

ANNEXE :

Analyse de la compatibilité du projet de PLU de Saint-Laurent-de-Chamousset avec le Scot des Monts du Lyonnais

La commune de Saint-Laurent-de-Chamousset a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 19 décembre 2024.

En tant que personne publique associée, la CCMDL a reçu un dossier de consultation le 8/01/2025 et dispose de 3 mois pour rendre son avis sur le projet qui lui était soumis.

Remarques d'ordre générale

Ce projet de PLU démontre les efforts de la commune afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels :

- Suppression de l'emplacement d'un éventuel lycée
- Suppression d'un zonage 2AU sur des parcelles agricoles, zonage inscrit dans un premier projet de PLU (ex : parcelles sur route du Salvetre),
- Abandon du secteur de Montchourier, destiné précédemment au développement résidentiel de la commune
- Abandon de la 2^{ème} extension de la ZA de Croix Grand Borne

Par contre, les règlements des différents types de zonage (à vocation d'habitat et à vocation économique) sont trop proches les uns des autres en autorisant chacun tout type d'implantation : un secteur à vocation d'habitat pouvant recevoir de l'industrie et une zone économique pouvant recevoir des activités autres que productives telles commerces de détail, cinéma, établissements d'enseignement ...

Avec pour conséquence une absence de spécialisation des espaces (pourtant le fondement des documents d'urbanisme) et un risque important à terme d'apparitions de conflits d'usage.

AXE 1 DU SCOT : CONFORTER LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE, LES SOLIDARITES TERRITORIALES ET LA QUALITE DE VIE

Résidentiel

Localisation, qualité des développements urbains, volume de logements :

Initialement, le secteur de Montchourier avait été destiné au développement résidentiel de la commune, mais ce projet a ensuite été abandonné. Cependant, ce secteur figure encore dans le PADD aux pages 6 et 7 comme une possibilité d'ouverture future.

Remarque n°1 :

Il est nécessaire de revoir le PADD afin de supprimer cette mention et rendre toutes les pièces du projet de PLU compatibles entre elles.

Ensuite, les secteurs de développement urbain sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- OAP « La Croix Blanche », située à l'entrée de bourg sud, d'une surface de 1,3 hectare. Cette OAP prévoit la création d'habitat individuels, groupés et/ou intermédiaires, avec un programme attendu de 18 logements. La densité de l'OAP est de 14 logements à l'hectare. Le tènement est situé sur une parcelle agricole, et son urbanisation est considérée comme de la consommation d'espaces agricoles.
- OAP « La Madone », située à proximité immédiate du centre, d'une surface de 1,1 hectare. Cette OAP prévoit la création d'habitat groupé et/ou intermédiaire et/ou collectif, avec un programme attendu de 53 logements. La densité du programme est de 48 logements à l'hectare. Comme l'OAP

précédente, le tènement est situé sur une parcelle agricole, et son utilisation est considérée comme de la consommation d'espaces agricoles.

Le règlement de la zone AUa (zonage de ces 2 OAP) autorise les destinations et sous destinations suivantes : logement, hébergement, industrie, artisanat et commerce de détail dans une limite de 50 m² de surface de plancher totale, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, hébergements touristiques, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et équipements recevant du public sont autorisés.

Prescription n°1

Modifier le règlement de la zone AUa qui autorise finalement tout type d'usage (logement, hébergement, industrie, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services), susceptible d'engendrer à terme d'importants conflits d'usage. Le restreindre au logement, aux activités de services et aux petits commerces en rez-de-chaussée.

L'OAP « La Croix Blanche » est une OAP à destination exclusivement résidentielle et ne doit pas autoriser les autres destinations. L'OAP « La Madone » doit également interdire toute destination autre que « habitation », à l'exception des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs, qui pourraient être autorisés.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de ces OAP doit être phasée.

Recommandation n°1

Préciser les schémas des principes d'aménagement des OAP sur les traitements paysagers envisagés notamment aux abords de la D4 pour valoriser l'entrée sud du bourg, et aux interfaces des espaces publics-privé.

Bilan en matière de foncier, nombre, typologie et densité des nouveaux logements :

Bilan des créations de logements et de consommation foncière à usage résidentiel

Le rapport de présentation précise que 131 logements ont été accordés entre 2017 et 2023, soit une moyenne d'environ 18 logements par an. Le PADD souligne que la construction de logements s'accélère ces dernières années, atteignant une moyenne de 25 logements par an. Le projet de PLU ne précise pas le nombre de logements accordés en 2024.

Prévision de création de logements et de consommation foncière à usage résidentiel

Le rapport de présentation présente le bilan suivant :

- 1,4 hectare pour la construction de maisons individuelles en dents creuses, ce qui représente 16 logements potentiels
- 1 hectare pour la construction de maisons individuelles par des divisions parcellaires, ce qui représente 9 logements potentiels
- 2,4 hectares dans les OAP détaillées précédemment, soit 71 logements.

Ainsi, le projet de PLU présente une capacité de construction de 96 logements potentiels sur 4,8 hectares.

Par ailleurs, la Commune a identifié 16 changements de destination sur des bâtiments qui n'ont plus d'usage agricole.

Enfin, la densité moyenne totale du projet de PLU est de 20 logements par hectare alors que le SCOT prescrit une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.

Prescription n°2

Afficher une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.

Logements sociaux :

Le taux de logements sociaux indiqué dans le PLU est de 16%, ce qui est en deçà de la prescription SCOT de 20% pour les bourgs de la CCMDL.

Prescription n°3

Afficher un objectif de 20% de logements sociaux, au sens de la définition du SCOT.

Déplacements et espaces publics, paysage

Voirie, déplacements :

Divers emplacements réservés permettent l'aménagement de voirie et la création de cheminements doux. L'emplacement réservé n°8 consiste en la création d'un contournement et d'une voie verte entre les RD4 et RD81, route de la Gondolière, pour une superficie totale de 1,6 hectares.

Remarque n°2

Etant donné que les travaux d'aménagement ont démarré, l'emplacement réservé n°8 doit être supprimé.

AXE 2 DU SCOT : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

Artisanat, industrie, commerce, services

Foncier, localisation et qualité des zones d'activités :

L'extension de la zone d'activité de Croix Grand Borne est envisagée en continuité Est de la zone existante, sur une surface de 3,2 hectares. Elle fait l'objet d'une OAP.

Cette OAP n'encadre pas les constructions et aménagements et n'indique aucune règle en matière de circulation et d'intégration paysagère.

L'OAP indique que la zone AUi est dédiée aux activités économiques non commerciales. Or, le règlement de la zone autorise les sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Prescription n°4

Le SCOT précise que ce site n'a pas vocation à devenir un secteur commercial.

Agriculture

Le règlement des zones A et N autorisent les piscines mais leur taille n'est pas réglementée.

Prescription n°5

Afin de préserver les paysages, il est nécessaire de restreindre les superficies de piscines dans les zones A et N.

Activité touristique

Le projet de PLU prévoit les 5 STECAL suivants, situées en zone A et N :

Un STECAL NI1 « Arbo et Sens » est prévu pour le développement de l'activité touristique existante avec la création de 3 nouvelles cabanes dans les arbres.

Un STECAL AL « centre équestre » est envisagé pour pérenniser le centre équestre, créer les conditions d'un camping à la ferme et construire des hébergements de loisirs.

Un STECAL NL2 « Activert » est en lien avec l'activité existante et est mis en place sur la partie bâtie de façon à permettre les mises aux normes et extensions/fermetures des constructions d'accueil existantes.

Un STECAL NL1 « Gîtes Bondoux » est prévu pour le projet de création de 4 gîtes à ossature bois sur pilotis. Il s'agit d'une activité nouvelle.

Prescription n°6

Supprimer ce STECAL car le SCOT n'autorise pas la création d'opérations d'hébergement de plein air nécessitant des aménagements conséquents de terrains : parcs résidentiels de loisirs, campings accueillant des résidences de loisirs (de type cottage).

Un STECAL NL2 « Dispositifs ENR » pour la pose de 2000m² de panneaux photovoltaïques au sol. Il est également envisagé dans un second temps la création d'une activité piscicole pour faire de l'élevage de gambas avec des bassins chauffés.

Prescription n°7

Supprimer ce STECAL car les projets photovoltaïques au sol en zone N sont strictement encadrés par la loi. Ils ne seront autorisés que dans le document cadre en cours d'écriture par la Chambre d'agriculture du Rhône. Le SCOT interdit les projets photovoltaïques au sol s'ils ne sont pas réalisés sur des terrains pollués et/ou stériles.

Patrimoine

Malgré l'inventaire du petit patrimoine réalisé dans le rapport de présentation conformément au SCOT, aucun élément n'est retranscrit au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, alors qu'il existe du bâti remarquable sur la commune qu'il conviendrait de protéger (exemple : château de la Bourdelière, beffroi de la mairie...).

Recommandation n°2

Selon le degré d'enjeu de préservation et de mise en valeur du patrimoine, il convient de le protéger, et pour cela, de le retranscrire dans le règlement.

AXE TRANSVERVAL SCOT : MENAGER LE CAPITAL ENVIRONNEMENTALE DES MONTS DU LYONNAIS, REpondre AU DEFI ENERGETIQUE ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pas de commentaires.

Remarques générales

A la page 4 du règlement (article 3), il convient de préciser que les emplacements réservés renvoient à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

A l'article 3 du règlement portant les aspects extérieurs des constructions, il est fait référence à une palette de couleur pour les façades et les toitures. Or, il n'y a pas de palette annexée au projet de PLU. Cette palette doit être précisée.

A la page 39, pour les prescriptions spécifiques de la zone Ub, il est évoqué les hauteurs maximales alors que l'article renvoie au retrait des constructions. Par ailleurs, à la page 40 il est fait mention de « bande d'implantation principale en front de voie ». Il convient de préciser ceci et proposer un schéma d'implantation des constructions en fonction de la hauteur du bâtiment et de leur implantation.

Les stationnements en zone UE et UI ne sont pas réglementés. Il serait utile de préciser que le stationnement devra se faire en dehors des voiries publiques.

L'étude géotechnique a bien été réalisée et est disponible en annexe mais 3 zones d'aléas sont définies dans le règlement écrit mais seulement 2 sont représentées dans le règlement graphique.

Le schéma directeur des eaux pluviales est bien intégré au PLU. Le plan du programme de travaux date de juillet 2020. Aussi, certaines zones alors destinées à l'urbanisation, mais ensuite supprimées dans le projet de PLU, sont encore identifiées comme des zones à urbaniser. Il n'y a pas eu de mise à jour du schéma en conséquence (exemple ; suppression de la zone AUe, Montchourier en tant que zone Aua...).