction en particulier en préservant leurs espaces de proximité et la vocation agricole nourricière des terres. Le PLU a donc recherché un équilibre entre des extensions urbaines maîtrisées (et nécessaire en particulier pour le développement économique) et la préservation des espaces de production agricole.

Préserver les patrimoines

La commune bénéficie d'un patrimoine bâti, paysager et naturel remarquable. En particulier sur le plan écologique le réseau de zones humides, et de haies sont importants sur le territoire communal et constitue un véritable point d'appui à la fonctionnalité écologique. Le patrimoine bâti historique d'origine est très présent (notamment avec la présence du bâti historique caractéristique des anciennes fermes des Monts du Lyonnais. Dans le cadre du PLU, il s'agit d'un vecteur de valorisation de la commune source d'attractivité. Sa protection et sa mise en valeur sont au cœur du parti d'aménagement du PLU

1.2 Le projet de développement

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

Le projet de développement démographique et résidentiel

Le projet communal a directement intégré les orientations du SCOT en matière de production de logements soit un objectif de 16 à 17 logements en moyenne par an ce qui conduit à une croissance démographique maximale à environ 0.9%/an si tout le potentiel de logements est effectivement réalisé.

- La part des logements nécessaires au desserrement démographique (estimation selon méthode ANIL) est évaluée à près de 5 à 7 logts/an pour un desserrement équivalent à celui de ces 5 dernières années. Ce nombre de logements ne contribue pas à la croissance démographique.
- Le volume de logements permettant la croissance démographique, est donc évalué à un rythme avoisinant 9 à 11 logements /an.
- La taille des ménages est estimée à 1.8 personnes, dans 12 ans soit environ 210 habitants supplémentaires à terme, soit une croissance démographique avoisinant 0.9%/an.
- Cette production de logement prévue par le projet communal inclut tout type de production : construction nouvelle, changements de destination, mais il induit toutefois la mise en place d'un foncier à bâtir, tout ne pouvant être produit à partir du seul existant.

Le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de répondre aux besoins des ménages actifs et d'orienter la production de logements vers les besoins croissants des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité du centre et avec des produits logements adaptés.

Le projet communal s'enracine fortement dans la réponse aux besoins qui se diversifient (taille des logements, qualité résidentielle, habitat en accession abordable ...).

Il s'agit d'orienter la production résidentielle vers les besoins des couples actifs qui recherchent la proximité des services/équipements dans des produits abordables. Ainsi l'habitat intermédiaire a relativement peu été développé ces dernières années où la densification s'est orientée vers des produits plus faciles comme le collectif. Le parti d'aménagement vise à donner une plus grande place à l'habitat collectif et surtout à l'habitat intermédiaire qui permettent de réduire la consommation foncière tout en développant des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, répondant ainsi aux aspirations d'une large majorité des habitants. Cet habitat est privilégié sur les sites de taille significative.

L'habitat individualisé reste toutefois un produit très demandé dans un territoire rural, et doit être maintenu dans la production de logements pour répondre aux besoins d'une grande partie des ménages. Toutefois ce type d'habitat est envisagé de façon plus dense.

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des parties actuellement urbanisées de la commune et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité. La totalité des secteurs de développement résidentiel sont desservis par les réseaux d'assainissement.

Ainsi les zones potentielles de développement à vocation principale résidentielle sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits complémentaires :

Les « dents creuses » et divisions parcellaires représentant des secteurs de taille réduite pris individuellement

Ces secteurs sont le plus souvent disséminés dans les espaces bâtis et constitués de secteurs de petite taille, et le plus souvent des espaces résiduels dans des secteurs à dominante d'habitat individuel.

Ces quartiers bâtis ne sont pas forcément aptes à une densification plus importante par du collectif ou de l'intermédiaire, en effet le paysage bâti est pavillonnaire de façon homogène avec des volumétries basses (en RDC et au maximum en R+1). Le parcellaire essentiellement en division parcellaire potentielle, reste éparpillé, et il ne se dégage pas de tènement de taille significative permettant d'envisager une densification à partir d'une recomposition foncière.

Ces espaces sont bien comptabilisés dans la production de logements à venir mais ne paraissent pas forcément opérationnels.

Les tènements de taille significative inscrits dans la partie urbanisée de la commune

L'étude de densification du diagnostic a permis de faire ressortir des espaces de taille significative inscrits dans la partie actuellement urbanisée (PAU) en foncier nu. Trois tènements sont ressortis de cette analyse :

- La Madone



- La Croix Blanche



Ces secteurs sont entièrement enclavés dans l'espace bâti des lotissements et des équipements.

Au final le PLU retient deux sites de développement résidentiel qui correspondent en tout à 2.4 ha intégrés dans la zone urbanisée du bourg au contact des pôles d'équipements structurants.

Ces secteurs sont intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation afin de mieux optimiser le foncier en garantissant une intégration urbaine, et paysagère.

La commune a fait étudier par le bureau d'études ARTER, les principes d'aménagement ainsi que la programmation opérationnelle de l'aménagement. Ainsi cette étude a permis de vérifier que les réseaux et équipements en capacité suffisante sont présents au droit de ces zones AUa, qui sont donc ouvertes à l'urbanisation. Tous ces espaces identifiés viennent en densification des quartiers dans lesquels ils se trouvent.

Secteur	Échéancier	Équipement de la zone
La Madone	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU Secteur prioritaire urbanisable immédiatement	Existant au droit du site
La Croix Blanche	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU Secteur prioritaire urbanisable immédiatement	Existant au droit du site

Justification de l'absence d'OAP sur le centre

Par ailleurs on rappelle que le centre bourg a fait l'objet d'une étude de requalification portant essentiellement sur les espaces publics (places, rues etc.) Une partie des aménagements prévue dans cette étude a été réalisée, le reste étant soit en cours soit toujours en projet. Les logements vacants sont très peu nombreux aujourd'hui dans le centre. En effet de nombreuses requalifications sont réalisées ou en cours. L'ensemble de ces opérations devrait donc permettre à terme de conforter l'attractivité du centre, ce qui se confirme déjà par la revalorisation de plusieurs commerces. Concernant le foncier nu encore présent dans l'espace bâti, l'étude foncière a montré que la plupart sont encore des jardins d'agrément qui ne devraient pas muter rapidement. Une OAP sur le centre apparaît donc au stade actuel d'avancement de ces projets, tout à fait inefficace puisque les phases opérationnelles sont en cours.

La mixité sociale

Le règlement t du PLU prévoit bien pour les zones AU à vocation résidentielle que tout programme de logements doit intégrer 20% de logements sociaux conformément au SCOT.

Le projet de développement économique

Concernant le secteur artisanal et industriel

La commune est identifiée par la CCMDL compétente en matière de développement économique comme un secteur privilégié de développement en raison de sa bonne accessibilité et de la présence de ZAE structurantes à l'échelle des Monts du Lyonnais.

De plus les fonctions multiples (équipements services, commerces) qui amènent la commune à constituer une polarité structurante à l'échelle de la communauté de communes à un cadre de vie agréable, en font une destination résidentielle accueillante pour des actifs des entreprises. Ce cadre fait partie des critères de choix de localisation des activités.

Aussi la réalisation du PLU constitue une possibilité de confortement économique sur le territoire communal d'intérêt supra communal.

Le confortement de l'emploi sur la commune est un objectif important, en effet la croissance démographique apparaît assez soutenue depuis la crise sanitaire et il est important de l'accompagner en proportion par le développement des emplois. Il s'agit de réduire le phénomène de résidentialisation, et de ses conséquences sur l'environnement (en termes de mobilités pénalisantes), et de risque « d'appauvrissement » des ménages pour lesquels les coûts de transports vers des polarités plus éloignées sont réels avec l'augmentation des coûts de l'énergie.

Le développement des mobilités douces certes nécessaire, ne vient pas compenser cet éloignement entre les habitants et les pôles d'emplois à l'échelle de la communauté de communes. Aussi le développement de l'emploi à proximité immédiate des habitants est essentiel.

Par ailleurs les zones d'accueil existantes sont pleines, sans possibilités de densification, les parcelles étant déjà bien occupées, et aucun bâtiment n'est actuellement présent.

Aussi potentiellement les deux ZAE existantes (Grange Thival et La Croix Grand Borne) pouvaient être envisagées comme support d'une extension. Le site de la Croix Grand Borne a été retenu car ses abords ne sont pas concernés par des zones humides (alors que la Grange Thival présente à proximité des milieux humides).

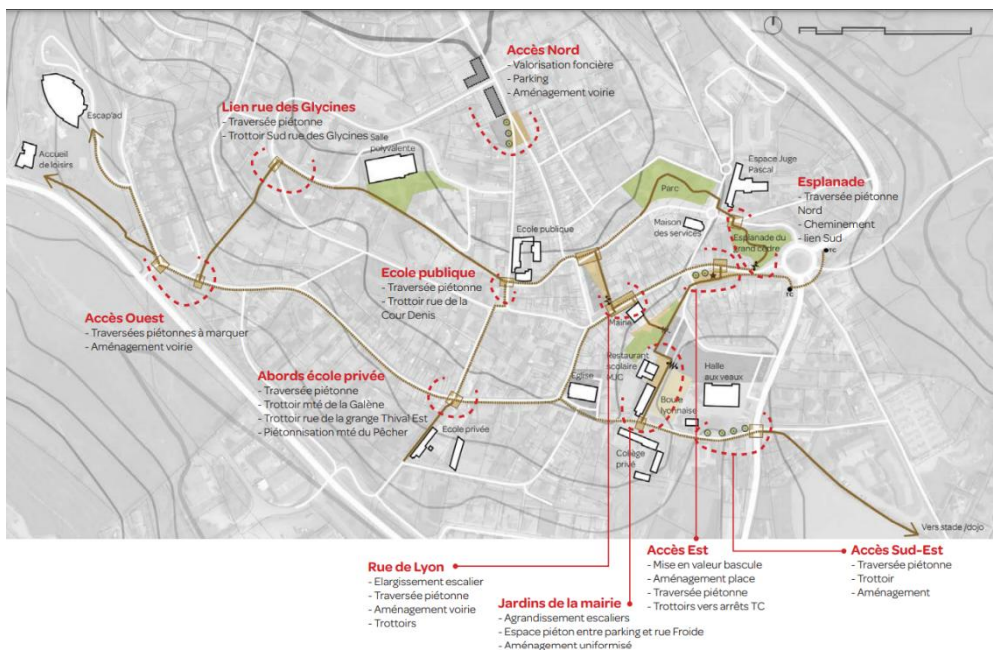
L'extension de la zone d'accueil économique telle que prévue par le PLU, concerne environ 3 ha dans les proportions autorisées par le SCOT. Elle sera aménagée en plusieurs tranches au fur et à mesure de sa commercialisation, mais il est nécessaire d'envisager une opération d'ensemble permettant une meilleure cohérence de l'aménagement.

Le PLU prévoit deux zones Ui (économiques) sur les zones d'activités existantes.

Plusieurs entreprises artisanales (en particulier du BTP) sont présentes dans l'espace rural. Certaines ont des besoins d'extension. Le PLU a prévu la mise en place de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) pour permettre leur gestion.

Concernant le secteur commercial

Sur le plan commercial, le parti d'aménagement prévoit la valorisation et le confortement des linéaires marchands du centre. Il n'est pas prévu de développer de commerces en périphérie du bourg. La commune dans le cadre de son projet « horizon 2025 » prévoit le réaménagement à terme de l'ensemble des espaces publics du centre, notamment en vue de favoriser la flânerie commerciale, et l'accessibilité des commerces. (Extrait ci-dessous du projet- étude ARTER)



Le secteur touristique

Le parti d'aménagement s'appuie principalement sur le volet loisirs en lien avec les milieux naturels, les activités de promenade ou sportives, les hébergements touristiques. Les nombreux chemins de randonnées tous modes constituent un des vecteurs du développement des activités de loisirs des Monts du Lyonnais.

La commune dispose de plusieurs activités de loisirs, et hébergements touristiques existants soit à partir d'exploitations agricoles mixtes développant en lien avec la ferme des hébergements, soit à partir d'activités de découverte de la nature, ou d'activités de développement personnel/culture. Ces activités sont bien évidemment localisées dans des secteurs hors bourg, ce qui fait leur attractivité.

Il s'agit de favoriser leurs évolutions ainsi que tous les projets qui permettent de développer les loisirs et le tourisme, les Monts du Lyonnais étant une destination privilégiée pour les weekends des habitants de la métropole voisine.

L'activité agricole

Le diagnostic a montré que cette activité a subi des contraintes fortes liées à la monoproduction d'élevage. Toutefois, il s'agit bien d'une activité économique dont les « outils » de travail doivent être préservés :

- Le foncier agricole par une économie foncière des espaces de développement urbain. Seule la zone d'extension de la ZAE vient impacter des terres agricoles.
- Les abords des exploitations agricoles professionnelles (y compris quand ils sont en limite des espaces bâtis) sont protégés vis-à-vis de nouveaux développements urbains à proximité. Cette orientation vise ainsi à maintenir les espaces de fonctionnement autour des exploitations, de garantir les accès agricoles, et de limiter les conflits d'usage entre une activité agricole qui peut générer des nuisances et des occupations résidentielles qui bien souvent ne les supportent pas.

Au-delà de ces mesures de protection, il s'agit aussi de permettre le développement et la diversification des activités agricoles. L'activité agricole connaît des difficultés économiques. Les exploitations pour conserver une viabilité à terme ont besoin de revenus complémentaires qui sécurisent l'économie de l'exploitation. Cette recherche de sécurisation passe par le développement d'activités secondaires qui ont pour support l'exploitation comme la transformation, la vente directe, l'agrotourisme avec le développement d'hébergements, gîtes ou chambres d'hôtes à la ferme, la production d'énergie renouvelable sur les constructions etc. Aussi le projet communal envisage de soutenir ces activités en favorisant le plus possible cette diversification nécessaire dans une agriculture de montagne.

Le PADD reconnaît cette activité par :

- La reconnaissance des espaces agricoles majeurs en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques.
- La possibilité pour les exploitations présentes sur la commune de faire évoluer leurs installations sur place ou de se relocaliser à proximité.
- L'absence de développement résidentiel à proximité des exploitations agricoles professionnelles existantes pour la préservation de la fonctionnalité agricole et pour ne pas créer de contraintes supplémentaires en matière de périmètres de réciprocité.

Le projet sur le plan des services à la population et des équipements

La commune en tant que polarité de la CCMDL présente une armature en équipements et services très développée qu'elle a de plus conforté ces dernières années de façon importante.

Le projet communal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière d'évolution de l'armature communale en équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, écoles, périscolaire etc.) et de rayonnement supra communal (hôpital, collège, MFR, ADAPEI, maison de santé...) en accompagnement des évolutions démographiques de la commune.

Aussi le PLU identifie des secteurs dédiés à ces équipements pour faciliter leur évolution ou de nouvelles implantations notamment à partir des pôles d'équipements existants afin de réduire les investissements à venir et de renforcer les usages en facilitant la densification de ces espaces.

Le projet sur le plan de la consommation foncière

Généralités

Le PLU réduit la consommation d'espace par l'urbanisation, et s'approche des objectifs de la loi climat non encore intégrés par le SCOT (non approuvé au moment de la réalisation du présent PLU).

Pour mémoire l'observatoire national de l'artificialisation a identifié pour la commune près de 11.1 ha de consommation des espaces NAF (naturels agricoles et forestiers) soit 1.11 ha/an.

Le PADD inscrit une projection qui vise une division par deux de cette consommation foncière. Le zonage inscrit une grande partie des secteurs de développement dans la PAU soit une consommation moyenne annuelle de 0.56 ha. À l'horizon temporel du PLU à 12 ans cela représenterait un potentiel foncier en consommation foncière de 6.72 ha (0.56X12 ans).

La consommation foncière inscrite dans le zonage du PLU

Les secteurs en extension de la PAU sont les suivants considérés comme consommateurs d'ENAF sont :

	Surface en ha hors de la PAU
TOTAL	3.4
Dont habitat	0
Dont économie/tourisme	3.4
Dont équipements	0

Cette consommation est donc principalement liée à :

- L'extension de la ZAE de la Croix Grand Borne. Cette zone AU de développement économique est portée par la communauté de communes et son aménagement est prévu à court terme (acquisitions en cours).
- La partie dédiée à l'extension de l'entreprise BTP de toiture (moins de 0.2 ha)

À noter que ne sont pas considérés comme secteurs de consommation foncière :

- Le site des cabanes dans les arbres aucune installation au sol n'étant projetée.
- Le site de loisirs motorisés d'Activert, la partie classée en STECAL étant intégralement occupée par des constructions, dont il s'agit de permettre une extension, celles-ci étant à usage de loisirs.

(Cf. le chapitre consacré aux STECAL)

Concernant la densification des zones économiques

Concernant l'emprise au sol des constructions économiques, le PLU ne s'oppose pas à la densification des zones et ne met pas en place de CES maximal, de plus l'implantation est libre par rapport aux limites séparatives, dans les zones Ui.

D'autre part la densification des zones économiques est ouverte par le PLU par des hauteurs maximales autorisées élevées (15m).

La mise en place d'un CES minimum n'est pas envisageable, car les zones économiques sont occupées. La mise en place d'un CES minimum s'appliquerait donc aux activités déjà implantées et pourrait conduire à rendre plus onéreux les projets d'extensions des activités existantes qui seraient en dessous de la surface nécessaire (en leur imposant la construction de surfaces qui ne leur serait pas utile).

Conclusion sur la consommation foncière

Au total ce sont donc 3.4 ha hors enveloppe actuellement bâtis qui sont inscrits dans le PLU comme secteurs de développement ce qui représente sur 12 ans :

- **Une consommation inférieure à 0.3 ha par an soit une réduction de 73% par rapport à la consommation foncière de 1.11 ha par an de la période de référence (au-delà des objectifs de 50% de la loi Climat et Résilience)**

Le PLU est donc bien inscrit dans la trajectoire de la consommation foncière inscrite par la loi Climat.

Les zones AU à vocation d'habitat, comme le souligne l'avis de l'État, sont nécessaires à la commune qui a un rôle de centralité au sein de la communauté de communes et elles vont permettre de développer des typologies d'habitat plus diversifiées. Ces zones sont complémentaires les unes des autres.

Légende :

-  Partie Actuellement Urbanisée (PAU) définie dans le diagnostic du PLU
-  Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zonage du PLU :

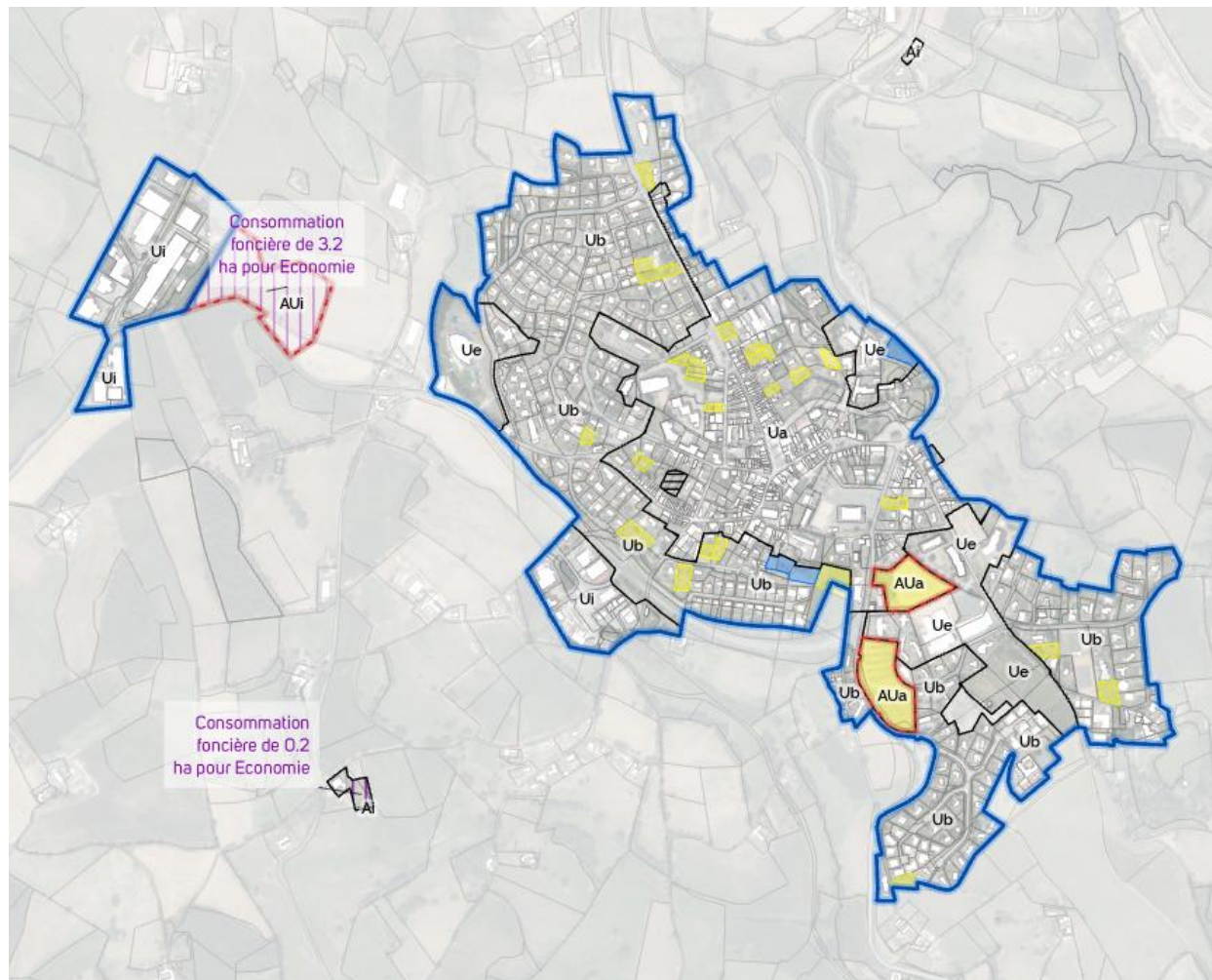
-  Zones U, AU et les STECAL du PLU
-  Zones A et N

Foncier potentiellement disponible constructible dans le PLU et situé à l'intérieur de la PAU :

-  Construction limitée par les règles du PLU
-  Foncier inconstructible pour des raisons techniques ou opérationnelles
-  Foncier potentiel pour habitat
-  Foncier potentiel pour économie/ tourisme
-  Foncier potentiel pour équipement

Consommation foncière induite par le PLU :

-  Economie/Tourisme
-  Equipement
-  Habitat



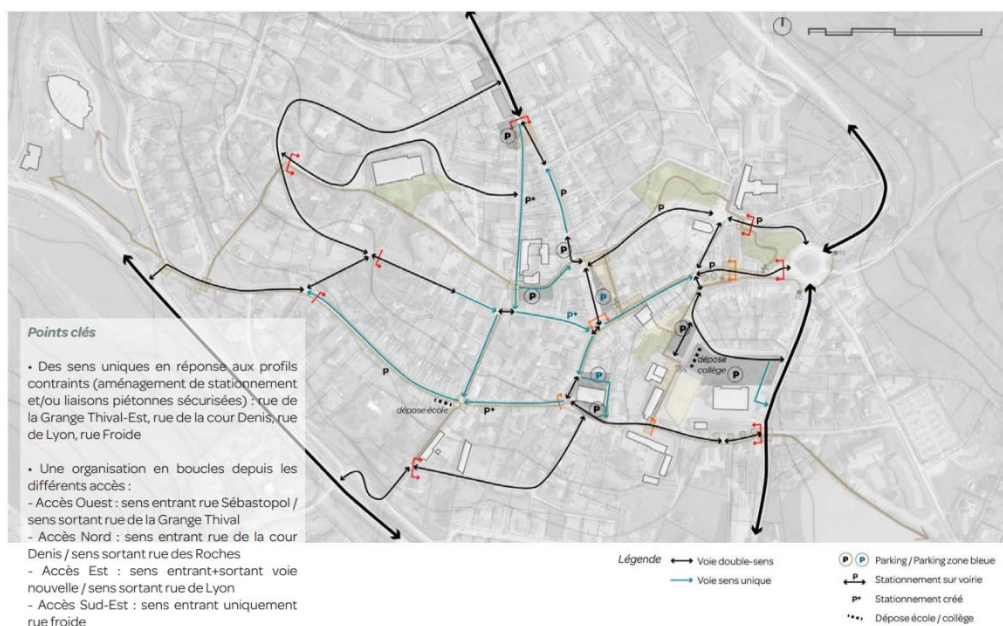
La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

À l'échelle de la commune, les enjeux des déplacements motorisés relèvent de plusieurs échelles :

- L'amélioration de la qualité de l'accessibilité du bourg et des ZAE à la fois depuis les différents quartiers de la commune
- Mais aussi depuis les communes voisines s'agissant de secteurs attractifs au-delà de l'échelle communale

Il s'agit aussi de viser l'amélioration des espaces de circulations de l'espace communal de façon à ralentir les vitesses, renforcer le partage des usages plus particulièrement en sécurisant les parcours cyclables et en les maillant les liaisons à terme entre la ZAE et le bourg.

La commune dans le cadre du projet horizon 2025 a étudié les différentes possibilités d'amélioration des mobilités, et a défini un programme de réaménagement des voies et des sens de circulation de façon à renforcer les modes doux et le partage des usages. La carte ci-après (BE ARTER) vient synthétiser ces aménagements (en cours et à venir).



Une grande partie de ces projets concerne des emprises publiques communales, communautaires, départementales et ne nécessitent pas d'outil spécifique du PLU, s'agissant d'aménagements d'espaces de domanialité publique.

D'autres à l'inverse ne sont possibles qu'avec l'acquisition de terrains privés. Aussi le PLU a mis en place de nombreux emplacements réservés le long des voies en particulier depuis la ZAE vers le bourg pour permettre des aménagements piétonniers et/ou vélos.

Par ailleurs afin de permettre le réaménagement des voies et des mobilités dans le centre, il est nécessaire de mieux desservir la ZAE de la Croix Grand Borne pour les véhicules PL et camionnettes, de façon à éviter le centre. Ainsi un emplacement réservé est mis en place en élargissement d'une voie existante pour faciliter cette desserte. (Cf. le chapitre sur les emplacements réservés).

La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Des sensibilités écologiques sont très présentes sur le territoire communal. Les milieux naturels concernent essentiellement :

- De nombreuses zones humides, mares,
- Les espaces boisés favorables à certaines espèces pour leur rôle de refuge, déplacement.
- Le réseau de haies.
- Les espaces de perméabilité pour les espèces et en particulier les espaces agricoles ouverts qui jouent ce rôle.
- Les ruptures d'urbanisation qui permettent les passages entre des zones bâties.
- Les corridors écologiques d'intérêt locale ou de l'échelle du SCOT.
- Les milieux boisés et les jardins des espaces bâtis qui constituent des refuges pour l'avifaune, les chiroptères et les petits mammifères.

Le PADD prévoit :

La préservation des espaces de biodiversité et les corridors : la majorité de ces espaces n'est pas concernée, ni menacée par le développement urbain dans le cadre du nouveau PLU. En effet ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger en zone naturelle (lorsqu'ils forment corridors) ou agricole (quand ils correspondent plutôt à des espaces de perméabilité). Les secteurs de développement prévus par le PLU n'impactent pas les secteurs de corridors, zones humides, massifs boisés.

Le renforcement de la « nature de proximité » par la valorisation des espaces naturels et l'enrichissement d'un réseau de proximité support d'usages. Il s'agit principalement des parcs et espaces verts présents dans l'espace bâtis.

La valorisation des espaces de nature ou végétaux dans les espaces urbains : par le renforcement de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, modes doux, maintien des haies et des espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement. Cette préservation et ce confortement des espaces végétalisés visent plusieurs grands objectifs :

- Le maintien de « morceaux » de naturalité dans l'espace bâti favorable à certaines espèces plus ordinaires d'oiseaux, petits mammifères et insectes : les jardins, les cœurs d'îlots verts, les parcs arborés privés et publics...
- La limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.
- Le maintien de la végétalisation pour lutter contre les impacts négatifs du changement climatique.

Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a rappelé les qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la commune. La protection de ces qualités constitue une des bases du parti d'aménagement du PADD.

Le PADD a fait le choix de préserver les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Les principaux continuums boisés des ripisylves et des coteaux boisés des monts.
- Les principaux boisements d'intérêt paysager de l'espace rural (haies) et de l'espace urbain (arbres d'alignements, bosquets, arbres isolés...)
- L'ensemble du tissu historique du centre historique et des anciens hameaux
- Des éléments particuliers (anciennes fermes),
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur artificialisation. Cette disposition est particulièrement importante pour les lotissements les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie.

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité des espaces bâtis et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont aussi encadré cet aspect, notamment en traitant les transitions paysagères des fronts bâtis, la végétalisation des tissus bâtis.

La prise en compte des risques et des nuisances

Les risques naturels sont pris en compte au travers le plan de prévention des risques du PPRI de la Brévenne.

Concernant les risques de glissement de terrain, la commune a fait réaliser par un bureau d'études spécialisé une étude qui a traité la nature et le niveau des aléas avec des prescriptions spécifiques vis à vis de la constructibilité des zones.

La carte de constructibilité a été présentée dans le rapport de présentation tome 1, elle a été reprise dans le zonage.

L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

Les problématiques de transition énergétique et de limitation des impacts du changement climatique font partie des politiques publiques que le PADD accompagne en ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large.

C'est aussi dans ce sens que le projet communal :

- Protège les haies structurantes, boisements (puits de carbone) et les abords des cours d'eau
- Prévoit le maintien et la mise en place d'espaces végétalisés de pleine terre en proportions conséquentes afin d'accompagner les impacts du réchauffement et minimiser les îlots de chaleur.

L'équilibre global recherché par le PLU

L'équilibre recherché par le PLU est de concilier un développement acceptable pour l'environnement mais au niveau de celui d'une polarité attractive de la CCMDL, tout en préservant au maximum les espaces agricoles, naturels et les espaces boisés.

2 Dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2.1 Les dispositions à l'échelle du PADD

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une densification de l'espace urbain en proportion avec les enjeux de développement d'une commune attractive polarité du SCOT. Ces objectifs sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière vise une division par 2 de la consommation foncière par rapport à la période de référence soit une consommation moyenne annuelle avoisinant 0.56 ha.

Dans la réalité les évolutions en cours de travail, du zonage du PLU ont permis de réduire plus fortement les possibilités de consommation foncière avec une consommation foncière hors de l'enveloppe urbaine du bourg d'environ 0.3 ha par an en moyenne soit une réduction de 73% par rapport à la consommation foncière moyenne de 1.11 ha par an de la période de référence (le zonage est donc plus restreint que les possibilités du PADD et permettra des évolutions ultérieures si nécessaire tout en restant dans le cadre du PADD. Ce zonage est au-delà des objectifs de 50% de la loi Climat et Résilience.

Le PLU prévoit une large partie du développement résidentiel dans l'enveloppe urbanisée du bourg et à partir des zones d'activités. La commune n'est pas caractérisée par la dispersion urbaine, le POS (caduc) ayant encadré de longue date le développement depuis le bourg.

La dispersion du développement résidentiel n'est donc pas une option.

Les secteurs de taille significative pour le développement résidentiel sont situés entre des quartiers déjà bâtis du bourg à usage résidentiel ou d'équipements.

Le PADD assoit le développement résidentiel sur :

La densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'espace urbanisé en fonction des typomorphologies urbaines :

- Une densification plus importante dans les espaces de taille significative (La Madone et la Croix Blanche) : collectif, intermédiaire, et habitat groupé. La densité moyenne attendue via le programme des OAP approche les 30 logts/ha soit supérieure aux attendus du SCOT 520 logts/ha
- Une densification moins importante (essentiellement par divisions parcellaires potentielles) dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols, et de dimensionnement des accès qui ne permettent pas toujours d'absorber des circulations accrues).

Ainsi le PLU met en place une gradation des densités et des volumétries entre les espaces urbains.

La requalification du parc vacant : le volume de logements vacants est très faible à un niveau d'environ 3% du parc selon les dernières données. Il s'agit surtout d'une vacance de rotation, ou nécessitée par les opérations de réhabilitation du parc. La vacance structurelle est inexistante et ne peut servir de gisement pour la production de logements.

Les changements de destination des anciennes fermes

[Se référer au chapitre concernant cette thématique]

L'ancienne bâtisse des Monts du Lyonnais permet facilement un aménagement de logements sans représenter de consommation foncière. Le PLU a identifié des constructions qui pourraient permettre ce changement d'usage. Le plus souvent s'agissant de constructions dépendant d'une habitation, elles sont amenées à servir d'extension fonctionnelle aux logements existants plutôt qu'à créer de nouveaux logements.

Il convient aussi à ce stade de mentionner les jurisprudences du Conseil d'État intervenues régulièrement depuis 2018 et qui rappellent les points suivants :

« Si l'usage d'une construction résulte en principe de la destination figurant à son permis de construire, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifiée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables »

On rappelle que les constructions sont soumises à permis de construire depuis le 15 juin 1943. Toute construction antérieure n'a donc juridiquement pas de destination (au sens du code de l'urbanisme) mais un usage. De ce fait toute construction dépendant d'une habitation avec laquelle elle forme un ensemble cohérent, si elle a été édifiée avant juin 1943 (ce qui est le cas de toutes les fermes historiques de la commune), et qui n'a plus d'usage agricole ou autre, est donc assimilée à l'usage de la destination de l'habitation à laquelle elle se rattache. Il n'y a donc pas de changement de destination en droit.

2.2 Les dispositions À l'échelle des outils du PLU (OAP et règlement)

Parmi les dispositions qui favorisent la densification et la qualité, les OAP constituent le principal support d'encadrement des formes urbaines en complément du règlement.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction en cohérence avec celles déjà existantes dans l'environnement bâti :

- Habitat intermédiaire et habitat groupé dans les secteurs de transitions des typomorphologies urbaines.
- À dominante d'habitat collectif sur les parties des sites plus intégrées à la centralité.

Les tableaux suivants présentent les capacités théoriques de construction pour l'ensemble du PLU ainsi que les produits attendus définis par les OAP et hors OAP avec les densités moyennes par secteurs.

Ils distinguent :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division parcellaire permettant des parcelles d'au moins 700 m² après division éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènements et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain et non par application systématique d'une densité théorique. On rappelle que la majorité est liée à d'hypothétiques divisions parcellaires sur des jardins d'agrément des zones pavillonnaires centrales ou périphériques. Tous sont inscrits dans la PAU et constituent un héritage d'un urbanisme. Ils ne peuvent pas être classés autrement qu'en zone U au regard de leur situation et ne génèrent aucune consommation foncière. Ils représentent 7 tènements.

- Les tènements en zones AU encadrés par les OAP et permettant d'envisager une opération répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle. Pour ceux-ci le potentiel estimé est celui relevant des orientations d'aménagement et de programmation.

N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques, les tènements concernés par les secteurs d'aléas impliquant une inconstructibilité.

Enfin ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui reste une réalité, mais celle-ci ne peut être estimée compte tenu des fluctuations actuelles du marché immobilier qui influencent fortement ce type de transactions et l'approche des propriétaires quant à la vente de leur bien.

2.3 Bilan des capacités foncières, capacités résidentielles et des typologies de logements

Bilan dans les OAP

La Madone	La Croix Blanche	Total zones AUa
1,1 ha	1,3 ha	2,4 ha
53 logements (collectifs et intermédiaires/ groupé)	26 logts (Environ 18 intermédiaires/ groupés et 8 individuels)	79 logements
48 logts/ha	20 logts/ha	33 logts/ha
Proportion des typologies d'habitat (à appliquer dans un principe de compatibilité autorisant donc une variation du nombre et des proportions) :		- 8 logts individuel pur (10%) - 71 logts intermédiaire, individuels groupés et collectifs (90%)

Les capacités foncières et résidentielles totales du PLU

Le tableau suivant indique par typologie de foncier, les capacités de logements et leur répartition entre habitat collectif/intermédiaire et habitat individuel.

Type de foncier	Surface	Nb de tènements	Nombre de logements potentiels	Type d'habitat dominant potentiel
Dents creuses	1.4 ha	13 tènements de taille variant de 400 m ² à 1900 m ²	16	Individuel majoritaire
Divisions parcellaires	1 ha	8 tènements de 760 m ² à 2400 m ²	9	Individuel majoritaire
Zones AU (OAP)	2.4 ha	2 zones AUa	79	8 logts individuel pur 71 logts intermédiaire, individuels groupés et collectifs
Total	4.8 ha		104	33 individuels (dont divisions parcellaires peu probables) 71 collectifs/intermédiaires groupés
Densité moyenne sur l'ensemble du PLU				22 logts/ha

On rappelle qu'aucune rétention foncière n'est comptabilisée.

2.4 La mise en perspective des capacités résidentielles du PLU et les orientations du SCOT

Le détail des autorisations du droit des sols délivrées depuis 2017 (année de départ à l'approbation du SCOT) montre une production de logements autorisés de 131 logements.

Le PLU sur une période de 12 ans ouvre la possibilité de construction de 104 logements (incluant les dents creuses et potentielles divisions parcellaires). Il faudra ajouter les changements de destination possibles, et les logements vacants remis sur le marché. Ces deux derniers points ne sont pas exactement quantifiables, s'agissant seulement d'une possibilité offerte aux propriétaires sans maîtrise publique opérationnelle.

La construction nouvelle sur foncier nu (sans pris en compte des futurs changements de destination, et des logements vacants remis sur le marché) représente :

- Un total de 235 logements entre 2017 et l'horizon d'environ 12 ans du PLU, ce qui représente un pas de temps de 18/20 ans depuis la mise en place du SCOT)
- Et donc un rythme annuel autour d'environ 13 logts/an depuis la mise en place du SCOT

Le SCOT prévoit un développement sur un rythme moyen entre 16 et 17 logts/an.

Les potentiels de développement résidentiel du PLU communal additionnés aux autorisations du droit des sols délivrées pour des constructions d'habitation, entrent bien sous le seuil maximal de production de logements du SCOT

De plus le règlement des zones AU à vocation résidentielle prévoit bien une part de 20% de logements sociaux.

3 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Rappels

- Les dispositions des OAP s'appliquent même si le règlement ne les reprend pas. En effet la configuration des terrains peut empêcher ponctuellement de mettre en œuvre l'orientation de l'OAP qui s'applique dans un principe de compatibilité. L'inscription dans le règlement de certaines dispositions conduirait à refuser systématiquement certains projets qui ne respecteraient pas une des dispositions de l'OAP tout en restant compatible avec elle sur les principes. Les OAP viennent donc bien compléter le règlement et traduire les orientations programmatiques et qualitatives du PADD.
- Concernant les ENR il s'agit bien par les OAP d'orienter les constructions vers cette qualité énergétique sans toutefois l'inscrire dans le règlement. On rappelle par ailleurs que la réglementation environnementale 2020 s'applique depuis janvier 2022 indépendamment du PLU et qu'elle rend obligatoire la production d'ENR pour les nouvelles habitations

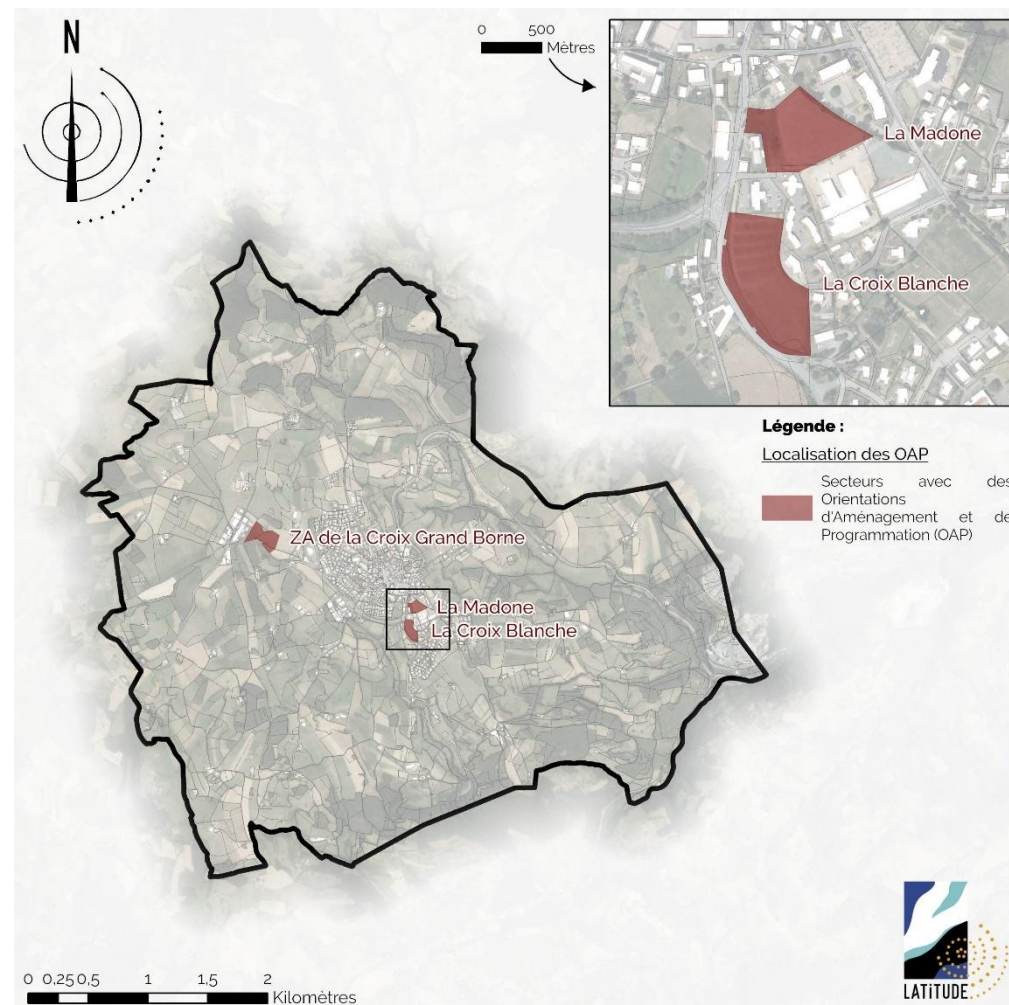
3.1 Présentation des OAP

Les Localisations

Le PLU met en place des OAP sur les secteurs suivants :

- Les zones d'habitat : La Madone et la Croix Blanche classées en zone AUa ouverte à l'urbanisation
- La zone d'extension économique : La croix Grand Borne, classée en zone 1AUi ouverte à l'urbanisation.

Par ailleurs le PLU met en place une OAP thématique applicable à la réhabilitation des anciennes fermes des Monts du Lyonnais au regard de la qualité de ce patrimoine.



3.2 Les principes à la base des OAP

Dans les secteurs de développement résidentiel concernés par la mise en place d'OAP les fondements de l'organisation mise en place par les OAP sont les suivants :

- Préserver au maximum les espaces végétalisés existants (en particulier les haies bordant les sites quand elles sont présentes) quelle que soit leur qualité écologique ou paysagère pour leur rôle dans la limitation de l'imperméabilisation des sols et surtout pour le service rendu sur le plan climatique.
- Suivre les courbes de niveau pour limiter les mouvements de terre, préserver les sols, et limiter les impacts paysagers.
- Renforcer les densités végétales dans les aménagements pour limiter les ilots de chaleur.
- Renforcer la perméabilité des ilots par les modes doux.
- Traiter les limites d'opération par une végétalisation : en effet toutes ces opérations vont amener une densification conséquente dans les quartiers où ils s'inscrivent, le traitement des transitions par la végétalisation permet d'atténuer les ruptures d'échelles bâties.
- Limiter au maximum les emprises viaires à l'intérieur des sites pour limiter les effets d'artificialisation.

Dans le secteur dédié à l'extension de la ZAE :

- Protéger les boisements existants qui ont été exclus de la zone AUI et donc de l'aménagement possible.
- Traiter les interfaces de la ZAE avec les espaces agricoles mitoyens par l'aménagement de haies.
- Gérer le débouché sur la départementale avec un accès unique de la zone à aménager.
- Gérer les eaux pluviales sur le site en bas de pente dans un aménagement végétalisé paysagé.

L'OAP prévoit bien un aménagement par tranches sans définir les périmètres qui ne pourront véritablement l'être qu'avec la finalisation des études techniques et pré opérationnelles lancées.

3.3 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP.

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
1 : Saint Laurent de Chamoussset, une ville centre des Monts du Lyonnais à conforter	11 L'ambition démographique et l'offre en logements	Les OAP mises en place sur les deux sites de développement (La Madone et La Croix Blanche) contribuent largement à l'objectif de développement résidentiel en lien avec le scénario démographique retenu. En effet ces deux OAP viennent densifier de façon conséquente les espaces du bourg et de ce fait permettent une production de 74% de la production de logements notamment en favorisant un habitat intermédiaire, groupé et collectif en proportion conséquente.
	1.2 Un développement axé sur le confortement du bourg	Les OAP mises en place sur les deux sites de développement (La Madone et La Croix Blanche) contribuent à la réalisation de cet objectif en venant encadrer 2 secteurs de taille significative de développement intégrés dans les espaces bâtis du bourg. Les deux sites sont de plus au contact des espaces centraux et des pôles d'équipements. Ces OAP permettant la réalisation d'une grande partie du potentiel de production de logements permettent ainsi d'éviter l'étalement du développement sur les espaces ruraux autour du bourg.
	1.3 La consommation foncière et les formes urbaines	Les OAP avec une densité moyenne avoisinant 30 logts/ha (densité brute), mettent en application l'orientation de réduction de la consommation foncière.
	1.4 Les équipements : de nombreux projets et réalisations en cours	La thématique n'est pas concernée directement par les OAP qui ne sont pas situées sur des dites à vocation d'équipements. Les Sites encadrés sont tous situés sur des secteurs bénéficiant des réseaux et infrastructures en capacité suffisante, et n'induisent pas d'extension ou de renforcement d'équipements d'infrastructure.
	15 La diversité résidentielle	Les OAP viennent programmer une majorité de constructions en habitat intermédiaire, collectif ou groupé. De ce fait seuls 8 logements en individuel non groupé sont possibles. Les OAP viennent ainsi mettre en œuvre la diversification résidentielle recherchée par le PADD en particulier envers les besoins des jeunes en primo accession ou locatifs et des personnes âgées souhaitant se rapprocher des équipements et du centre par un habitat adapté.
	1.6 Le développement économique, commercial et de loisirs	Une OAP concerne l'extension de la zone d'activité de la croix Grand Borne et permet d'intégrer les objectifs cumulés du APDD de renforcer les potentiels d'accueil économique, et de renforcer les qualités d'intégration paysagère
	1.7 La mobilité et les déplacements	Les OAP mises en place (en particulier celles concernant les deux sites de développement résidentiel), prévoient des perméabilités piétonnes et des réaménagements de modes doux le long des voies, en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement des modes actifs.
	1.8 Concernant la prise en compte des risques	Les sites de développement (économiques et résidentiels) ne sont pas concernés par des risques connus

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
2 Un développement en préservant les qualités paysagères, ses espaces naturels et les ressources	2.1 Le maintien des qualités paysagères	Dans cet objectif les OAP ont prévu : • Le maintien de la majorité des espaces arborés existants (haies principalement) • Le traitement paysager à dominante végétalisée des limites d'opération • Le traitement des échelles urbaines Le traitement qualitatif des clôtures (végétalisation) lui est géré par le règlement. De plus l'OAP thématiques concernant la ferme des Monts du Lyonnais, permet de traduire les orientations du PADD en matière de valorisation qualitative de ce patrimoine.
	2.2 La protection des espaces naturels	Les sites d'OAP ne concernent aucun corridor, zone humide. Seule une mare est présente à la Madone. Celle-ci est intégrée à l'OAP dans un espace vert à maintenir.
	2.3 La protection de la ressource agricole	Les OAP en densifiant les espaces de développement limitent les prélèvements fonciers sur les espaces agricoles.
	2.4 Le développement d'énergies renouvelable et la prise en compte du changement climatique	Les OAP en particulier celles-concernant les secteurs résidentiels, traduisent les orientations du PADD par des préconisations en matière de végétalisation, maîtrise de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales, plantations des lisières, et des espaces non bâtis.

4 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

4.1 Les destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

Le règlement détermine plusieurs secteurs visant :

- Valoriser la centralité
- Maintenir le caractère résidentiel limitant les autres fonctions dans les zones à dominante d'habitat avec des formes urbaines le plus souvent pavillonnaires.
- La vocation affirmée d'équipements avec la zone Ue, pour les pôles concentrant les grands ensembles d'équipements. Mais les équipements sont autorisés dans toutes les zones pour faciliter leur déploiement le cas échéant.
- La préservation des vocations économiques sur les espaces d'accueil économique avec une orientation vers les activités de production
- La préservation des espaces agricoles avec la zone A en valorisant les activités potentiellement présentes
- La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager avec la zone N. Des STECAL sont mis en place pour gérer des activités présentes principalement à vocation de loisirs/tourisme.

Pour les zones U et AU

Le tableau ci-après synthétise ces occupations autorisées ou interdites :

- V : autorisé sans condition
- Vn° : autorisé sous condition
- X : interdit

Les conditions

Les conditions mises en place (numéros dans le tableau) sont les suivantes :

V1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale.

V2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si elles sont liées aux équipements de la zone.

V3 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées uniquement si elles sont liées à une activité de production existante (local d'exposition/vente).

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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

- 1.1 L'ambition démographique et l'offre en logements
- 1.3 La consommation foncière et les formes urbaines
- 1.4 Les équipements : de nombreux projets et réalisations en cours
- 1.6 Le développement économique, commercial et de loisirs

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Ui	Ue	AUa	1AUi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	X	V*2	V	X
	Hébergement	V	V	X	V	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V1	V	X	X	V3
	Restauration	V	V	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	V	X	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	V
	Hôtels	V	V	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V	V	X	X	X	X
	Cinéma	V	X	X	V	X	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	X	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X	V
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V1	V1	V	X	V1	V
	Entrepôt	X	X	V	X	X	V
	Bureau	V	V	V	X	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	X	V	V	X	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

Dans les zones A :

Le règlement prévoit :

- La gestion des habitations existantes avec des extensions et des annexes limitées en surface (en surface et en proportion de l'existant) et situées à proximité des habitations (à moins de 20m).
- Les constructions agricoles dans la mesure où elles sont regroupées dans un ensemble cohérent.

On rappelle qu'en dehors des annexes ou des bâtiments techniques agricoles il n'y a pas de nouvelles constructions en zones A ou N. Seules les extensions de l'existant sont possibles pour les habitations. Les typologies de bâti des Monts du Lyonnais sont marquées par de grandes volumétries et des emprises au sol significatives. La plupart des extensions sont généralement réalisées dans l'emprise bâtie par création de surface de plancher (et donc sans obligatoirement étendre les emprises au sol) Aussi la règle du PLU a cherché à faciliter l'usage des volumes existants.

Concernant les annexes, le PLU les limite à 50m² et cette limite s'applique à l'ensemble des annexes et non par annexe. Cette surface permet de construire environ 2 annexes, ce qui ne paraît pas disproportionné pour un logement dans un espace rural.

De plus dans la zone Ai, sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les constructions de la sous destination industrie, dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol par construction
- Les extensions des constructions d'activités existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, telle qu'elle était à l'approbation du PLU.

Dans les zones N :

Le règlement prévoit :

La gestion des habitations existantes avec des extensions et des annexes limitées en surface (en surface et en proportion de l'existant) et situées à proximité des habitations (à moins de 20m).

De plus dans la zone NL

Sont autorisées dans les conditions suivantes :

- En secteur NL

Les aménagements liés aux loisirs sans construction.

- En secteur NL1

Les constructions destinées aux hébergements touristiques dans la limite de 200 m² d'emprise au sol pour la zone NL1 considérée et d'une hauteur maximale de 7m mesurée à l'égout du toit.

- En secteur NL2 :

Les constructions destinées aux activités de loisirs dans la limite d'une construction nouvelle de 200 m² d'emprise au sol pour la zone NL2 considérée et d'une hauteur maximale de 7m mesurée à l'égout du toit.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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

- **1.6 Le développement économique, commercial et de loisirs**

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

- **2.1 Le maintien des qualités paysagères**
- **2.2 La protection des espaces naturels**
- **2.3 La protection de la ressource agricole**
- **2.4 Le développement d'énergies renouvelable et la prise en compte du changement climatique**

Focus sur les STECAL

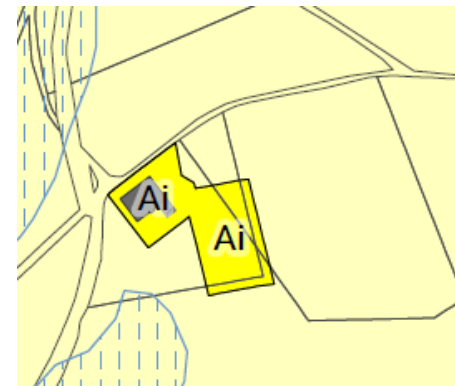
Plusieurs typologies de STECAL sont mises en place en zones A ou N selon les localisations et sont décrits ci-après.

À noter que les projets d'hébergements de chaque STECAL sont inférieurs à 500 m² de surface de plancher et à 1 ha. Ils n'entrent donc pas dans les catégories des UTN locales et encore moins structurantes.

STECAL Ai : entreprise BTP (toitures) Berthoud

L'entreprise est constituée de 2 salariés et 2 apprentis et le gérant soit 5 personnes. L'entreprise fabrique des charpentes et des murs à ossature bois. L'outil de travail actuel est très limité, notamment il ne permet pas de stockage abrité des pièces produites qui sont volumineuses (le bâtiment actuel fait moins de 500m², et présente une hauteur insuffisante pour l'aménagement d'un pont roulant). Il est nécessaire pour l'entreprise de développer une construction d'environ 1000 m² d'emprise au sol avec une hauteur de 12 m pour pouvoir stocker sa production, les 3 fourgons, le poids Lourd et un charriot élévateur. Les produits fabriqués étant en bois, ne peuvent pas être stockés en plein air.

Le PLU prévoit donc une possibilité de construction correspondant à la construction existante et à la partie de terrain en cours d'acquisition par l'entreprise (accord avec le propriétaire).



STECAL N11 : Arbo' et Sens

Il s'agit d'hébergements existants adossés à une activité culturelle d'accueil et d'éco-tourisme gérée par l'association « sous la Canopée ». Cette association a pour buts :

- de sensibiliser le public au milieu forestier et à sa protection.
- de développer une zone de refuge pour la nature et les animaux, en créant des habitats écologiques.
- de valoriser les essences premières du site.
- de sélectionner et diversifier les essences d'avenir.
- de favoriser la biodiversité et préserver les écosystèmes.
- de réunir des personnes autour d'un projet commun et collectif.
- de promouvoir l'échange et la rencontre d'acteurs locaux.

La parcelle concernée est propriété de l'association qui a acquis 7000m².

Le volet d'accueil est destiné :

- aux particuliers, scolaires, toutes personnes qui souhaitent découvrir le milieu forestier, la grimpe arboricole, participer aux chantiers participatifs de construction cabane proposé par notre association,
- à toute personne désireuse de proposer un projet en accord avec le but et la charte de l'association.
- aux artistes qui souhaitent exposer ou promouvoir leur art (concert, exposition, atelier, stage...)
- aux intervenants avec des thèmes spécifiques (botaniste, LPO, technicien forestier, animateur nature...)

Le volet d'éco-tourisme,

- La démarche s'inscrit dans le respect environnemental (récupération des eaux de pluie et de source, toilettes sèches, éclairages LED...).
- Les cabanes ou structure aériennes ont été construites sans mécanisation et avec du bois prélevé en parti sur le site.
- Par la suite, d'autres petites cabanes suspendues dans les arbres verront le jour, pour proposer un hébergement à la nuitée.

Le volet culturel :

Le site accueille des artistes de tout horizon (sculpteurs, circassiens, musiciens, land-arts...). Avec l'association, sont proposés des spectacles, concerts, expositions, films ou documentaires en plein air, ateliers. Le festival la nuit des forêts accueille environ 80 personnes.

Le projet :

Actuellement 2 cabanes dans les arbres sont présentes et à terme le projet vise la réalisation de 3 nouvelles cabanes.

Le projet se base sur les éléments suivants :

Le site se situe au lieu-dit « les Envers »

La demande d'hébergement de type « insolite » est en expansion, du fait que la demande d'hébergement dite « traditionnelle » diminue.

Une partie du public recherche aujourd'hui de nouvelles façons de voyager, de consommer et de faire du tourisme, qui s'inscrit de plus en plus dans une démarche de développement durable et responsable.

De ce fait le projet s'inscrit totalement dans cette démarche :

- De par la formation professionnelle des porteurs de projets qui l'a conduit à acquérir les compétences sylvicoles pour mener à bien ce projet (BEPA travaux forestiers, BEPA travaux paysager, CS taille et soins des arbres) ainsi qu'un BEATEP qui a enseigné le sens relationnel, l'accueil de public ainsi que la méthodologie de projet. Les compétences sylvicoles acquises au cours de son expérience

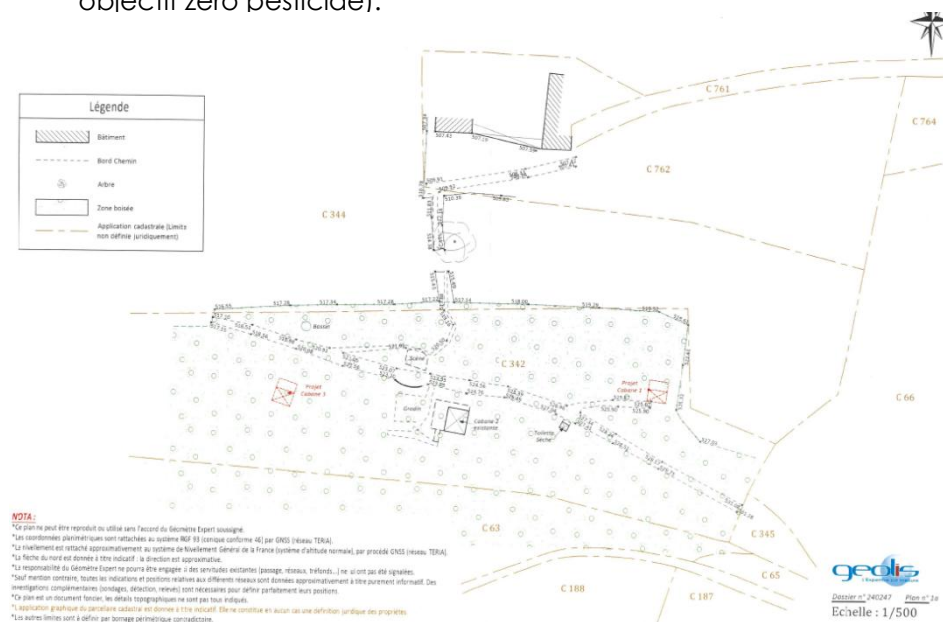
permettront de garantir l'état sanitaire du peuplement forestier et ainsi de protéger l'environnement de la forêt.

- La construction des cabanes sera réalisée avec le bois prélevé dans le peuplement forestier (Douglas). Une scierie mobile permettra de délimiter le bois sur place, favorisant ainsi une empreinte carbone moindre (transport).
- Le projet prévoit l'utilisation d'énergies naturelles, renouvelables et durables pour le fonctionnement de certains espaces du site.
- Sélectionner les essences d'avenir, pratiquer des éclaircies afin de permettre le développement de certains arbres, favoriser la polyculture forestière et la biodiversité, créer des zones d'habitat écologique, nettoyer le bois mort pour sécuriser les lieux afin de valoriser au mieux le peuplement forestier et d'en préserver l'écosystème.

Par ailleurs, nous un état des lieux concernant l'offre d'hébergement sur la commune et ses environs a été dressé :

- Aucun hébergement de type « cabane » n'existe sur la commune, le site d'hébergement le plus proche (les vieux coucous) se trouve sur la commune de Cottance (42), il possède 2 cabanes.
- Le suivant est situé au Lac des Sapins (visiblement en vente), site majeur dans la région Lyonnaise avec un développement commercial autre que les ambitions du projet.
- Le troisième site (Mamouna et Cabanotte) se trouve sur la commune de Thurins et propose différents types d'hébergement dont une cabane.
- Ensuite, on retrouve des sites dans la Loire, l'Ain et l'Ardèche.
- D'autres offres d'hébergements existent sur la commune, mais proposent des offres de prestations différentes, de ce fait le projet n'aura pas de concurrence directe.
- Le projet cherche à toucher une clientèle en partie Lyonnaise. La distance entre Lyon et St Laurent de Chamoussset est seulement de 45 Km (1 heure), le site de nos cabanes se retrouverait le deuxième plus proche de Lyon.
- Les porteurs de projet souhaitent réaliser ce projet dans une commune qui est en accord avec ce genre de démarche, et qui

favorise une politique locale environnementale (parc éco habitat, objectif zéro pesticide).



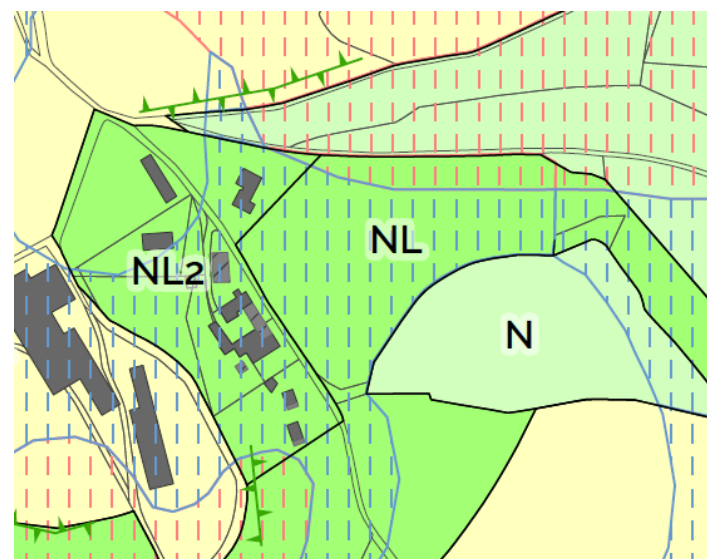
STECAL NL2 : Activer

L'activité Activer est une activité présente sur la commune qui propose des activités en lien avec la pratique du tout-terrain en 4x4, du trial en Moto ou en Quad. Parmi ces activités, il est proposé des stages de pilotage.

L'activité est existante sur une surface en majorité forestière. Cette partie qui ne fait l'objet d'aucune construction et utilise seulement les pistes et chemins existants est classée en NL. Cette zone n'est pas un STECAL elle permet uniquement les aménagements.

Une partie est bâtie et comprend un grand parking accessible aux cars, voitures à remorques, camions..., des abris, table de pique-nique, sanitaires (douches et WC)...

Le STECAL est uniquement mis en place sur la partie bâtie de façon à permettre les mises aux normes et extensions ou fermetures des constructions d'accueil. Ce STECAL ne comporte pas d'emprise sur des parties non bâties.



Focus sur les changements de destination

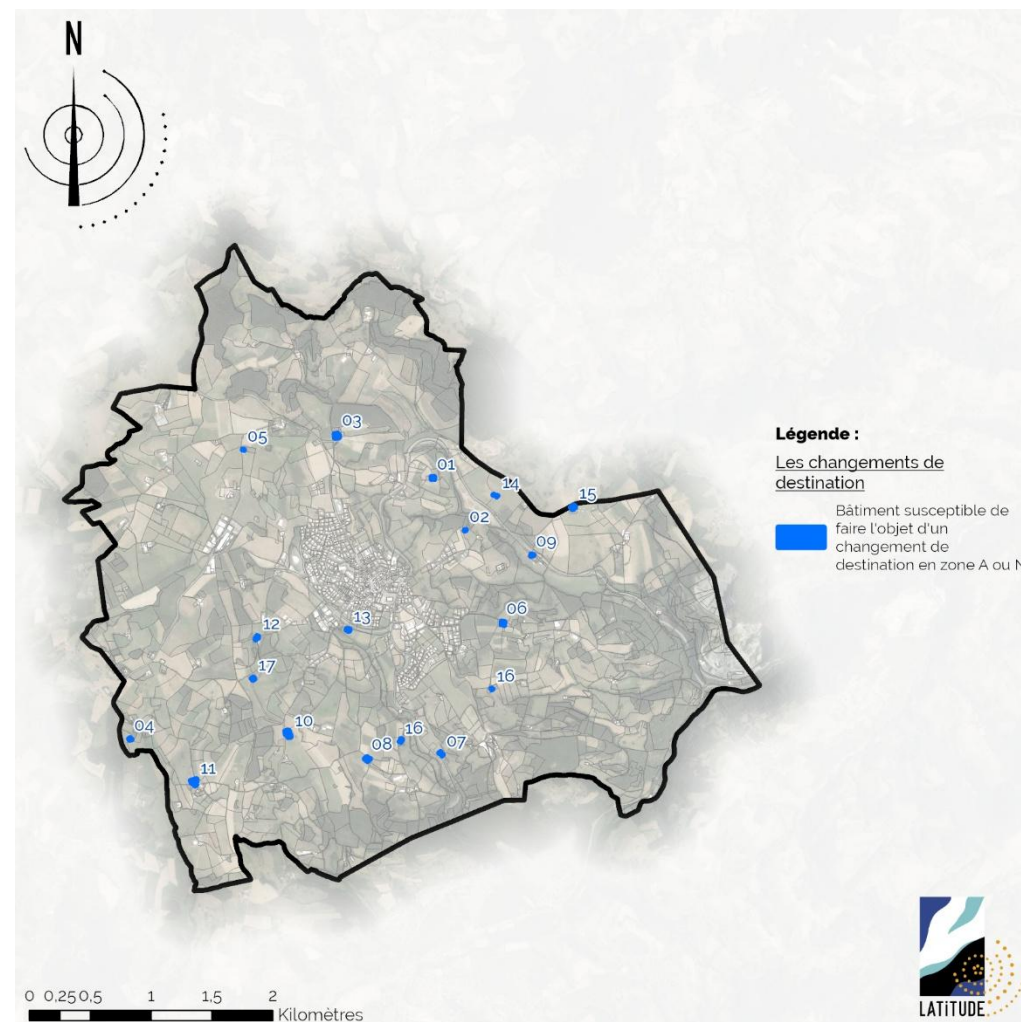
Le PLU identifie 17 changements de destination sur des bâtiments qui n'ont plus d'usage agricole.

La grille de critères de la CDPENAF est reprise dans les tableaux pour chaque changement de destination. Seul un critère n'est pas intégré. Il s'agit de celui concernant l'obtention de subventions par l'exploitation agricole. Ce critère est impossible à mesurer, la collectivité n'ayant aucun accès à ce type de données (les services de la chambre d'agriculture et de l'État ne les ayant pas non plus, ou ne les diffusant pas).

N°1 :



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui



N°2 :



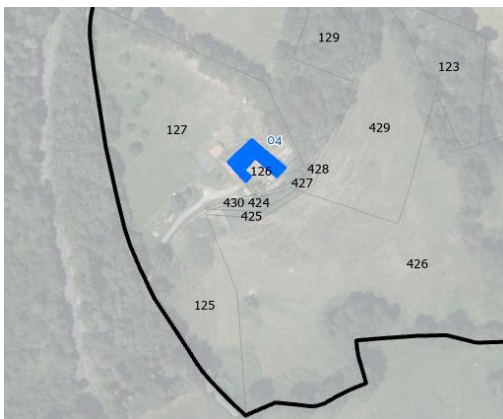
Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°3



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°4



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°5



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°6



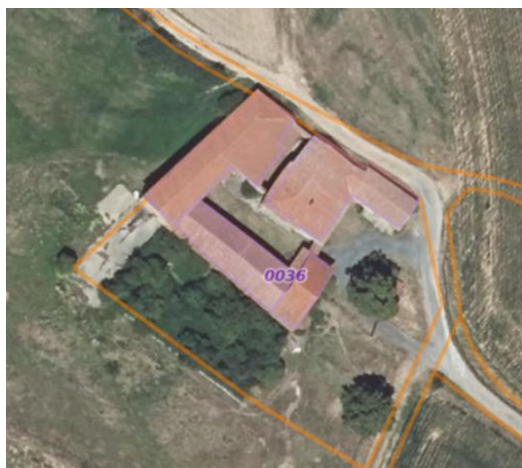
Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°7



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°8



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°9



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°10



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°11



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°12



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°13



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°14



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°15



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°16



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

N°17



Exploitation agricole en activité sur le site	Non
Proximité d'une exploitation, professionnelle en activité (moins de 100 m)	Non
Utilisation agricole du bâtiment	Non pas d'activité agricole sur le site
Accessibilité du bâtiment	Bonne
Réseaux d'eau suffisant	Oui
Intérêt constructif ou architectural ou patrimonial du bâtiment	Oui bâti traditionnel rural
Construction couverte et close	Oui

Focus sur le projet de salle de réception gîte Lavandeira

Le site a été acheté, il y a plusieurs années comprenant un ancien corps de ferme, un clos lié à la ferme et des parcelles agricoles sur plusieurs hectares. La SAFER sollicitée à l'époque n'a pas souhaité préempter et à donné son accord pour le réaménagement d'accueil touristique et de loisirs du site.

Les porteurs de projets ont mis à disposition d'un agriculteur 4 ha avec la « tutelle » de la SAFER.

Le projet consiste à réaménager le bâtiment en une salle de réception (mariages, fêtes familiales etc.) ainsi qu'un gîte.

Les extérieurs seront aménagés avec une terrasse qui représente autour de 60m² (dalles sur plot permettant de limiter l'impact sur le terrain) et des stationnements PMR et gîtes.



4.2 Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour chaque zone le règlement a intégré des dispositions visant à respecter l'harmonie et le caractère bâti et paysager des sites, bien différents entre :

- Les différentes formes du bâti historique : le cœur ancien historique
- Les différentes formes urbaines avec leurs densités et volumétries variées issues des développements plus récents en particulier des quartiers pavillonnaires.
- Les secteurs aux constructions dont les formes sont liées aux usages (équipements en Ue et activités économiques en Ui)
- Concernant les secteurs de développement futur, le règlement des zones AU concernées par les OAP est venu compléter les orientations des OAP en précisant les implantations, volumétries dans un équilibre recherché entre une intégration dans les caractéristiques urbaines du bâti à proximité et la recherche d'une densification (rendue nécessaire et obligatoire dans, les objectifs de modération de la consommation foncière) mais acceptable au regard du contexte de la morphologie urbaine.
- Dans les zones agricoles, peu de constructions sont possibles en dehors de la gestion des habitations présentes et de la construction de bâtiments techniques agricoles, aussi le règlement a cherché à gérer les deux situations en termes de formes bâties et d'implantations.
- Dans les zones naturelles, seules les extensions du bâti existant étant possible, le règlement a recherché une adaptation des règles à cette situation

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

1 : Saint Laurent de Chamoussset, une ville centre des Monts du Lyonnais à conforter

- 1.4 Les équipements : de nombreux projets et réalisations en cours
- 1.5 La diversité résidentielle
- 1.6 Le développement économique, commercial et de loisirs

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

- 2.1 Le maintien des qualités paysagères

Les zones urbaines

Les zones Ua correspondent aux secteurs de forme urbaine historique

Les zones Ub correspondent aux secteurs de forme urbaine à dominante pavillonnaire pouvant être densifiée

Les zones Ue correspondent aux secteurs à dominante d'équipements

Les zones Ui les secteurs à dominante économique

Objectif de la règle dans ces zones :

- Dans les zones Ua : préserver la cohérence des ensembles bâtis historiques.
- Dans les zones Ub .valoriser le caractère urbain densifié du site et faciliter les évolutions à terme, permettre une densification en tenant compte des échelles des quartiers
- Dans les zones Ue et Ui : Favoriser une optimisation du foncier et prendre en compte la diversité des contraintes techniques

Les règles principales

Les hauteurs sont graduées entre les zones :

Zone	Hauteur maximale
Ua	Les constructions devront s'intégrer dans l'environnement bâti en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes sur les parcelles adjacentes
Ub	R+1+ combles
Ui	15 m au faîtage
Ue	Non réglementé

Les implantations par rapport aux voies :

Zone	Hauteur maximale
Ua	- À l'alignement de la voie - Ou dans la continuité d'alignement des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue
Ub	Si la construction est édifiée à l'alignement de la voie : la hauteur est limitée à 4m. Si la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ne peut être inférieure à 4m
Ui	Le retrait minimal est de 5m par rapport à l'alignement des voies communales et départementales.
Ue	Non réglementé

Les implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Hauteur maximale
Ua	Dans une bande principale en front de voie : d'une limite à l'autre ou sur au moins une limite séparative latérale
Ub	- Si la construction est édifiée en limite, la hauteur sur limite est limitée à 4m. - La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les façades sont possibles). - Lorsqu'une construction est déjà édifiée en limite avec une hauteur supérieure à 4 m, la construction nouvelle et les extensions pourront être édifiées sur limite de façon contiguë jusqu'à la hauteur de l'existant. - Si la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2).
Ui	Implantation libre.
Ue	Implantation libre.

Les zones AU

Les règles des zones AU sont identiques à celles des zones U auxquelles elles correspondent.

Toutefois les hauteurs des zones AUa sont différenciées selon les principes des OAP :

	Hauteur maximale
AUa secteur de la Madone	R+2 et 9 m à l'égout du toit
AUa secteur de Croix Blanche	R+1+combles et 7m à l'égout du toit

Les zones A

La zone agricole permet uniquement la construction de bâtiments techniques agricoles et la gestion des habitations existantes. Cet espace regroupe à la fois des habitations d'époques différentes et des bâtiments agricoles pour lesquels le respect des réglementations technique génère des contraintes spécifiques.

Les objectifs de la règle :

- Prendre en compte les contraintes techniques des bâtiments agricoles qui peuvent présenter des volumétries importantes.
- Gérer la présence d'un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives pour le bâti ancien historique.
- Gérer les constructions d'habitation établies depuis les années 1960/70 aux implantations généralement en retrait des voies et des limites séparatives.

Les règles principales

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres et R+1+combles
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage
- La hauteur des autres constructions admises est limitée à 15 m
- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement de la voie.
- La construction sur limite est autorisée avec une hauteur maximale de 4m mesurée sur la limite. Au-delà de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2).

Les zones N

Ces zones ne permettent pas de nouvelles constructions en dehors de la gestion des habitations existantes et de leurs annexes ou des constructions limitées en STECAL

Les objectifs de la règle

Gérer la présence d'un habitat qui reste ponctuel qui peut être

- Soit traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives pour le bâti ancien historique.
- Soit établi depuis les années 1960/70 aux implantations généralement en retrait des voies et des limites séparatives.

Les règles principales

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres et R+1+combles
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage
- La hauteur des autres constructions admises est limitée à 15 m

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement de la voie.
- La construction sur limite est autorisée avec une hauteur maximale de 4m mesurée sur la limite. Au-delà de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2).

4.3 Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'environnement de la construction, son caractère plus ou moins minéral, plus ou moins végétalisé procède de plusieurs approches :

- Une paysagère : le traitement des abords permet d'insérer une construction dans le site environnant, en tenant compte notamment du caractère historique ou plus récent des ilots d'implantation.
- Une environnementale et climatique : le caractère végétalisé des espaces participe au maintien d'une biodiversité ordinaire dans les espaces bâtis, à la limitation de l'imperméabilisation et à la lutte contre les effets du réchauffement climatique et des ilots de chaleur.

Le PLU porte une ambition importante dans l'ensemble de ces domaines et prévoit une végétalisation significative des espaces environnants la construction.

Les objectifs de la règle

- Accompagner le développement et la densification en cours par des espaces qualitatifs à dominante végétalisée
- Lutter contre le ruissellement des eaux pluviales (et les risques qui en découlent)
- Maintenir le plus possible l'intégrité du sol dans les secteurs de développement urbain

- Favoriser le développement d'espaces de fraîcheur dans l'espace urbain.

À noter que le règlement vient appuyer les OAP et en étend certains principes à l'ensemble des zones.

Les règles principales

Dans toutes les zones U et AU, il est prévu :

- Dans toutes les zones, une gestion qualitative des stationnements : Il est exigé la plantation d'un arbre pour 10 places créées en surface.
- Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées
- De plus des coefficients de pleine terre végétalisée sont mis en place pour les zones Ub et AUa (30%) et les zones Ui et AUi (10%). Les limites séparatives doivent être plantées de haies variées.

Ces règles sont motivées par :

- La nécessité de lutter contre les effets du réchauffement climatique : la végétalisation de l'espace bâti et des constructions est un moyen efficace pour diminuer la température et les effets délétères des ilots de chaleur sur la santé.
- Le renforcement de la biodiversité urbaine à travers le développement d'espaces favorables aux oiseaux, insectes, chauves-souris, petits mammifères...

4.4 Autres points du règlement écrit

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité de la commune par la qualité des aménagements et des constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Ces règles tiennent compte du caractère particulier du cadre de vie de la commune.

Les règles sont renforcées dans les espaces patrimoniaux de bâti historique.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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

- **1.3 La consommation foncière et les formes urbaines**

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

- **2.1 Le maintien des qualités paysagères**
- **2.4 Le développement d'énergies renouvelable et la prise en compte du changement climatique**

Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines plus denses du cœur historique et des quartiers anciens présentant les contraintes liées au tissu urbain ancien.
- Les zones de développement et les zones pavillonnaires où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres,
- Les secteurs économiques ou d'équipements où les besoins en stationnements sont liés à la nature des activités

Aussi le PLU prévoit des règles différenciées selon les typologies d'occupation.

Le PLU prévoit les règles suivantes :

Dispositions applicables aux zones Ue et Ui

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones AUi :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dispositions applicables à la zone Ua

Pour toute création de logement il est exigé : 1 place par logement sur le tènement de l'opération

Dispositions applicables à la zone Ub/AUa

Pour toute création de logement il est exigé : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements.

De plus pour les opérations de construction neuve regroupant au moins 2 logements, des stationnements sécurisés pour les vélos sont obligatoires dans la norme suivante définie par le code de la construction et de l'habitation :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

1 : Saint Laurent de Chamoussset, une ville centre des Monts du Lyonnais à conforter

- **1.2 Un développement axé sur le confortement du bourg**
- **1.7 La mobilité et les déplacements**

5 Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur les secteurs de développement de taille significative inscrits au PLU. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de logements attendus ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité
- Les traitements paysagers des interfaces entre la zone de développement et les secteurs environnants (Plantations des franges du site) ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants ou projetés.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques applicables à tous les secteurs d'OAP
- Le programme de logements ou des activités attendues.

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les occupations admises et interdites.
- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrit le secteur d'OAP ;
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager.
- Les modalités de stationnement

La desserte par les réseaux et accès en soumettant le développement des sites à la réalisation des réseaux (mais on rappelle qu'ils sont présents sur tous les sites de développement.

6 La délimitation des zones

Le zonage recherche un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère mixte de la commune à la fois rurale et polarité centrale à l'échelle de CCMDL. Il s'agit d'assurer un développement de la population la hauteur de l'armature en équipements, services commerces et des fonctions de centralité.
- Un développement économique structurant à l'échelle de la commune et à celle de l'intercommunalité dont elle constitue une polarité
- Un développement ciblé sur les zones déjà équipées de la commune dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg tout en intégrant les conditions de densification du SCOT
- La préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine et de la ruralité des espaces périphériques au bourg. Tous ces caractères étant facteurs d'attractivité notamment touristiques et de loisirs et de qualité du cadre de vie,
- De préservation et de diversification des activités agricoles encore présentes.

6.1 Rappel des zones

Les quatre types de zones

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

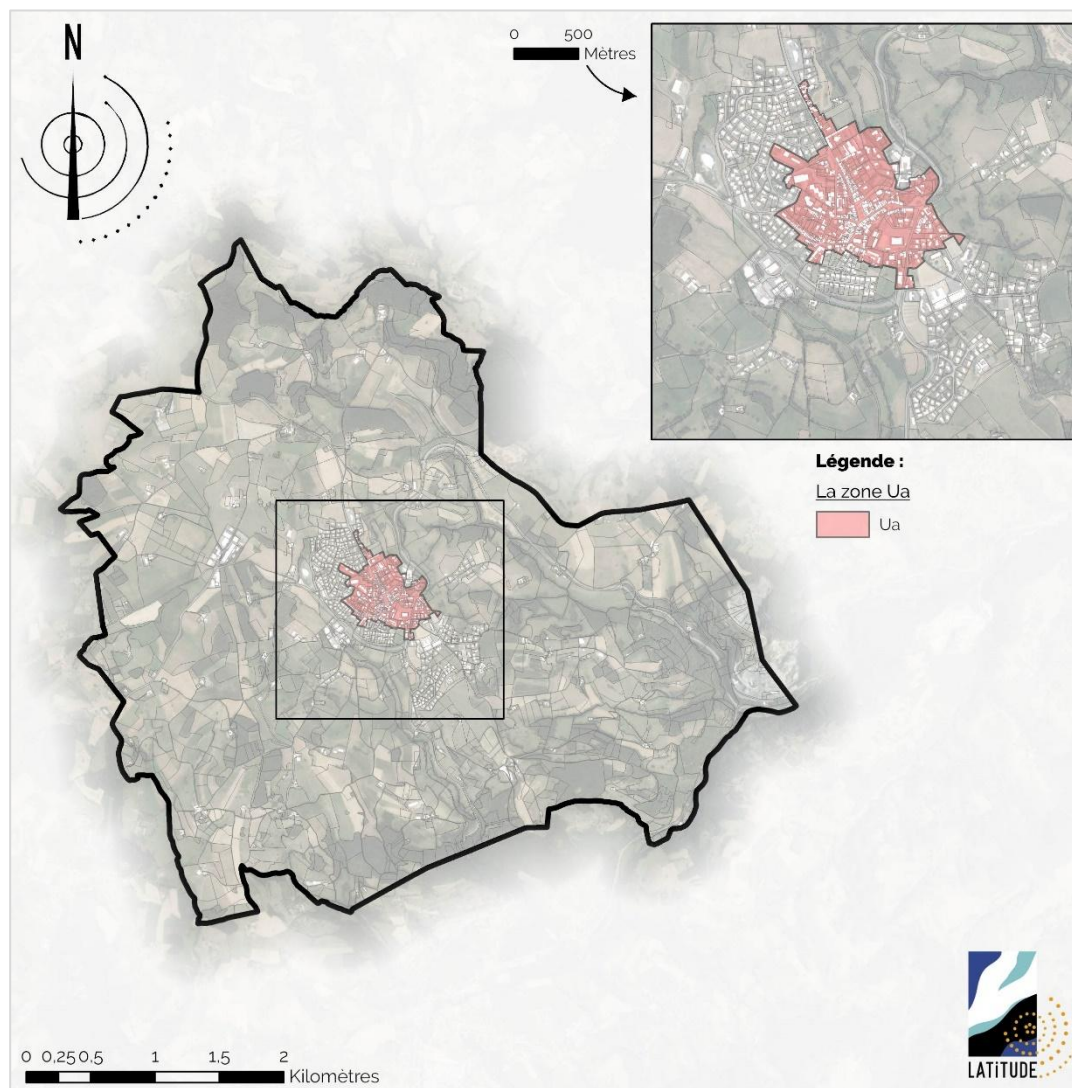
Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités.

Il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le PLU met en place les zones suivantes :

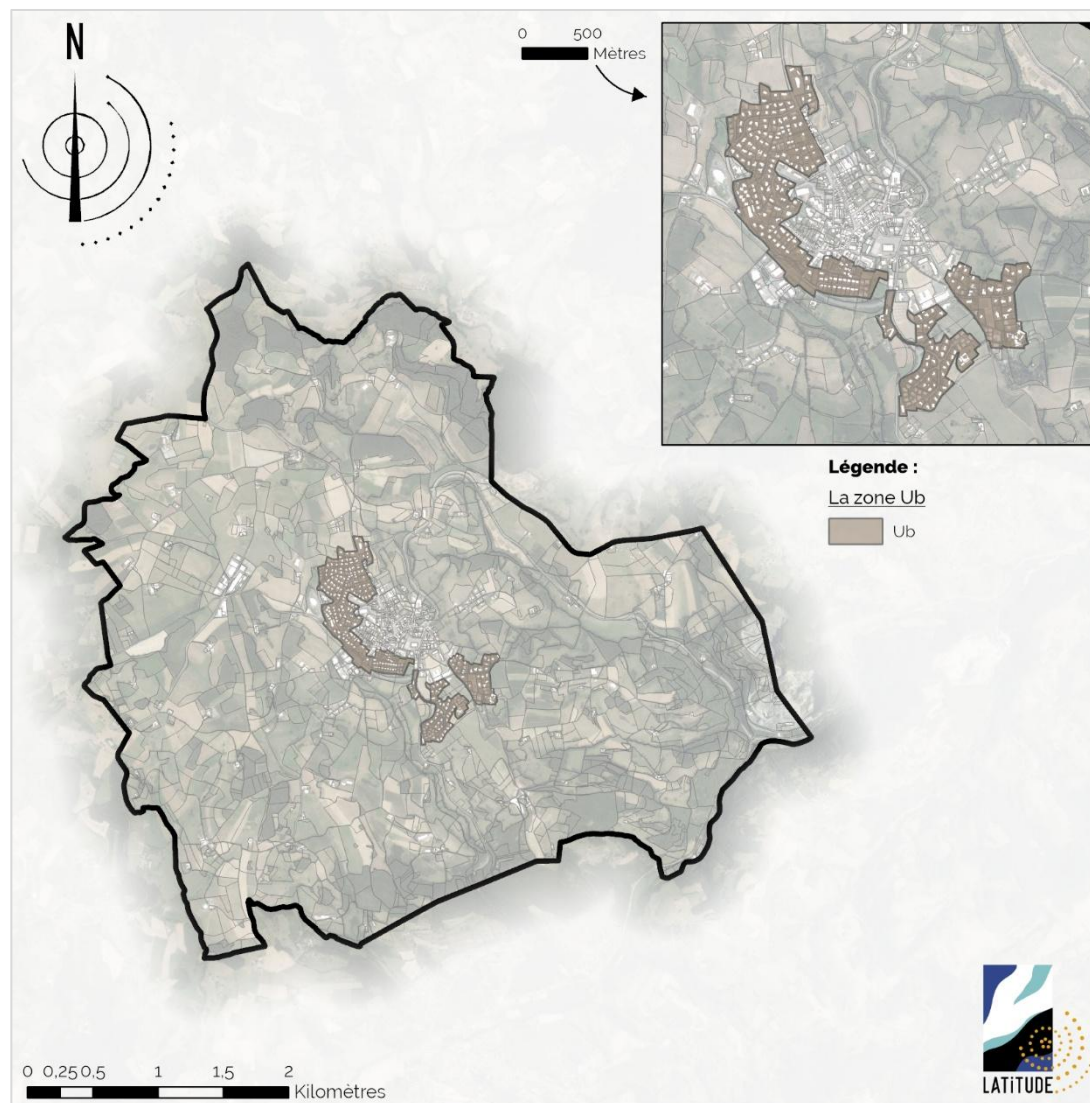
Les zones Ua

Ce sont les zones historiques du bourg au formes urbaines traditionnelles dominantes, elles correspondent aux secteurs de centralité accueillant déjà la majeure partie des commerces, services et équipements.



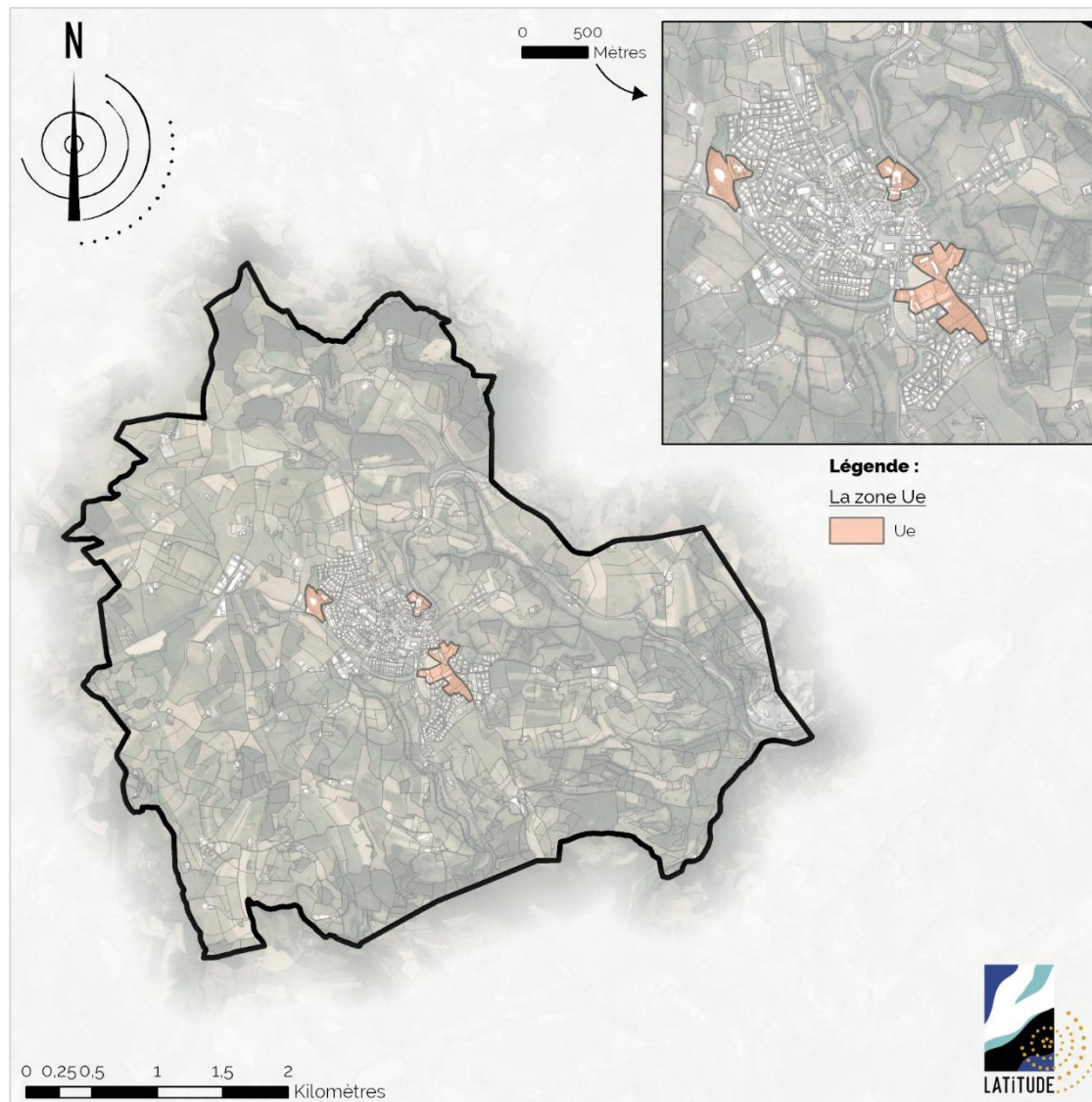
Les zones Ub

Ce sont les zones en couronne du centre à dominante résidentielle mais pouvant accueillir ponctuellement des services, activités artisanales compatibles avec le voisinage résidentiel. Les formes urbaines sont dominées par l'habitat pavillonnaire.



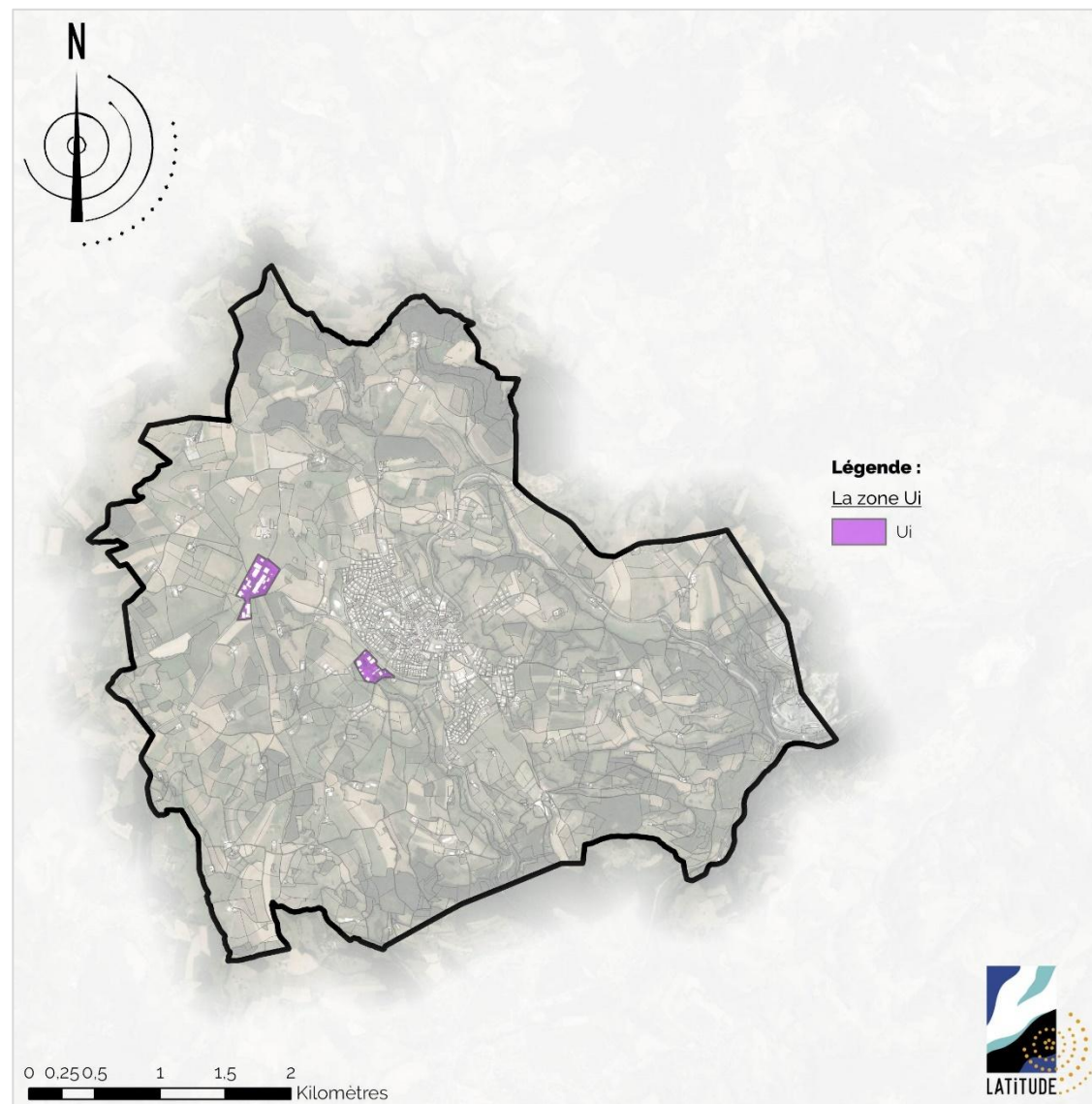
Les zones Ue

Ce sont les zones où les équipements dominent et constituent un ensemble bâti cohérent. Cette zone permet de faciliter les développements et évolutions des équipements et de préserver cette vocation sur certains sites. Il est rappelé que les équipements sont autorisés par ailleurs dans les autres zones.

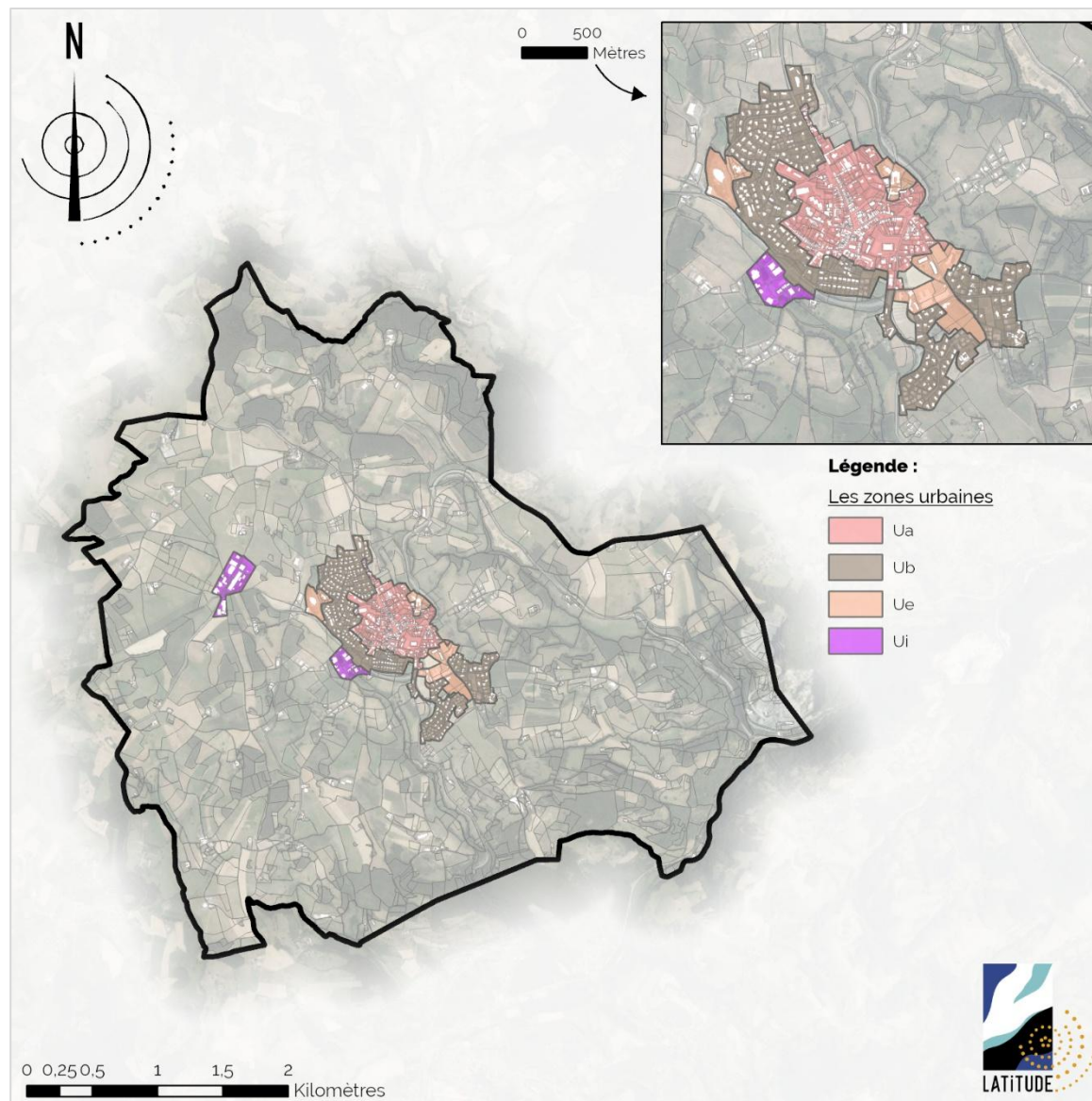


Les zones Ui

Ce sont les zones d'accueil économique existantes à la Grange Thival et à la Croix Grand Borne.



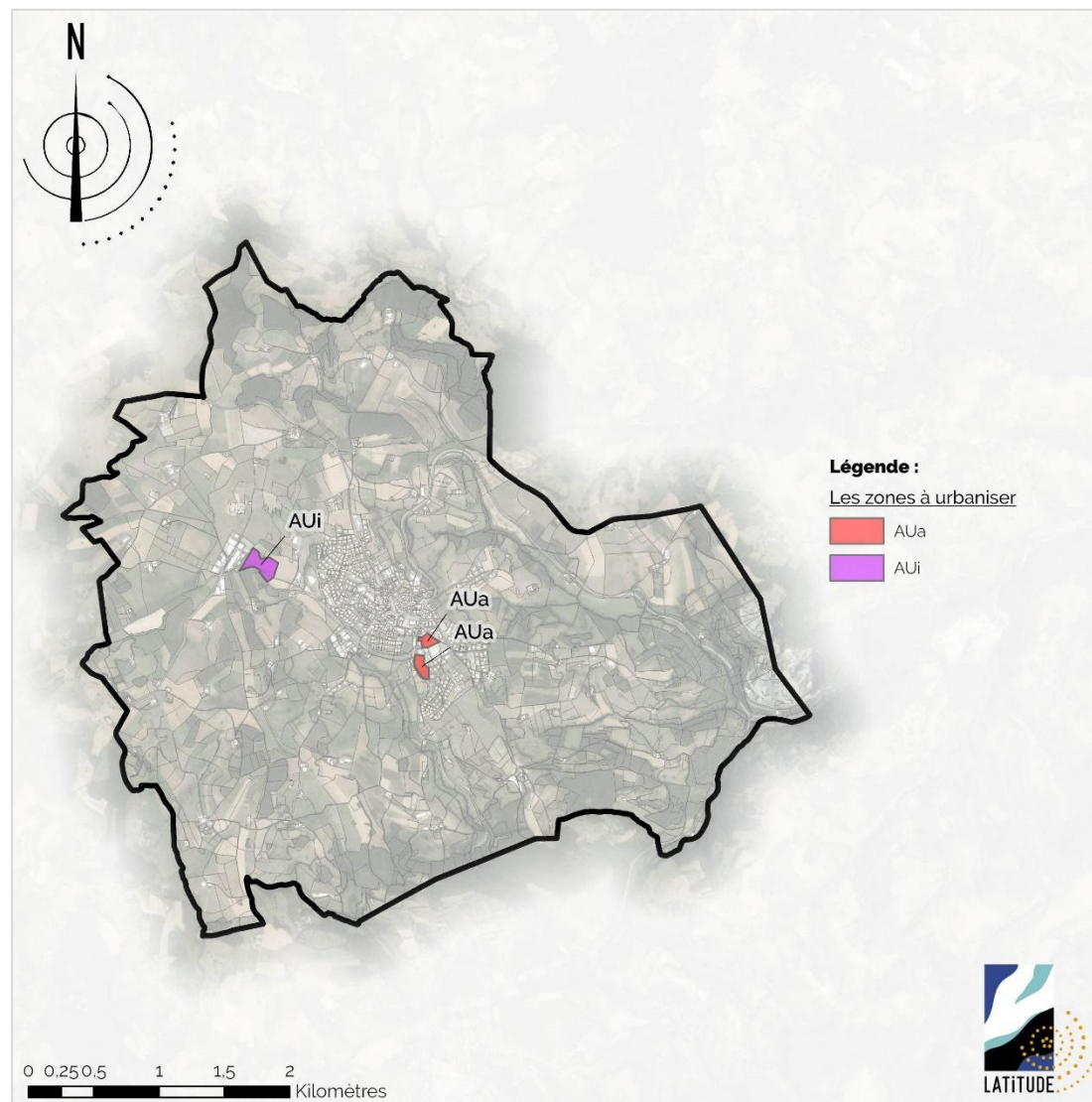
L'ensemble des zones U est donc regroupé sur le bourg et à la partie urbanisée de la Croix Grand Borne.



Les zones AU

On rappelle que le PLU met en place deux types de zones AU ouvertes à l'urbanisation (réseaux présents au droit des zones), :

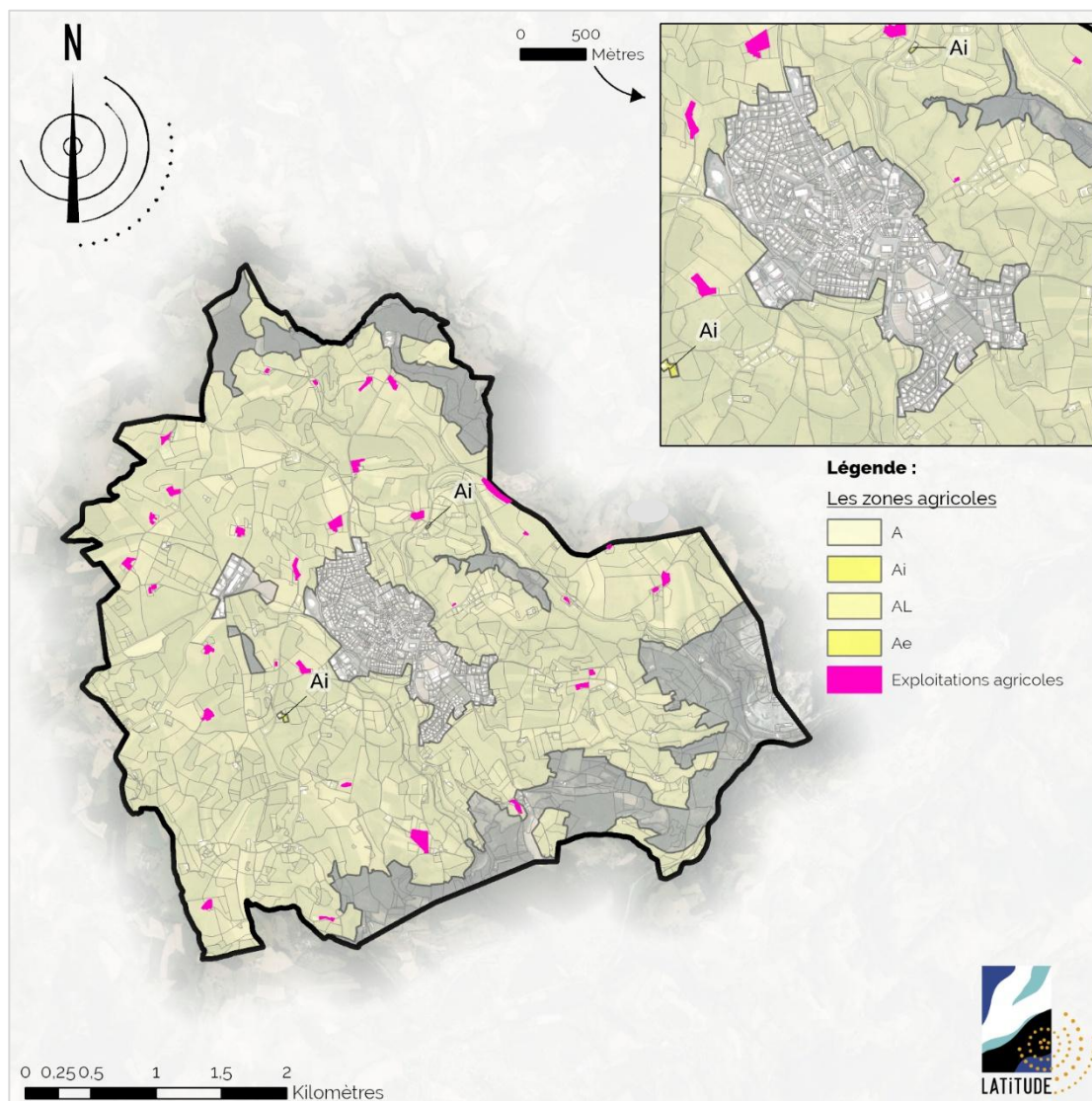
- AUa à destination principale résidentielle situées dans les parties urbaines du bourg insérées entre des quartiers d'habitat (La Madone et la Croix Blanche)
- AUi à destination économique dans le prolongement de la ZAE de La Croix Grand Borne)



Les zones A

Les zones agricoles concernent la majeure partie de la commune. Toutes les exploitations agricoles professionnelles sont inscrites en zone A, elles peuvent donc toutes évoluer.

Les STECAL Ae et AL ont été mis en place se référer au chapitre précédent sur cette thématique.



Les zones N

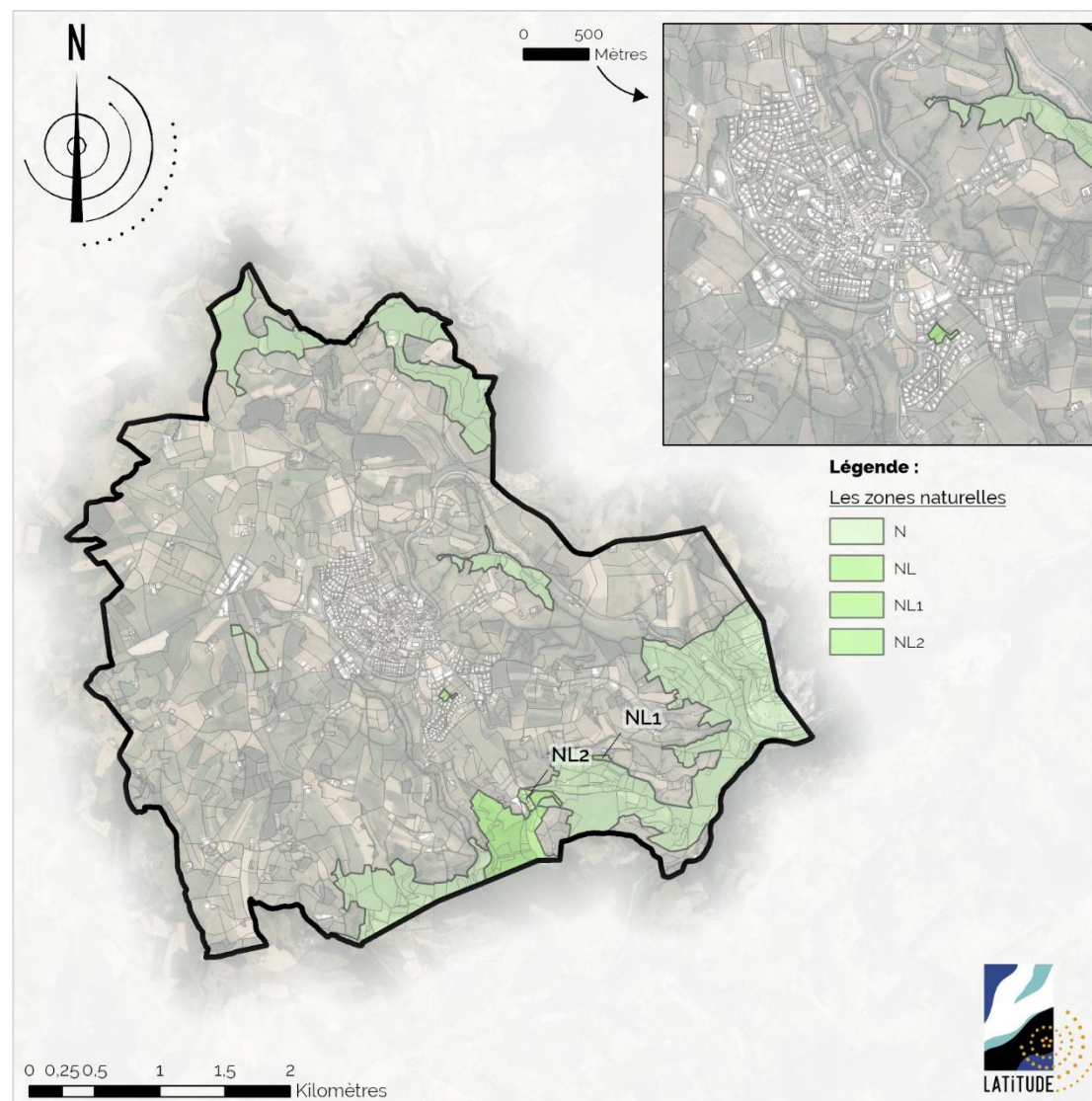
Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

La zone N correspond aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : corridors liés à la trame bleue, et aux boisements ...

Elle peut ponctuellement intégrer des constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés plus ou moins historiques, pour lesquels la surface construite est de taille restreinte, ne pouvant être considérée comme hameau compte tenu de la taille réduite ou de la discontinuité bâtie trop importante entre les constructions.

- des zonages non STECAL sont mis en place pour la gestion de sites de loisirs existants sans construction (NL),.
- des STECAL principalement pour les activités de loisirs (NL1 et NL2)

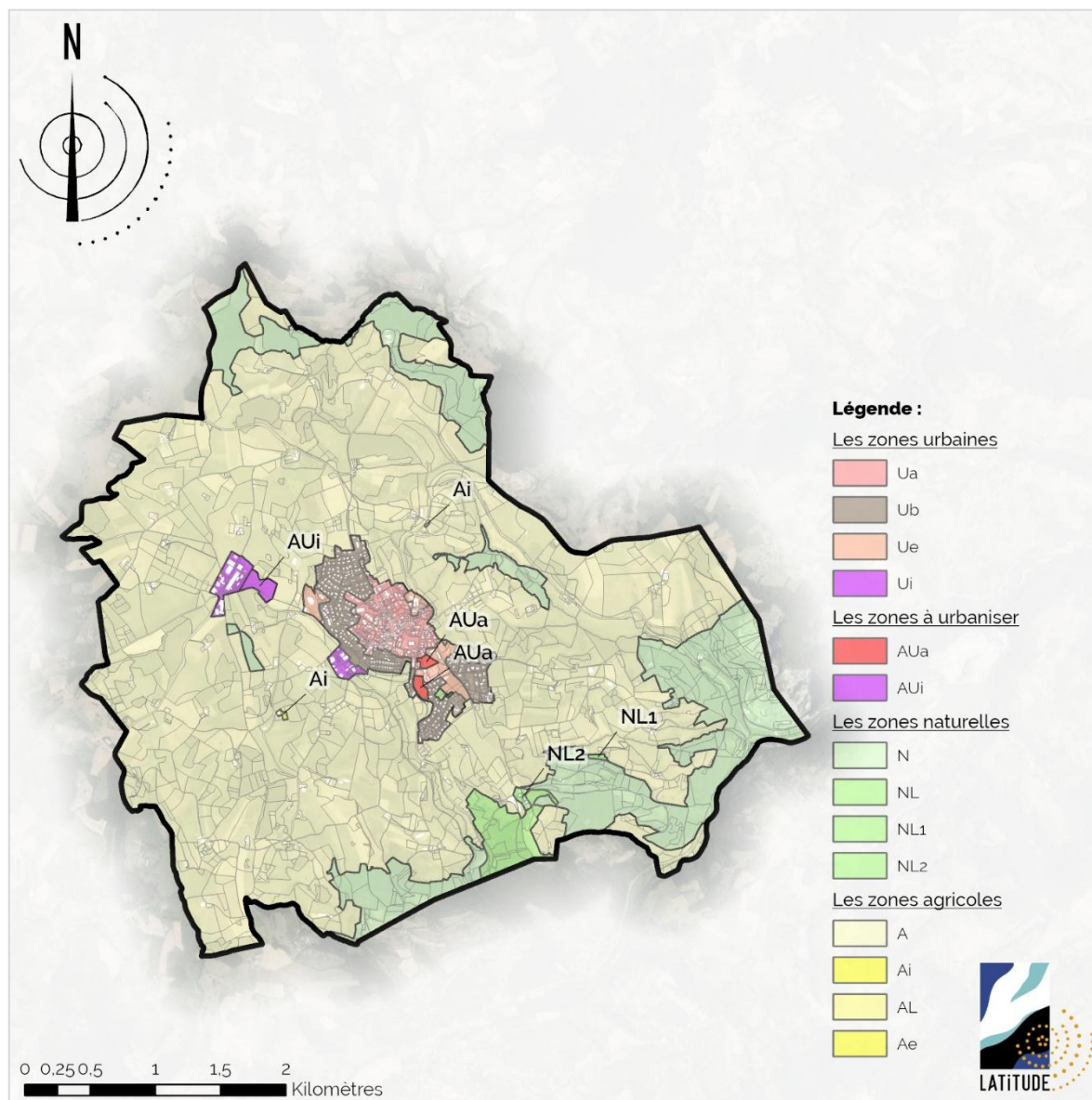
Se référer au chapitre précédent spécifique à cette thématique



6.2 Superficie des zones

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone dans le PLU (en ha)	Part du territoire communal (en %)
Les zones urbaines		98,4	5,7%
Ua	Zone urbaine centrale	28,4	1,6%
Ub	Zone urbaine pavillonnaire	46,8	2,7%
Ue	Zone d'équipement d'intérêt collectif et de gestion de l'activité présente	12,4	0,7%
Ui	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	10,8	0,6%
Les zones à urbaniser		5,6	0,3%
AUa	Zone ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat	2,4	0,1%
AUi	Zone ouverte à urbaniser à vocation d'activités économiques	3,2	0,2%
La zone agricole		1341,4	77,5%
A	Zone agricole	1340,9	77,5%
Ai	Zone agricole de gestion des activités économiques	0,5	0,0%
La zone naturelle		284,6	16,5%
N	Zone naturelle	257,9	14,9%
NL	Zone naturelle de loisirs avec sous-secteurs NL1 et NL2.	24,9	1,4%
NL1		0,5	0,0%
NL2		1,3	0,1%
Total		1730,0	100,0%

Synthèse du zonage



7 Autres points d'explication

7.1 La prise en compte de la trame verte et bleue

État des lieux et enjeux

La commune est concernée par la présence, zones humides et corridors bleus et verts, etc. L'état initial de l'environnement a mis en avant l'intérêt écologique des secteurs concernés et les a qualifiés selon leurs enjeux.

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux et vise leur protection et leur valorisation.

Intégration au PLU

Ces objectifs sont intégrés au PADD qui prévoit à son objectif 2.2 :

« 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. »

Au niveau des outils du PLU :

La mise en place de la zone N sur les réservoirs de biodiversité, cette zone n'autorisant qu'une extension limitée des habitations, elle reste très protectrice des espaces concernés.

Concernant la fonctionnalité écologique le PLU a intégré au niveau réglementaire une identification des éléments constituant la trame verte et bleue au titre de l'article L151-23 et L151-19. L'ensemble de ces identifications sont assorties de prescriptions réglementaires interdisant la destruction de ces éléments.

Zones humides

Usage de l'Article L151-23 du cu avec interdiction de construire, affouiller ou exhausser, et en cas de travaux à caractère d'intérêt général obligation de mettre en œuvre le processus ERC.

Corridors et ruptures d'urbanisation

Usage de l'Article L151-23 du cu avec interdiction de construire, maintien de la perméabilité des sols, maintien ou reconstitution des ripisylves pour les corridors d'eau et maintien ou reconstitution des boisements pour les corridors terrestres présents.

Haies, continuités végétales

Usage de l'Article L151-23 du cu : les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies identifiées, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences locales en respectant de préférence les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales

Maitrise de l'imperméabilisation des sols dans les zones U et AU :

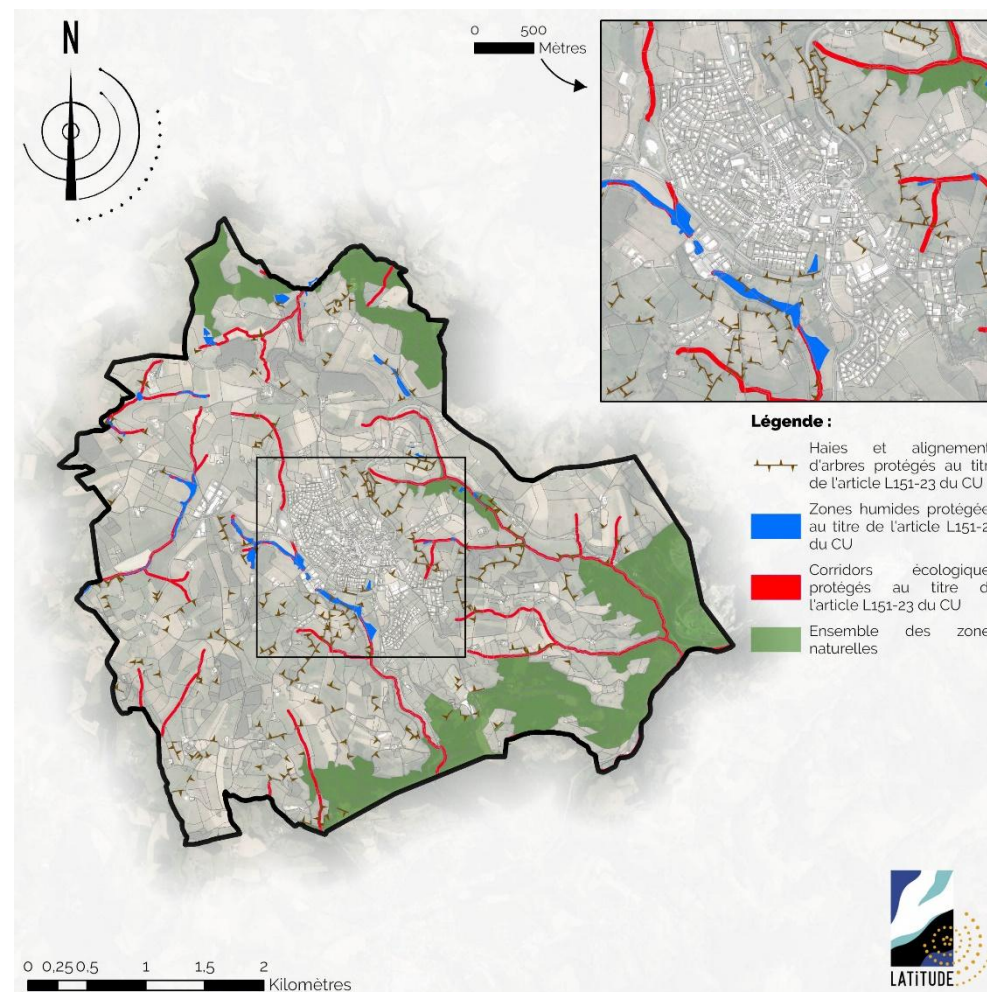
Le règlement écrit impose pour chaque secteur des pourcentages et des surfaces de pleine terre végétalisée à maintenir dans les aménagements.

Le règlement prévoit la végétalisation des clôtures favorable à la biodiversité.

Les OAP viennent compléter cette panoplie en mettant en place des orientations complémentaires en matière de :

- Végétalisation des espaces concernés par les OAP : transitions paysagères végétalisées aux pourtours des sites, clôtures végétales, maintien des espaces arborés.
- Trame noire avec des prescriptions concernant la modération des éclairages.
- Intégrité des sols en limitant les affouillements /exhaussements dans les secteurs de construction (inscription des constructions dans les courbes de niveau), en limitant les emprises viaires, en gérant les eaux pluviales par infiltration sur les sites de développement

Aussi le projet de PLU a largement déployé les outils, mis à disposition par le Code de l'urbanisme



7.2 Les emplacements réservés

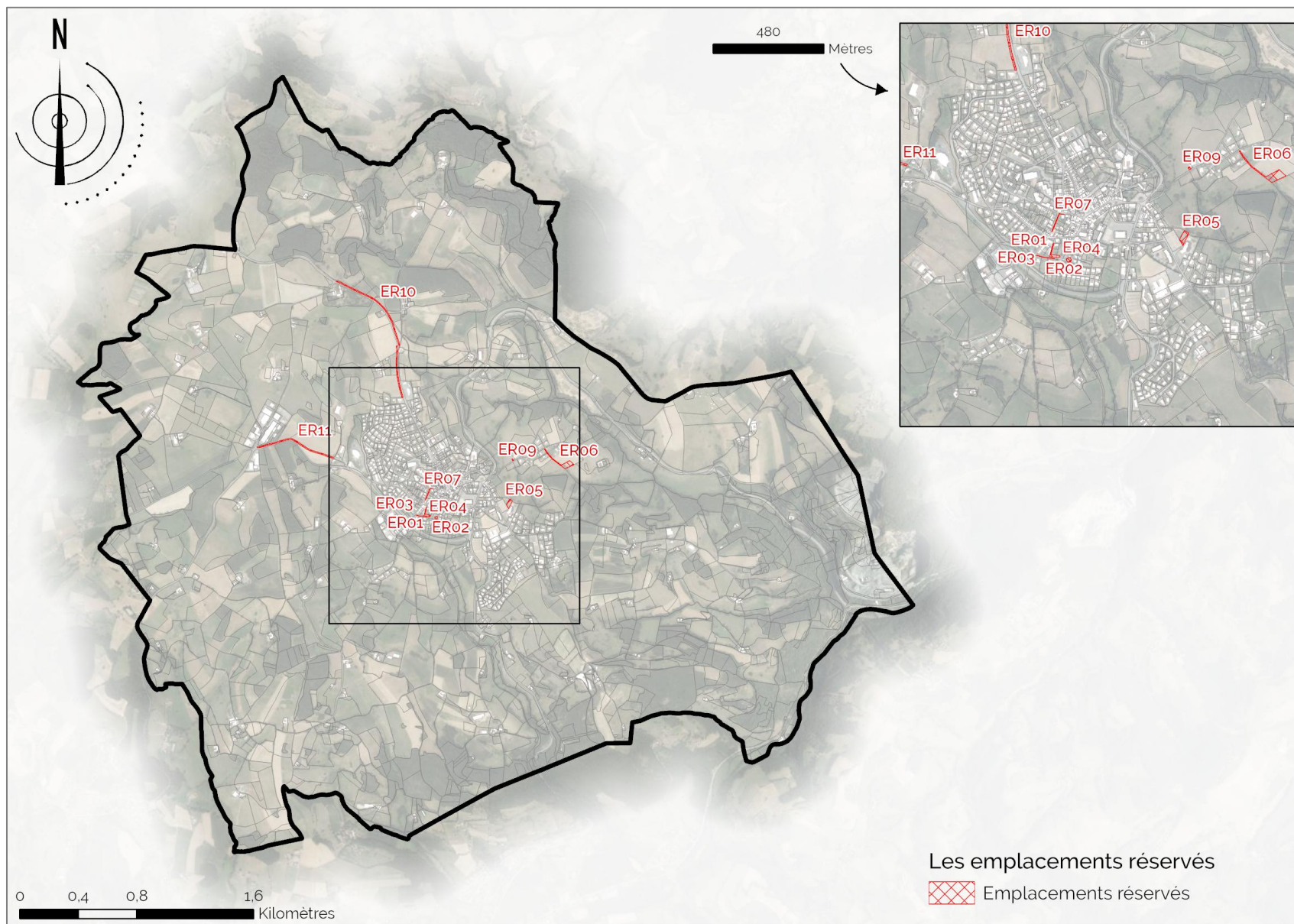
Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir. Ces emplacements réservés concernent majoritairement des maillages piétonniers, la mise en place de nouveaux équipements (installation nécessaire à la mise en place d'un assainissement (ER6) sur un secteur où l'ANC est difficile à mettre en œuvre (ce secteur est inconstructible dans le PLU, il s'agit seulement de résoudre des difficultés sanitaires de l'existant).

Numéro	Objet	Bénéficiaire	N°de parcelle	Surface (en m²)
ER 01	Création d'un cheminement doux	Commune	F 499, 500	153
ER 02	Création de stationnements	Commune	F 500, 996	436
ER 03	Élargissement de la voirie	Commune	F 1049, 1219, 1313	72
ER 04	Sécurisation du carrefour	Commune	F 664, 1337, 1338, 1346, 1412, 1570	322
ER 05	Extension du cimetière	Commune	B 251, 295, 314	1378
ER 06	Création d'un système de relevage nécessaire à l'épuration	Commune	B 477	3112
ER 07	Élargissement de voirie et sécurisation des déplacements doux	Commune	F 218, 560, 681, 1300, 1301, 1302	218
ER 09	Plateforme pour poste et aire de retournement	Commune	A 360	80
ER 11	Aménagement de voirie/cheminements doux	Commune	F376, 808, 1722, 1728, 1725, 1729, 1731	3908



7.3 La protection des linéaires commerciaux des centralités

La commune dispose d'un pôle commercial important en centralité du bourg. Aucun pôle commercial de périphérie n'est présent et n'est envisagé (en cohérence avec le SCOT qui ne prévoit pas de ZACOM sur la commune).

Il apparaît important de préserver ces espaces et de les valoriser pour leur caractère de service et de proximité, en préservant plus fortement le commerce vis-à-vis des autres activités.

La commune souhaite à travers ses différentes actions maintenir un dynamisme commercial de proximité. Ces objectifs sont intégrés au PADD qui prévoit à son objectif 1.6 :

« ...

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... »

À cet effet le PLU utilise les possibilités offertes par l'article L151-16 du Code de l'urbanisme. Ainsi le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Ces linéaires sont identifiés sur la carte ci-contre.

Le règlement prévoit 2 types de linéaires.

- Des linéaires purement commerciaux et de service où sont exclus les activités artisanales, équipements, activités touristiques.
- Des linéaires mixtes dédiés aux commerces et activités de services autres activités et équipements qui permettent d'animer les RDC sur rue.

Le règlement prévoit les prescriptions suivantes en lien avec ces linéaires ;

Alignement dénommé « A » en rouge :

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, en cas de démolition/reconstruction : le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans ces secteurs, en cas de réhabilitations avec ou sans changement de destination : les locaux existants en rez-de-chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

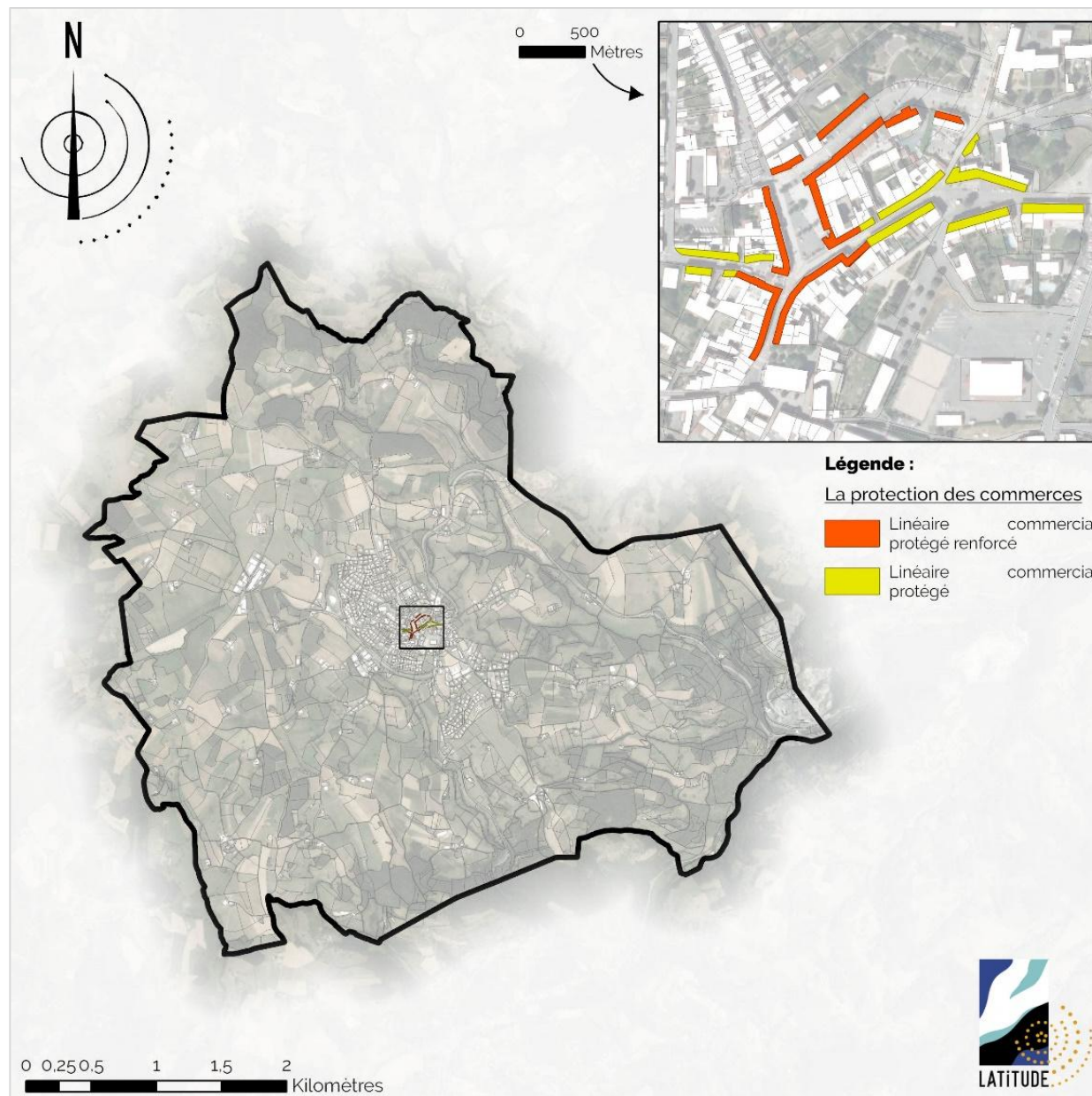
Alignements dénommés « B » en jaune

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, en cas de démolition/reconstruction : le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hébergement hôtelier et touristique, les bureaux, locaux d'exposition vente des activités de la sous destination industrie_ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent

aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissant sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans ces secteurs, en cas de réhabilitations avec ou sans changement de destination : les locaux existants en rez-de-chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hébergement hôtelier et touristique, les bureaux, locaux d'exposition vente des activités de la sous destination industrie ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. »



7.4 Prise en compte du changement climatique et des émissions de gaz à effet de serre

Limites les impacts du réchauffement climatique

Si cette dimension était jusqu'à récemment peu prise en compte dans la planification, l'enjeu ne peut plus être ignoré. Les outils de la planification urbaine sont relativement réduits. Mais on rappelle (Cf le diagnostic) que le maintien de la végétalisation de pleine terre est un facteur essentiel de limitation des îlots de chaleur urbain ainsi que la ventilation des îlots par des espaces libres de taille significative entre les constructions. La commune n'échappe pas aux phénomènes de canicules d'été de plus en plus prégnants même si la « campagne » est aux portes de la ville, cela ne règle pas les problématiques de chaleur dans l'espace bâti, surtout dans les espaces de densification récente qui sont des amplificateurs de chaleur.

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux en :

- Imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre pour les constructions nouvelles sur tous les secteurs de développement et plus particulièrement.
- De plus les OAP les orientations proposées visent aussi à :
- Faciliter la ventilation des îlots
- Éviter la multiplication des ombres portées entre les constructions néfastes au déploiement de la production d'énergie solaire.
- Renforcer la construction bioclimatique

Le carbone

Le PLU encourage la production d'énergie décarbonée : ainsi la production d'ENR celle-ci est facilitée sur les bâtiments, dans toutes les zones. Concernant la zone Ua, il est rappelé qu'elle correspond aux secteurs bâtis historiques. L'enjeu de ce bâti historique n'est pas lié à la seule production d'ENR mais à sa valorisation patrimoniale, ce qui a effectivement conduit à encadrer sans les interdire le positionnement des panneaux photovoltaïques en toiture.

La plantation d'arbres en complément du maintien des arbres existants est l'une des méthodes les plus efficaces pour stocker le carbone atmosphérique. Les arbres absorbent le dioxyde de carbone (CO₂) de l'air lors de la photosynthèse, puis le stockent sous forme de carbone dans leur biomasse. En favorisant la plantation, le PLU contribue à augmenter la capacité de piégeage du carbone dans les espaces de pleine terre.

On rappelle que la stratégie en matière de déploiement des ENR est portée par le PCAET à l'échelle communale.

7.5 La prise en compte des risques

On rappelle que la commune est concernée par deux grands types de risques connus :

- Les inondations
- Les risques géologiques

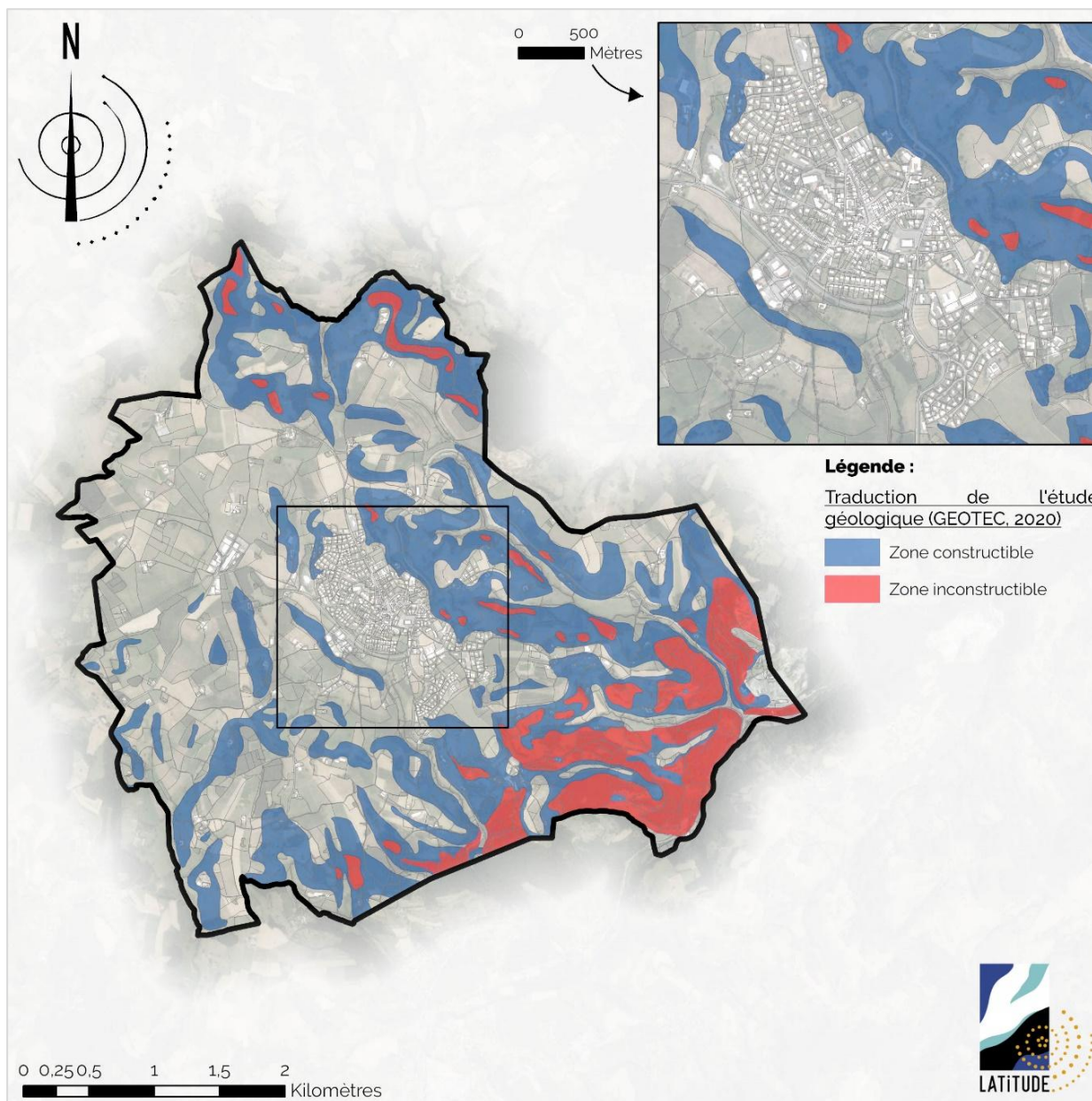
Se référer au rapport de présentation tome 1 pour le détail.

Le risque d'inondation est pris en compte par le PPRi dont on rappelle qu'il s'applique en tant que servitude d'utilité publique quel que soit le zonage du PLU. Le PPRi est annexé au PLU.

Les risques géologiques ont été étudiés de façon spécifique. L'étude détaillée est annexée au rapport de présentation. Elle a été intégrée par une trame spécifique au zonage :

- Trame rouge : inconstructible
- Trame bleue : constructible sous conditions.

Les règles afférentes à ces trames sont inscrites dans le règlement écrit.



8 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

8.1 Rappels

L'article L153-27 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent Code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du Code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du Code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

8.2 Indicateurs proposés

Les indicateurs suivants sont proposés pour ce bilan :

On rappelle qu'ils sont complémentaires à ceux de l'évaluation environnementale et ne se superposent pas. Il convient donc aussi de s'y référer.

Au titre de :	Indicateurs
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination Part des constructions d'habitat collectifs, et intermédiaires dans la production de logements. Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne et de la typologie de construction, préconisée par les OAP
De sauvegarde des ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU ou des fermes des Monts du Lyonnais encadrées par l'OAP thématique
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLU n'a pas étendu les secteurs de développement en entrée de ville. Les entrées de bourg ne sont pas amenées à développer de nouveaux développements urbains. Donc seuls les réaménagements publics pourront être appréciés (hors champ du PLU)
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,	Nombre de logements construits Nombre d'activités nouvelles créées et nombre d'emplois associés Nombre d'équipements publics construits ou étendus
La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements sociaux construits ; Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent. Nombre de logements dans la production nouvelle, dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés

9 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLU

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. Se référer à ce document spécifique (séparé du rapport de présentation tomes 1 et 2) et intégré au PLU.