

DEPARTEMENT DU RHONE - COMMUNE DE SAINT-LAURENT D'AGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME

1- RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 5

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	7 Décembre 2009 28 Juin 2012 15 Avril 2013
Modification° 1 approuvée le :	4 Juin 2018
Modification° 2 approuvée le :	8 Avril 2019
Modification° 3 approuvée le :	7 Octobre 2019
Déclaration de Projet approuvée le :	10 Février 2020
Modification n° 4 approuvée le :	4 Avril 2022
Modification n° 5 approuvée le :	3 Avril 2023

Objet de la modification n° 5 du PLU	p 4
Partie 1: La zone Ui 2 des Platières	p 5
1 – Introduction	p 5
- Le contexte	p 5
- La zone Ui 2 dans le PLU actuel	p 6
- L’Orientation d’Aménagement et de Programmation dans le PLU actuel	p 7
2 – Le Diagnostic	
- Les accès au site	p 8
- Le site	p 9
- Les équipements de la zone	p 10
- Les servitudes sur le site	p 11
- Les enjeux environnementaux	p 12
- Impact sur l’agriculture	p 16
3 - Les modifications du PLU	
- Le projet de la collectivité	p 18
- Traduction de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation	p 20
- Traduction réglementaire - Propositions d’emplacements réservés et de suppression	p 21
- Les évolutions du règlement de la zone Ui 2	p 22
- La suppression de l’emplacement réservé V18	p 27

Partie 2: Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones N et Nh	p 28
- Le contexte	p 28
- Situation des constructions en zones N et Nh au regard des espaces et du patrimoine naturels	p 30
- Situation des constructions en zones N et Nh au regard de l'agriculture	p 31
- Situation des constructions en zones N et Nh au regard du paysage	p 32
- Situation des zones Nh au regard du paysage	p 33
- Les évolutions du règlement des zones N et Nh	p 35

Partie 3: Bilan de la modification n° 5

- Bilan des surfaces	p 38
- Bilan environnemental de la procédure	p 39
- Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique	p 40

ANNEXE

- Saisine de l'autorité environnementale et son Formulaire d'auto évaluation

La commune de **Saint-Laurent d'Agn**y dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **15 Avril 2013** qui a fait l'objet de **cinq évolutions** en fonction des besoins ou nécessités de la collectivité.

- **La modification n° 1**, approuvée le 4 juin 2018, avait pour objet de maîtriser l'évolution de la construction sur le centre bourg.
- **La modification n° 2**, approuvée le 8 Avril 2019, permettait d'accompagner un projet d'accueil d'une nouvelle entreprise sur un secteur classé en zone AUi du PLU et en extension de la ZA des Platières.
- **La modification n° 3**, approuvée le 7 Octobre 2019, revoyait les principes d'aménagement sur les **deux secteurs de Pré Lacour et de l'Impasse de la Matazine**.
- **La mise en comptabilité** du PLU, approuvée le 10 Février 2020, faisait suite à la Déclaration de Projet pour l'extension de la ZA des Platières, menée par la COPAMO.
- Enfin, **une modification n° 4**, approuvée le 4 Avril 2022, permettait notamment un projet de bureaux et de services associés, favorisant le maintien et la création d'emplois en centre bourg.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur les **quatre points** suivants:

- 1 - D'abord, elle se trouve confrontée à **l'abandon du projet d'entrepôt** prévu sur le secteur de la ZA des Platières, pour laquelle elle avait engagé la modification n° 2 du PLU. Il faut en conséquence **supprimer les polygones** d'implantation prévus à cet effet et adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement de la zone Ui 2, afin de permettre l'accueil de plusieurs entreprises.
- 2 - La COPAMO porte sur la zone Ui des Platières un projet de Parking-relai avec des services associés, qui nécessite **la création d'un emplacement réservé**.
- 3 - La collectivité souhaite profiter de cette procédure pour **encadrer d'une manière plus stricte** les possibilités d'extensions et d'annexes en zones N et Nh, afin de limiter la possibilité de création de logements nouveaux.
- 4 – Enfin, à la demande du Conseil Départemental du Rhône, il est proposé la suppression de l'emplacement réservé V18 pour un élargissement de la RD 105

Ces évolutions prévues par la collectivité, en tant "*qu'elles ne modifient pas les orientations du PADD, ni ne réduisent un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comportent de graves risques de nuisance*", relèvent de la procédure de **modification de droit commun**, dont la mise en œuvre est de la compétence de l'exécutif communal.

La collectivité peut en conséquence réaliser **une modification n° 5** de son document d'urbanisme.

Le Parc d'activités des Platières est situé sur les communes de Mornant, de Saint-Laurent d'Agnay et de Chassagny. Il a une superficie totale de **65 hectares** et accueille environ 120 entreprises pour plus de 1 350 emplois.

Ce site d'envergure intercommunale est de compétence de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) est inscrit dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine et le SCOT de l'ouest lyonnais, en tant qu'il permet de maintenir **un pôle majeur d'activités économiques et d'emplois**.

La commune de Saint-Laurent d'Agnay et la COPAMO ont élaboré en 2019 la modification n° 2 du PLU, afin de permettre **le projet d'accueil d'un nouvel entrepôt de logistique**, en extension du parc d'activités des Platières et classé en zone Ui 2. Ce projet s'inscrivait dans une réflexion globale menée depuis des années par la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) et approuvée par délibération du 10 février 2020 au travers d'une **déclaration de projet**.

Il proposait un périmètre d'étude élargi de **26 hectares**¹ dont l'emprise a fait l'objet de plusieurs diagnostics territoriaux et d'une évaluation environnementale :

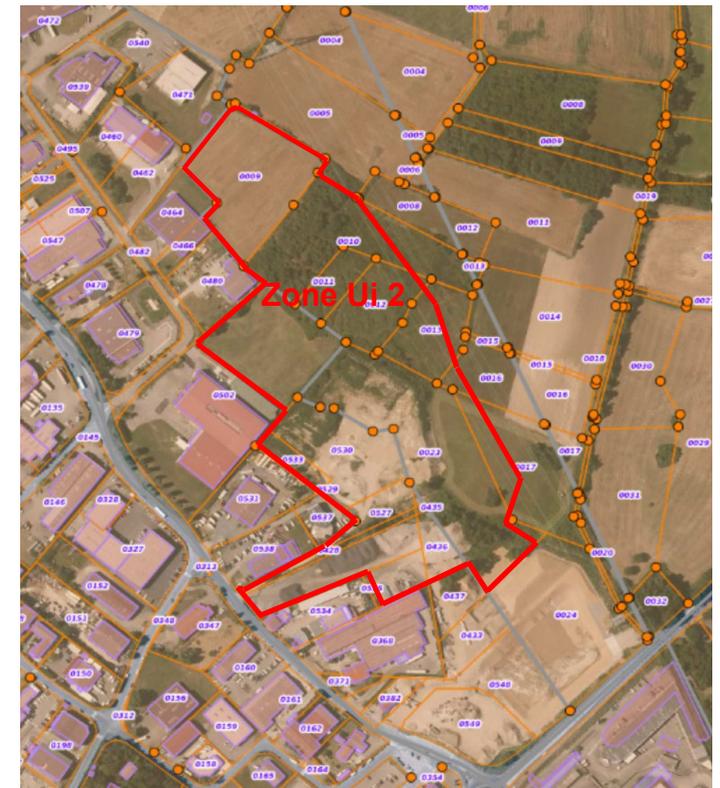
- Etude agricole de la Chambre d'agriculture
- Etude environnementale du CENRA
- Inventaire de l'Avifaune

Ces diagnostics ont permis d'élaborer en parallèle des mesures règlementaires permettant d'encadrer précisément le projet d'implantation d'une seule entreprise de logistique dans la zone Ui 2, créée à cet effet sur près de **7 hectares** : Orientations d'Aménagement et de Programmation, polygones d'implantation, prescriptions d'accès, réglementation des hauteurs, mesures environnementales et paysagères, ...

► Ce projet a été abandonné, l'entreprise ayant trouvé un autre emplacement. Il convient de supprimer les polygones d'implantation prévus initialement et de reprendre l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de manière à l'adapter au nouveau contexte.

Les collectivités souhaitent utiliser l'emprise **de la zone Ui 2 sans la modifier**, pour **favoriser l'accueil de nouvelles entreprises** et revenir à un règlement général de la zone Ui, tout en conservant les mesures environnementales élaborées pour l'aménagement de la zone.

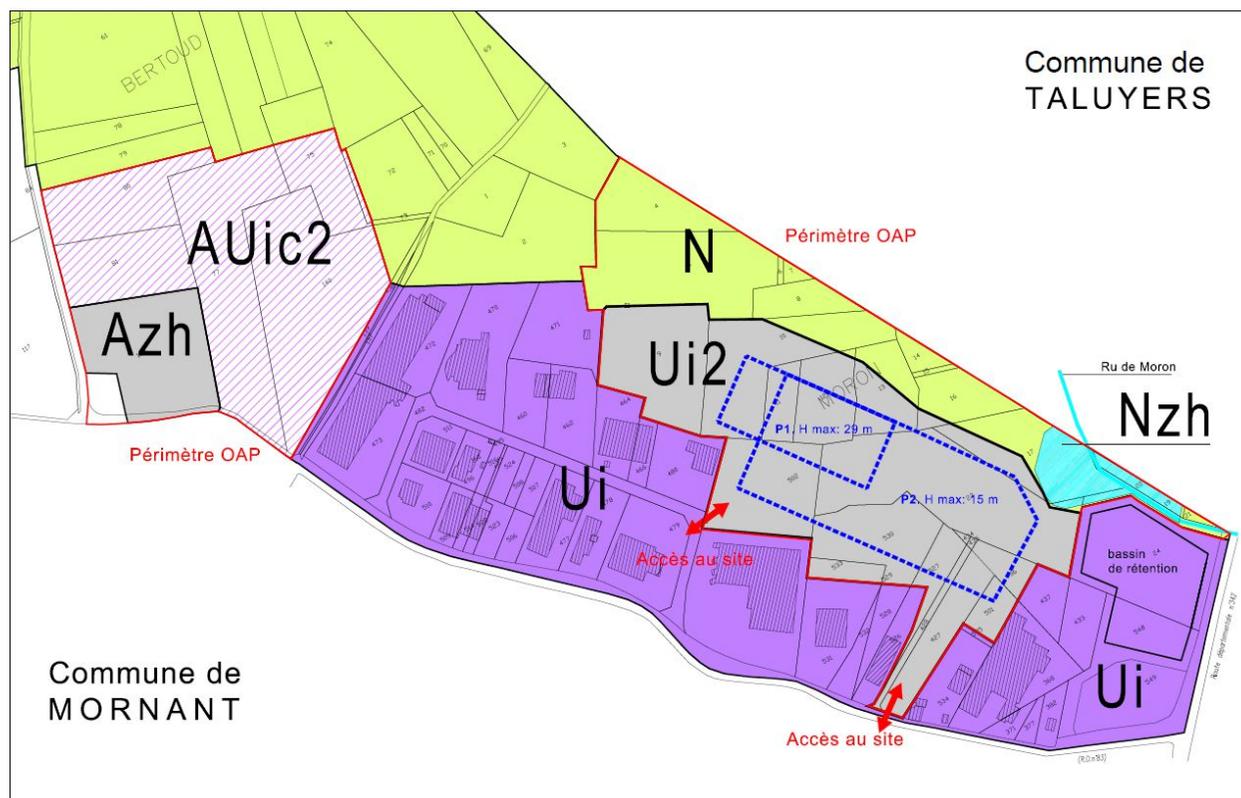
Le nouveau projet en cours d'étude porte sur un découpage de la zone en plusieurs lots de tailles variables (entre 1500 m² et 3500 m²), un grand lot d'un hectare environ et le reste pour des extensions d'entreprises existantes.



¹ Information COPAMO

Partie 1 – La zone Ui 2 des Platières 1. Introduction

La zone Ui 2 dans le PLU actuel



La modification n° 2 du PLU a permis de reclasser en **zones N et Nzh la partie sensible** du site avec des enjeux de prise en compte de la zone humide et du paysage. Ainsi :

Le parc d'activités des Platières couvre désormais environ **27 hectares** sur la commune de Saint-Laurent d'Agny :

- **14,47 hectares** en zone Ui
- **7,13 hectares** en zone Ui 2 objet de la présente modification et couverte par une OAP
- **5,38 hectares** en zone AUic2 urbanisable suivant le respect de l'OAP approuvée

Un bassin de rétention a été réalisé en 2020 sur près de **1 hectare** en zone Ui, pour gérer les eaux pluviales de l'ensemble du secteur.

Règle spécifique de la zone

La zone Ui 2 est soumise à des polygones d'implantations et correspond à la partie de la ZA des Platières, à vocation dominante logistique, industrielle ou tertiaire.

Les locaux annexes peuvent être implantés en dehors des polygones d'implantation suivant les dispositions des articles 6 et 7 de la zone Ui et ce, dans la limite de **100 m²** d'emprise au sol par annexe et de **12 mètres** de hauteur maximum.

En outre, des principes de calcul de hauteur de terrassement ont été proposés pour permettre l'intégration d'un bâtiment de grande taille.

La hauteur maximale est mesurée à partir de la plateforme reconstituée. La hauteur des terrassements nécessaires à la réalisation des plateformes est comptée en sus, dans la limite de **10 m** depuis le terrain naturel.

- La collectivité souhaite revenir à un règlement commun avec la zone Ui correspondant à la nouvelle vocation de la zone à **dominante industrielle, artisanale ou tertiaire**. Celle-ci propose notamment des **hauteurs maximales de 12 m** et un coefficient d'emprise au sol (CES) de **0,65 maximum** et la suppression des deux Polygones d'implantation P 1 et P2.

Partie 1 – La zone Ui 2 des Platières **2. Diagnostic** **Les accès au site**



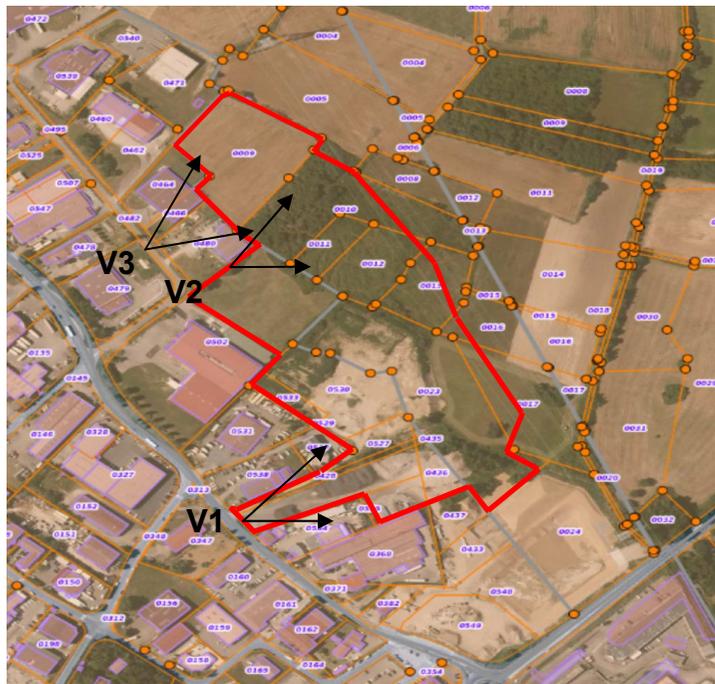
Vue 1 : Accès depuis la RD 83



Vue 2 : Accès depuis l'angle rue du Moron



Vue 3 : Accès depuis rue du Moron



La zone dispose d'un accès existant depuis la RD 83 de **6 m de large** (Vue 1) qui reste à aménager.

Mais un second accès doit être réalisé depuis l'Angle de la Rue du Moron (Vue 2) de manière à assurer à terme un maillage du réseau viaire.

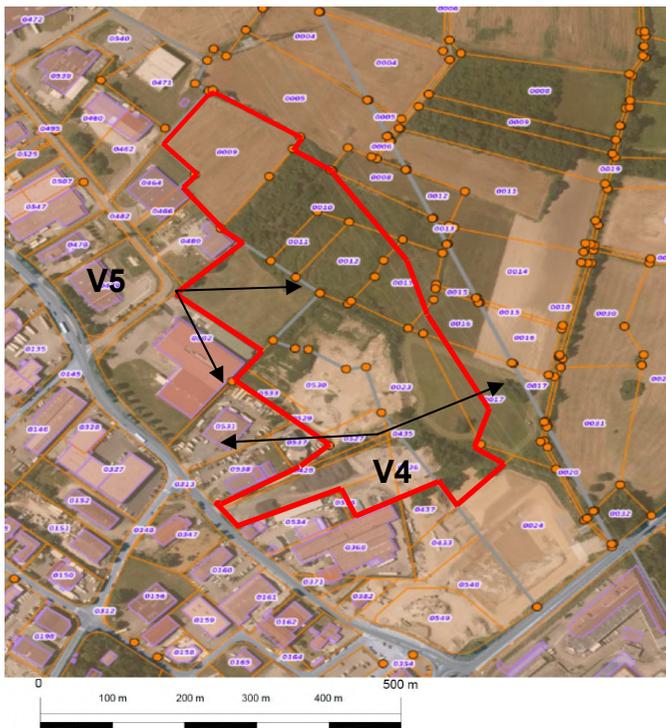
Ces deux accès sont à privilégier et il s'agit d'une condition pour l'urbanisation des parcelles située dans la zone, inscrite au règlement ainsi que dans l'OAP.

Compte tenu du souhait de la collectivité d'aménager l'ensemble de la zone Ui 2 en offrant plusieurs lots pour des activités artisanales, il convient de proposer un **3^e accès** pour desservir le Nord de la zone et rationaliser les aménagements.

► Pour la réalisation de ces accès, des emplacements réservés sont nécessaires au bénéfice de la COPAMO.



Vue 4 : le centre du site



Vue 5 : depuis la rue du Molon

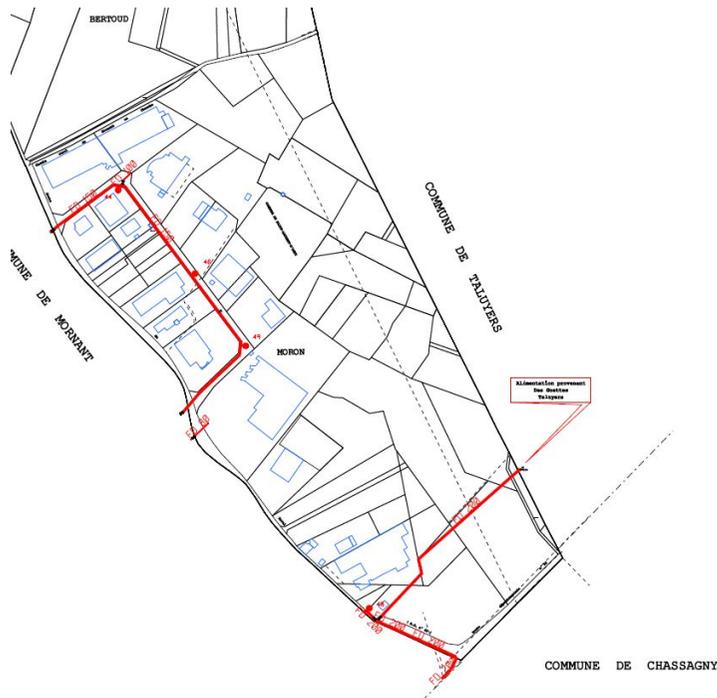
Depuis 2020 et la modification n° 2 du PLU, la **zone Ui 2** est une friche, à l'exception de :

- **9 600 m²** de la parcelle n° 9 au Nord, toujours cultivée.
- **8 240 m²** de la parcelle n° 502 constituant une réserve d'extension pour une entreprise en place.

La plus grande partie restante, sur plus de **3,1 hectares**, est une plate forme terrassée servant ponctuellement de stockage de terres inertes.

Le dénivelé est de **15 m environ** entre le point haut et le point bas du terrain, ce qui nécessite que les accès et la voirie s'adaptent à la topographie.

Eau potable



Les réseaux sont présents sur la zone d'activités des Plâtières.
 Le site est alimenté en eau potable par la rue de Moron par une colonne en 80 mm et par le Sud en 200 mm.
 Le réseau d'eau potable assure aussi la protection incendie au droit de la parcelle.

Assainissement

Le réseau des eaux pluviales est en **500 mm** et celui en Eaux usées en **200 mm**.
 Depuis 2021, le secteur dispose d'un bassin de rétention des eaux pluviales et la mise en séparatif a été réalisée en 2022.

assainissement



Transport en commun et déplacement

La zone des Plâtières ne dispose pas de transport en commun.
 Les collectivités demandent en conséquence au SYTRAL, la mise en place d'un transport collectif avec le prolongement du Bus Express D342.
 Cependant, le réseau Quick Pouce (Auto-stop organisé) est présent sur le site des Plâtières et un Plan de Déplacements Interentreprises (PDIE) est en cours d'élaboration pour favoriser le report modal et la mutualisation des transports.

Le site est concerné par **2 servitudes** :

A l'Est: Servitude d'Utilité Publique I 4:

Ligne 2 x 400 KV : CHARPENAY - PIVOZ
CORDIER 1 - CHARPENAY - ECHALAS 2
(aérienne).

Cette ligne empiète sur les zones N, NzH et Ui 2.
L'aménagement de la zone devra en tenir
compte, notamment pour l'implantation des
constructions.

**Au Sud: Servitudes relatives à l'établissement
des canalisations de transport et de
distribution de gaz. I3,**

Canalisation ARS - BRIGNAIS - LOGIS NEUF
D300 : diamètre 300 mm (Réf. SE 302). Elle
entraîne une zone non aedificandi de 8 mètres de
large (4 m de chaque côté de l'axe de la
canalisation).

Cette canalisation ne concerne pas la zone Ui 2.



La Zone d'activités économiques des Platières est située **sur le plateau mornantais**, dans un environnement sensible **en matière de biotope et de paysages**.

Le plateau se compose de milieux naturels peu répandus dans le département du Rhône: prairies, landes, pelouses sèches, affleurements rocheux, prairies humides, ainsi qu'un réseau de haies bocagères.

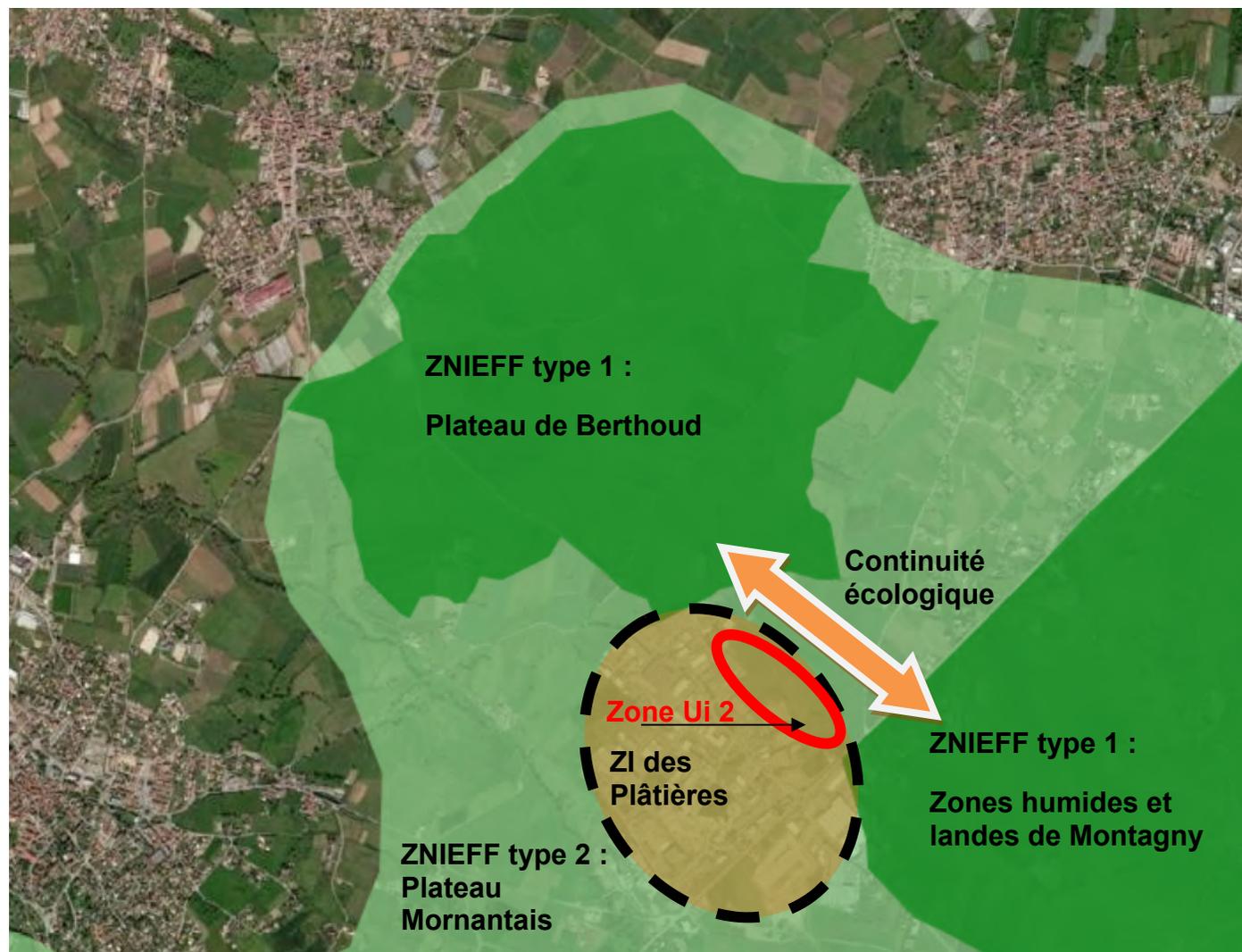
Parmi les inventaires établis nous pouvons noter :

La ZNIEFF de type 2, N° 6915 : le Plateau Mornantais d'une superficie de **2755 ha** comprend les secteurs de plaine, bocage et friche des onze communes du plateau, mais aussi les surfaces urbanisées.

Sur Saint-Laurent d'Agnay, cette ZNIEFF englobe les territoires situés au sud de la route Départementale 105 et du Chemin des vignes.

Ainsi, la totalité de la Zone d'activités économiques des Platières, comprenant la zone Ui 2, est située dans **cette ZNIEFF**.

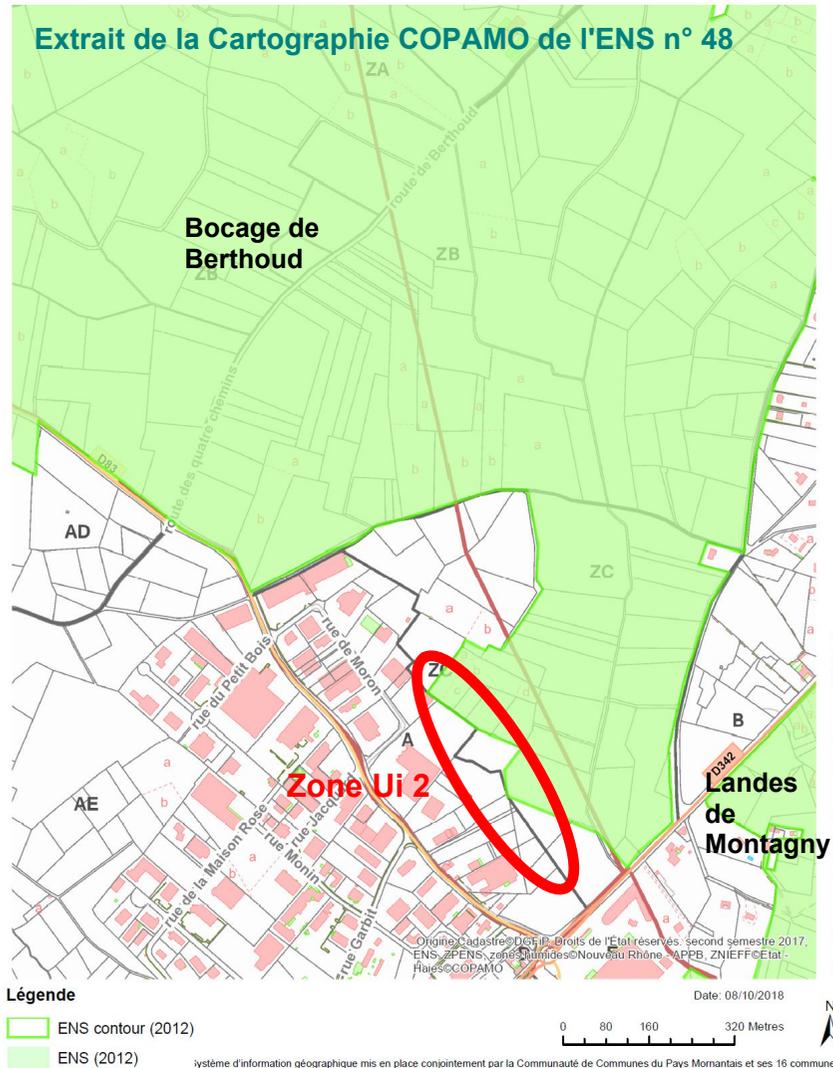
Pour le reste, les ZNIEFF de type 1 : « Plateau de Berthoud » et « Zones humides et landes et Montagny » sont situées en limite.



Partie 1 – La zone Ui 2 des Platières : 2. Diagnostic Les enjeux environnementaux – L'ENS n°48



Périmètre ENS - ZAE des Platières



La zone d'activités économiques des Platières est aussi concernée au Nord et à l'Est, par l'Espace Naturel Sensible n° 48, Landes de Montagny, bocage de Berthoud, prairies landes de la Pyramide.

Cet ENS créé par le Département du Rhône, couvre 1323 hectares et se divise en **trois zones distinctes** : le bocage de Berthoud, les prairies et landes de la Pyramide et les landes de Montagny avec le marais de Morlin.

Seule la **partie Sud du bocage Berthoud** concerne la zone Ui 2, mais comme cela est mentionné, les fonctionnalités écologiques se font essentiellement le long du ru de Moron à l'Est et au Nord du périmètre d'étude.

Lors de la modification N° 2, le PLU a reclassé en conséquence en zone Naturelle (N) les parcelles en continuité avec l'Espace Naturel Sensible, en limite de Taluyers et en zone Nzh, la partie située en zone humide.

A noter qu'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) concerne plus spécifiquement les landes de Montagny définissant des règles locales adaptées aux menaces du site.

Cet arrêté ne concerne pas Saint-Laurent d'Agny.

Les enjeux environnementaux – Emprise de l'ENS °48 sur la zone Ui 2

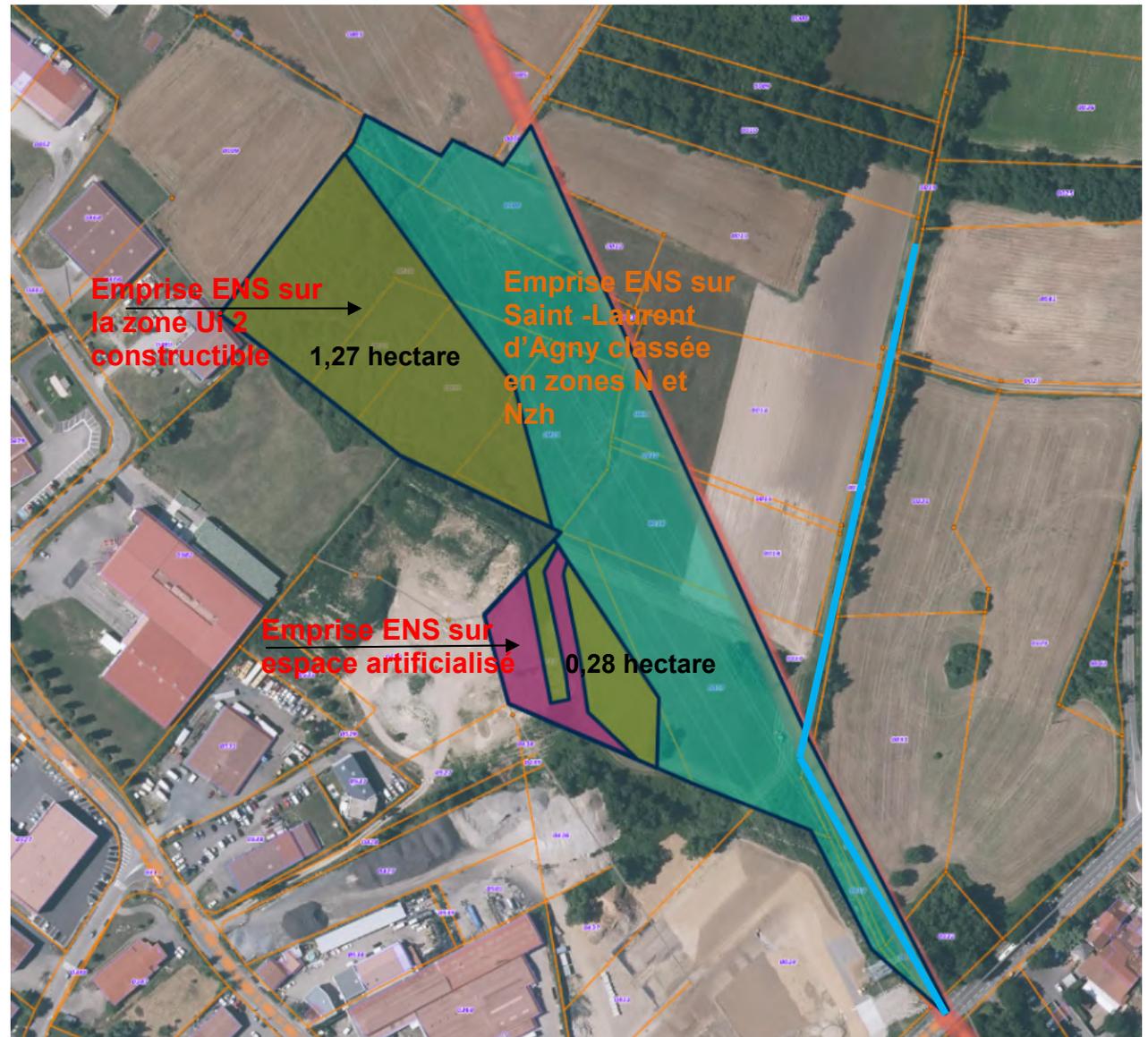
Dans le détail, le report à la parcelle de l'ENS n° 48 montre l'évitement dans le tracé de la zone Ui 2, lors de la modification n° 2 du PLU.

Ceci a conduit à réduire le périmètre du projet (incluant le bâtiment, les VRD et les terrassements) afin d'éviter tout impact sur la zone humide

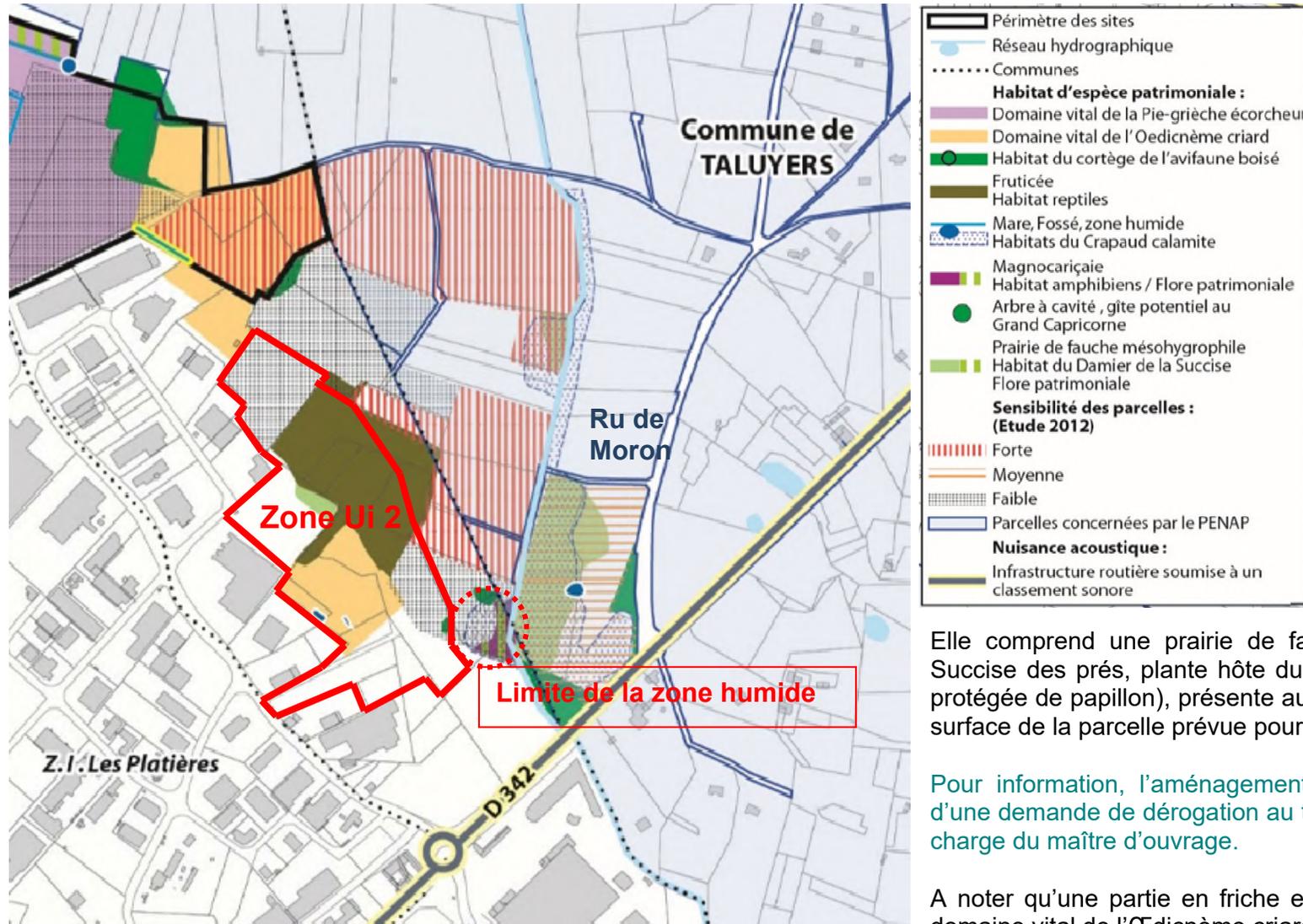
Sur les **4,5 hectares** que l'ENS couvre sur la commune de Saint-Laurent d'Agy :

- **2,71 hectares** sont classés en zones N, Nzh et dans la bande inconstructible pour les aménagements écologiques prévus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone Ui 2.
- **0,24 hectare** est déjà artificialisé, sur l'emprise du chemin et du stockage
- Le reste est classé en zone Ui 2 sur 2 secteurs, pour un total de 1,55 hectare.

L'analyse montre que les fonctionnalités écologiques se font essentiellement **en dehors de la zone des Platières** notamment le long du Ru de Moron, ainsi qu'en zones N et Nzh du PLU.



Les enjeux environnementaux - Etude SOBERCO environnement - Extrait du dossier pour la Déclaration de Projet



Les secteurs de sensibilités fortes sont en dehors de la zone Ui 2.

Le corridor écologique s'établit côté Taluyers, le long du ru de Moron qui alimente l'Étang neuf sur la commune de Montagny, intégrant la zone humide,

Celle-ci d'une superficie totale de **2,55 ha** est localisée en bordure du ru de Moron, sur une longueur de 0,28 km ce qui met en évidence son lien fonctionnel avec celui-ci.

Elle comprend une prairie de fauche avec la présence de la Succise des prés, plante hôte du Damier de la Succise (espèce protégée de papillon), présente aussi en zone Ui 2, sur une petite surface de la parcelle prévue pour l'extension de la SICOLY.

Pour information, l'aménagement de cette parcelle fera l'objet d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées à la charge du maître d'ouvrage.

A noter qu'une partie en friche est aussi considérée comme un domaine vital de l'Oedicnème criard.

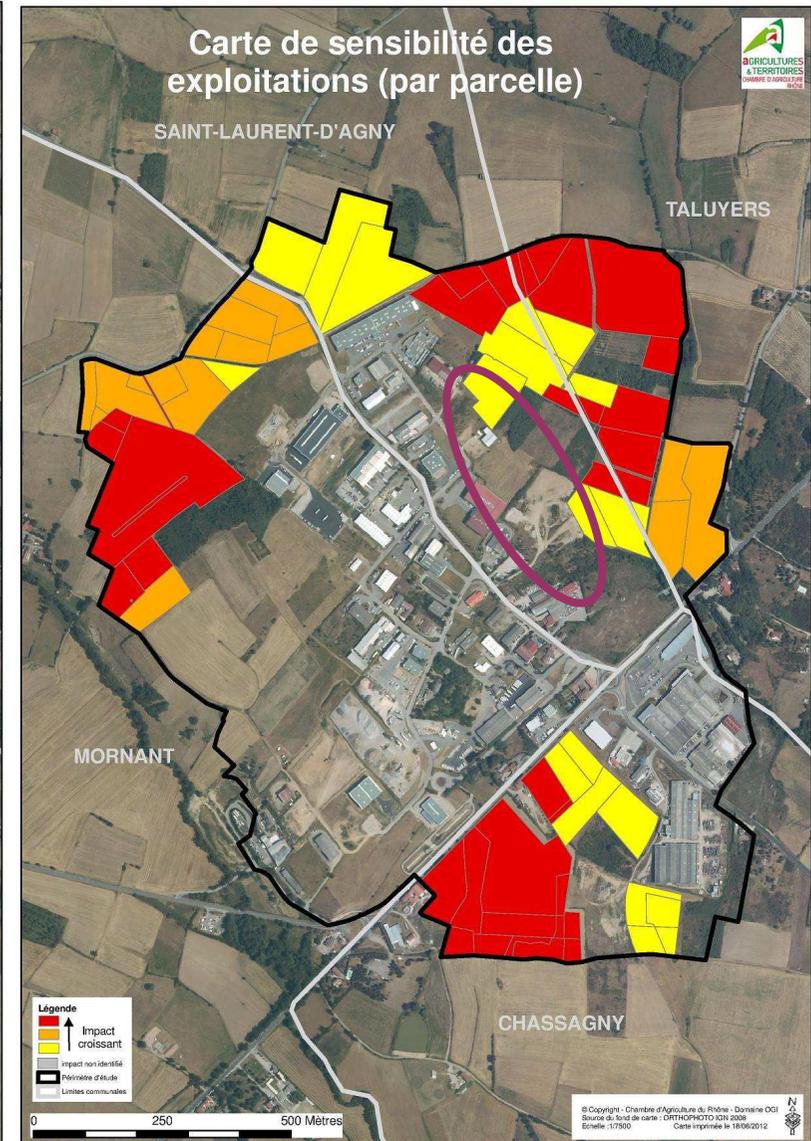
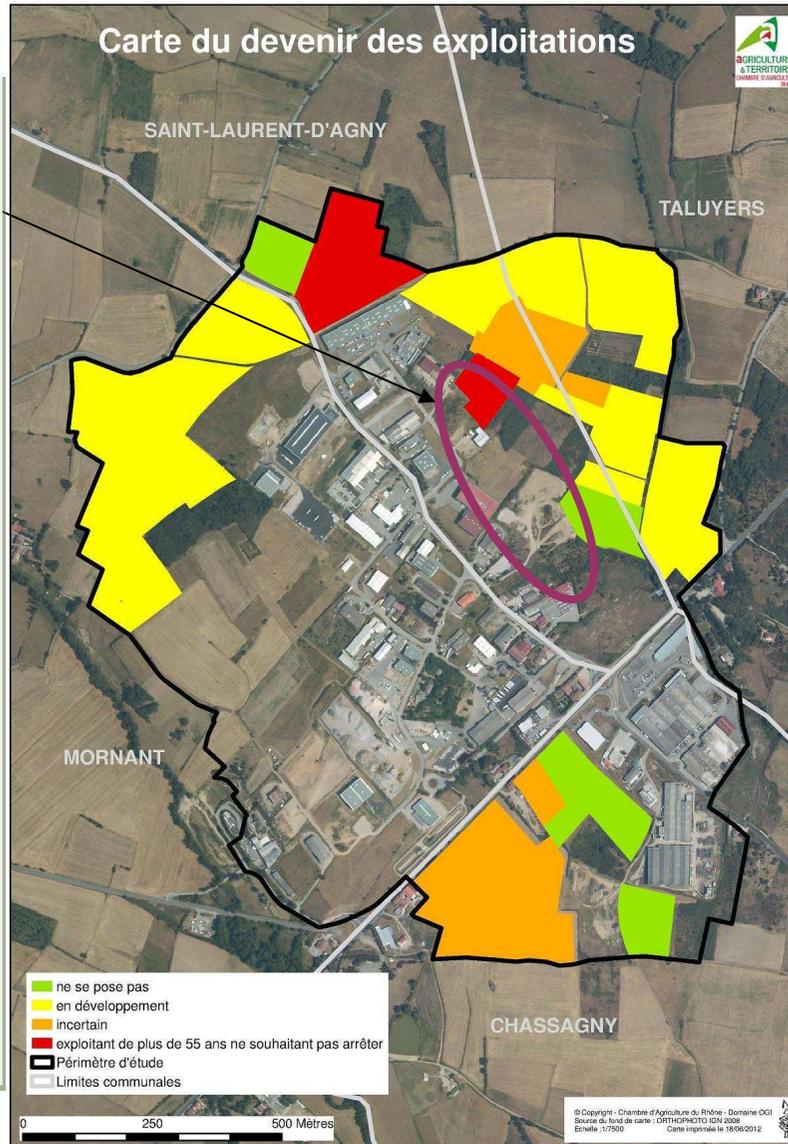
Partie 1 – La zone Ui 2 des Platières : 2. Diagnostic L'impact sur l'activité agricole

Extrait de l'Etude agricole dans le cadre du projet d'extension du Parc d'activités économiques intercommunal Les Platières - Chambre d'agriculture

Le tracé retenu en 2019 pour la zone Ui 2 est celui qui impacte le moins l'agriculture ; Une seule **parcelle** de 9 655 m² est encore cultivée.

La zone Ui 2 intègre également à la marge les parcelles maintenues en prés ZC 16, ZC 17 et ZC 23 sur environ 1 hectare.

Cependant, comme l'avait indiqué notamment la Chambre d'Agriculture et le SOL, les collectivités doivent réfléchir à des mesures compensatoires autres que financières.



Le projet de création de la plateforme agroalimentaire sur la Zone d'Activités des Platières étant annulé, il convient **de revoir** les orientations du projet en fonction des nouvelles attentes.

Il faut rappeler que le parti d'aménagement général visant à prévoir des mesures compensatoires, préserver la zone Humide et proposer un traitement paysager en périphérie est maintenu.

Seul, **l'aménagement intérieur** de la zone est revu pour permettre un découpage par lots (moins d'une dizaine) et non plus pour recevoir un lot unique.

Cela nécessite d'envisager des accès différenciés en fonction du dénivelé et des logiques d'acquisition foncière.

Le parti pris est de retrouver des lots et des activités de tailles similaires à celles de la zone Ui existante (de 1500 m² à 1 hectare), en même temps que de permettre des extensions aux activités existantes, notamment la SICOLY.

La protection de la zone humide

Ainsi, l'emprise du projet et des aménagements tient compte des caractéristiques du site et de la zone humide de Moron, telle qu'inventoriée par le CENRA en 2012 (« Prairie humide de Moron »).

Le périmètre de cette zone humide a été cartographié par les soins d'un géomètre expert, à partir du système d'information géographique du CENRA.

Ce périmètre de référence a ensuite été reporté sur les plans du projet de modification n° 2 du PLU. **Cette emprise reste inchangée et reste traduite en zone Nzh dans le PLU.**

Comme défini précédemment, l'aménagement de la zone Ui 2 fera l'objet d'une demande d'autorisation environnementale incluant une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Le projet de la collectivité

Dans le cadre de cette autorisation, des mesures sont mises en œuvre afin de garantir notamment la protection, la valorisation et le suivi des fonctionnalités de la partie de la zone humide de Moron, située en zone Nzh du PLU actuel de Saint-Laurent d'Agny.

Ces mesures porteront sur la **phase chantier et sur la phase d'exploitation**.

Le projet fait l'objet de mesures d'évitement permettant par le tracé des limites et des principes de construction de ne pas impacter la zone humide.

De plus, des mesures adaptées permettront de garantir la préservation de la zone humide en phase chantier : établissement d'une charte de chantier écologique visant à maîtriser les nuisances du chantier et intégrant un volet destiné à garantir spécifiquement la préservation de la zone humide. Cette charte consistera en la responsabilisation des entreprises, la protection des abords, la gestion des polluants, le suivi environnemental pendant toute la phase chantier.

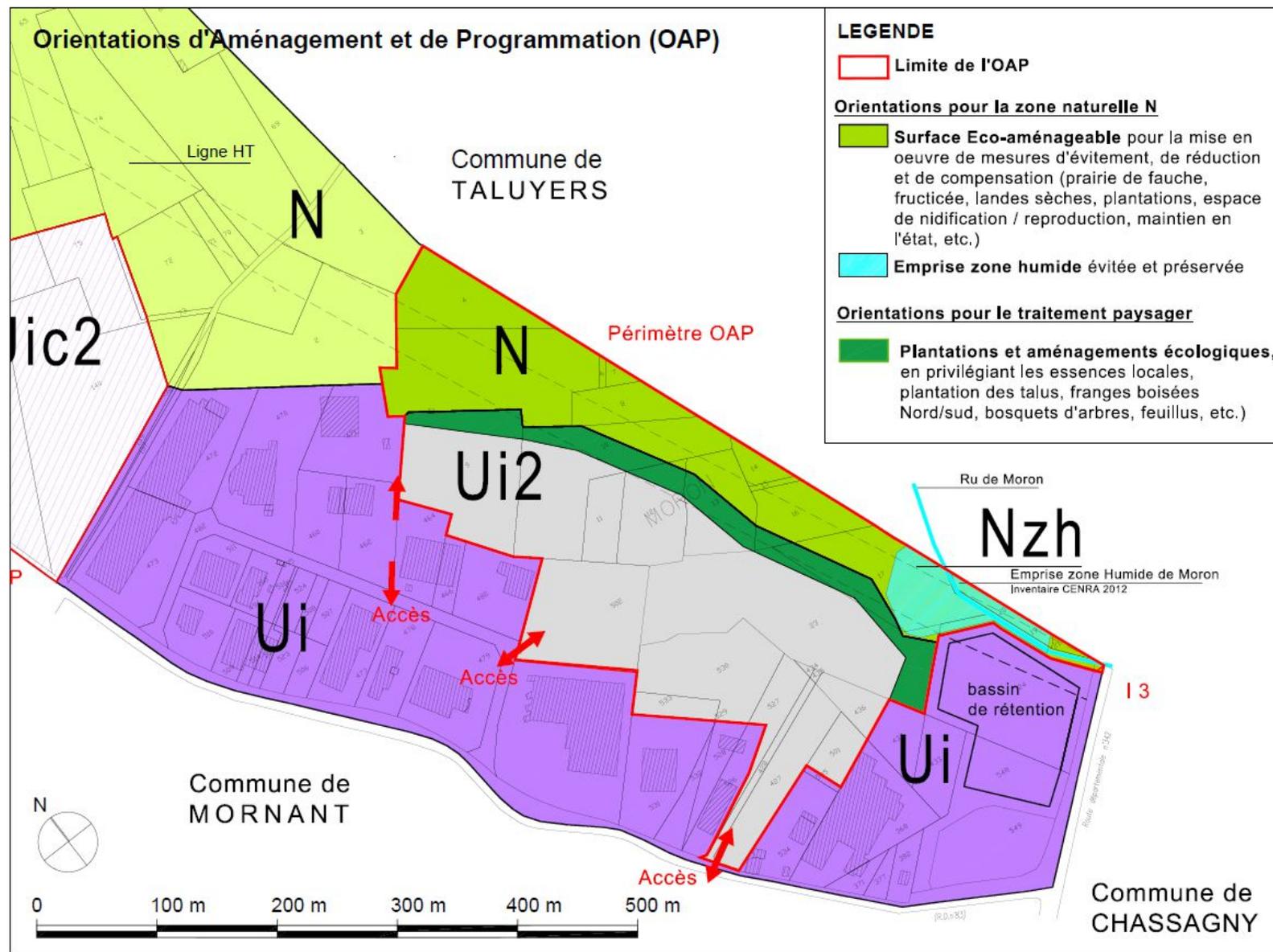
Le traitement paysager

Afin de limiter l'impact du projet sur le paysage et de garantir une insertion harmonieuse dans son environnement proche et lointain, les principes de conception suivants ont été intégrés au projet :

- **Réduire les hauteurs** des constructions à 12 m, comme pour l'ensemble de la zone Ui
- **Définir** un projet d'aménagement paysager intégrant des plantations d'essences locales au niveau des talus
- **Opter** pour des couleurs de façades neutres.

Le projet de modification n° 5 du PLU maintien les prescriptions **permettant de décliner l'ensemble de ces principes** dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Traduction dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)



Traduction dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)

Evolution de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)

Il est proposé de maintenir les principes inscrits dans l’OAP approuvée et applicable en l’ensemble des zones Ui 2, N et Nzh pour la prise en compte de la zone humide et du paysage. Ainsi :

Pour l'emprise de la zone humide, éviter et préserver :

La zone Ui 2 fait l'objet de mesures d'évitement permettant par le tracé des limites de ne pas impacter la zone humide de Moron inventoriée par le CENRA en 2012.

De plus, des mesures adaptées inscrites dans la demande de dérogation au titre des espèces protégées permettent de garantir la préservation de la zone humide en phase chantier : **établissement d'une charte de chantier** écologique visant à **maîtriser les nuisances du chantier** et intégrant un volet destiné à garantir spécifiquement la **préservation de la zone humide**.

*Cette charte consiste en la **responsabilisation des entreprises**, la **protection des abords**, la **gestion des polluants** et le **suivi environnemental** pendant toute la phase chantier.*

Pour le traitement paysager, mais aussi pour maintenir une distance tampon avec les zones N et Nzh, il est proposé une bande de **10 à 20 m** de large inconstructible et non aménageable pour des plantations et des aménagements écologiques favorisant les continuités végétales et les essences locales.

Implantée en périphérie de la zone, cette bande doit permettre aussi d'établir des masques favorisant l'intégration des constructions et les aires de stockage extérieurs.

Les couleurs des façades des constructions seront définies à partir du nuancier de couleurs autorisées par le PLU de Saint-Laurent d'Agny, en optant pour des **couleurs de façades neutres**

Pour les accès et la voirie

La zone Ui 2 comporte deux accès à privilégier depuis la RD 83 (Route de Ravel), maîtrisé par la collectivité, ainsi que l'angle de la rue de Moron.

Un troisième accès est prévu rue de Moron, pour accéder à l'arrière du site par des fonds privés.

Le tracé des voies de dessertes internes se fera entre ses accès, en fonction de la découpe par lot et de la commercialisation. Elle aura une emprise minimum de **10 m de large**.

Ces principes sont traduits en emplacements réservés au bénéfice de la COPAMO, maître d'ouvrage.

Pour les hauteurs et les implantations des constructions, les polygones d'implantations permettant des hauteurs supérieures sont supprimés et c'est le règlement général de zone Ui qui s'impose.

Traduction réglementaire - Propositions d'emplacements réservés



Afin d'assurer la réalisation des accès à la zone Ui 2, il est proposé les emplacements réservés **V 20 et 21** d'une emprise de **10 m de large**, au bénéfice de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO).

En complément, la COPAMO porte un projet d'implantation de **parking relai** avec des services associés **dans la zone Ui**. Celui-ci répond aux besoins des nouvelles mobilités, tels que les bornes de recharge GNV, électrique ou hydrogène.



L'emprise envisagée est de **5 000 m² environ** et est **idéalement** située à l'entrée de la zone d'activités des Plâtières, à l'angle des RD 42 et RD 83 (Route de Revel).

Ce site a été profondément remanié lors de la réalisation du bassin de rétention et son aménagement n'a aucun impact sur les milieux naturels, agricoles ou le paysage urbain du secteur. Il bénéficie en outre de tous les équipements, accès et réseaux.

Il est ainsi proposé **un emplacement réservé R 4** au bénéfice de la Communauté de Communes.

L'annexe 4-5 : Emplacement réservé est mise à jour en conséquence.

Les évolutions du règlement de la zone Ui 2

La volonté des collectivités de **pérenniser et renforcer les activités économiques existantes** implique de revenir à un règlement qui favorise une typologie d'entreprises de type PME propre **à la Zone des Platières**.

Les évolutions du règlement de la zone Ui 2 portent donc sur un retour aux dispositions générales de la zone Ui.

Ainsi, la vocation de la zone Ui 2 à dominante logistique, industrielle ou tertiaire soumise à polygones d'implantations **est revue pour accueillir comme en zone Ui des constructions à vocation dominante artisanale, industrielle et tertiaire**.

La zone Ui 2 reste soumise aux principes de l'OAP.

Les 6 articles suivants de la zone Ui 2 sont revus ainsi :

ARTICLE Ui 1 – Occupations et utilisations du sol Interdites **avant la modification**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage:
- agricole*,
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - commercial,
 - **artisanal en zone Ui 2,**
 - de piscine*.

ARTICLE Ui 1 – Occupations et utilisations du sol Interdites **après la modification**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage:
- agricole*,
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - commercial,
 - de piscine*.

► **Les constructions artisanales sont autorisées à nouveau.**

ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières avant la modification

2 - En zone Ui sont admises sous conditions:

- a) Les constructions à usage commercial sous réserve :
- qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface de plancher affectée à la production;
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, notamment restauration, vente de carburants, à condition que cette activité soit liée à une activité automobile sur le même tènement.

4 - En zone Ui 2 sont admis :

- Les constructions à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôt à condition de respecter les polygones d'implantation inscrits au plan de détail 4-3 du règlement,
- les affouillements et exhaussements* de sol, les constructions annexes nécessaires au fonctionnement des bâtiments (locaux techniques, sprinklers, locaux sociaux, loge gardien, loge accueil, stationnements, ...), limitées à une emprise au sol de **100 m²** par annexe; y compris en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières après la modification

2 - En zone Ui et Ui 2 sont admises sous conditions:

- a) Les constructions à usage commercial sous réserve :
- qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface de plancher affectée à la production;
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, notamment restauration, vente de carburants, à condition que cette activité soit liée à une activité automobile sur le même tènement.

4 - En zone Ui 2 sont admis :

- Les constructions et aménagements autorisés dans la zone Ui sous condition de respecter les principes inscrits au 2-1 : OAP

- ▶ Les constructions à usage commercial sont limitées aux espaces d'exposition-vente et à celui des services rendus aux activités de la zone. Compte tenu de la suppression des polygones d'implantation, il est proposé de conditionner l'ensemble des aménagements de la zone Ui 2 au respect des principes inscrits en OAP en matière notamment d'accès et de préservation des espaces naturels.
- ▶ Pour les **articles Ui 6 et Ui 7 suivants**, la suppression des polygones d'implantation est remplacée par une disposition de bande inconstructible localisée sur l'OAP permettant d'assurer un espace de transition avec la zone naturelle N et la zone humide Nzh.

ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **avant la modification**

6-4 En zone Ui 2, les constructions sont soumises aux **polygones d'implantation P 1 et P 2** tels qu'indiqués au plan de détail 4-3 du règlement. Les locaux annexes peuvent être toutefois implantés en dehors des polygones d'implantation, suivant les dispositions du 6-3 ci-dessus.

ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **après la modification**

6-4 En zone Ui 2, les constructions doivent respecter les principes inscrits au 2-1 : OAP et notamment la bande inconstructible pour les plantations et aménagement écologiques d'une largeur de **10 à 20 m**.

ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **avant la modification**

7-3 En zone Ui 2, les constructions sont soumises aux **polygones d'implantation P 1 et P 2** tels qu'indiqués au plan de détail 4-3 du règlement. Les locaux annexes peuvent être toutefois implantés en dehors des polygones d'implantation, suivant les dispositions du 7-2 ci-dessus.

ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **après la modification**

7-3 En zone Ui 2, les constructions doivent respecter les principes inscrits au 2-1 : OAP et notamment la bande inconstructible pour les plantations et aménagement écologiques d'une largeur de **10 à 20 m**.

► De la même manière, les **articles Ui 9 et Ui 10 suivants** alignent les dispositions de la zone Ui 2 à celle de la zone Ui :

ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol * des constructions avant la modification

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à **0,65 en zone Ui.**

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à **0,50 en zone Ui1.**

En zone Ui 2, l'Emprise au Sol* (C.E.S.) est définie par les polygones d'implantation et par les adjonctions d'annexes en dehors de ces polygones, conformément aux articles Ui 6 et Ui 7 ci-dessus.

ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol * des constructions après la modification

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à **0,65 en zones Ui et Ui 2.**

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à **0,50 en zone Ui 1.**

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions avant la modification

En zones Ui et Ui 1, la hauteur maximale est **fixée à 12 mètres.** Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ui 2, la hauteur maximale est de **29 m** dans le polygone P1 et de **15 m** dans le polygone P2, tels qu'indiqués au plan de zonage, et de **12 mètres** pour les locaux annexes. La hauteur maximale est mesurée à partir de la plateforme reconstituée. La hauteur des terrassements nécessaires à la réalisation des plateformes est comptée en sus, dans la limite de **10 m** depuis le terrain naturel.

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions après la modification

La hauteur maximale est **fixée à 12 mètres**. Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Enfin, il est proposé de traduire les principes de l'OAP concernant les plantations et aménagements écologiques en complétant l'article 13 de la manière suivante :

ARTICLE Ui 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations après la modification

En zone Ui 2, en plus des prescriptions précédentes et tel que mentionné au document 2-1 : l'OAP, il est demandé dans la bande dédiée aux plantations et aménagements écologiques, de constituer une frange boisée, de planter les talus et de privilégier les essences locales ainsi que les feuillus.

Traduction règlementaire - Suppression d'emplacement réservé

L'emplacement réservé V18 est institué au bénéfice du Conseil Général du Rhône pour l'élargissement de la RD 105 à 10 m.

V18	Pour élargissement de la RD 105, entre l'entrée du bourg et la limite avec Taluyers	Conseil général	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie
-----	---	-----------------	---



Par sa demande en date du 9 mai 2019 lors de la modification n° 3 du PLU, cet emplacement est supprimé.

L'annexe 4-5 : Emplacement réservé est mise à jour en conséquence.

Le PLU, approuvé en 2013, a classé **937,29 hectares** (88 % du territoire) en zone naturelle ou agricole, dont :

- 19,27 hectares (1,9% du territoire) en zone Nh sur 4 secteurs
- 378, 49 hectares (35,5% du territoire) en zone N

Les **zones Nh** correspondent essentiellement à des anciennes zones NA ou NB du POS ne disposant pas d'assainissement collectif et comprenant environ **56 habitations**. Ces secteurs sont inconstructibles et seuls des changements de destination, des extensions et des annexes de tailles mesurées sont autorisées.

La **zone N** correspond aux secteurs d'intérêt naturel de la commune et propose les mêmes principes, mais d'une manière plus restrictive. Elle intègre **25 habitations** diffuses, construites avant l'application du PLU.

Dans ces **deux zones**, les hauteurs pour les annexes ainsi que le Coefficient d'emprise au sol (CES) ne sont pas définis actuellement par le PLU.

Il apparaît ainsi à la marge et surtout en zone Nh des possibilités de **contourner le principe d'inconstructibilité** de ces secteurs par divisions successives et changement d'usage d'une annexe en habitation.

Une possibilité supplémentaire offerte par **une absence de seuil** de déclenchement de la règle en zone Nh.

La collectivité souhaite en conséquence restreindre les possibilités de créer des logements nouveaux en application du **l'151-12 du code de l'urbanisme**, qui demande d'encadrer *la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels » ;

La condition étant que *« les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».*

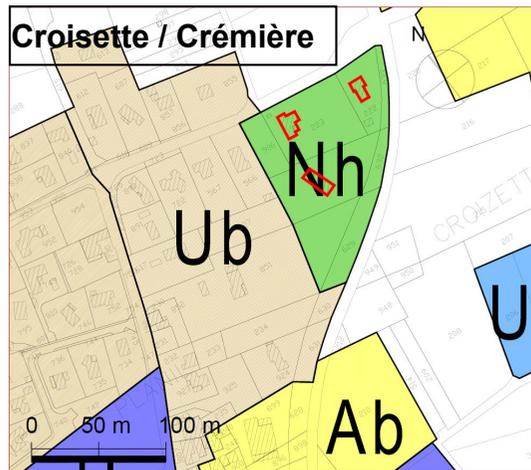
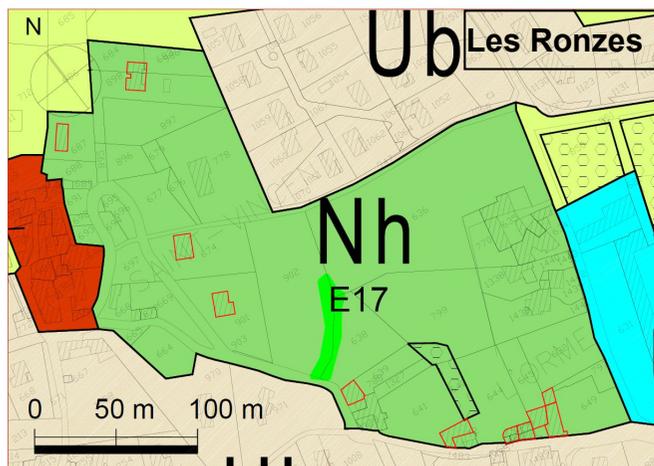
- Il convient donc de compléter le règlement existant des zones N et Nh pour répondre aux nouvelles conditions du code de l'urbanisme

² La commune de Saint-Laurent d'Agny a une population de **2133 habitants pour 877 résidences** principales (INSEE 2019). Depuis 2013, l'évolution annuelle de la population est de **0,2%**, en dessous des objectifs du PADD (**0,93%**) et de la moyenne de la COPAMO (**1,2%**).

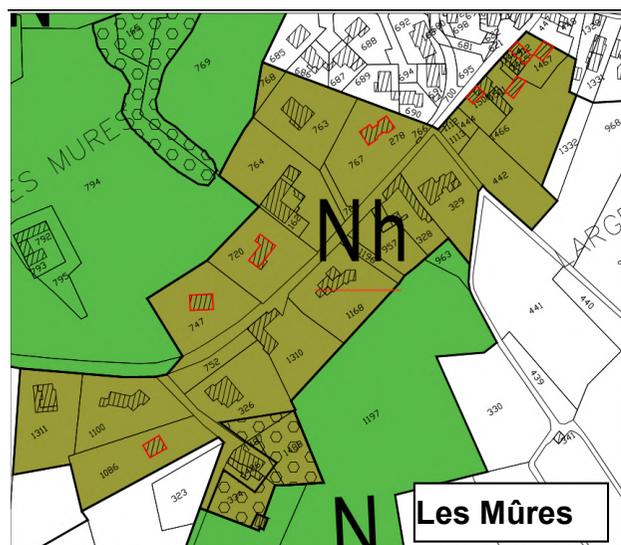
Partie 2 - Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones N et Nh

Situation des zones Nh

Le PLU a créé 4 zones Nh comportant au total :



Les 2 secteurs des Ronzes (5,17 hect) et de la Croisette (1,1 hect) sont intégrés à la zone urbaine Ub du PLU. Ils comptent **une vingtaine d'habitations**.



Le secteur des Mûres (4,46 hect) a été construit en extension du Hameau Saint-Vincent essentiellement autour de vieilles fermes. Il compte **17 habitations**.

Enfin, la zone Nh des Cognettes (8,54 hectares) comporte **22 habitations**. Elle est située à l'Ouest du bourg, le long de la Route de Marcellat dans un secteur à dominante agricole et naturelle.

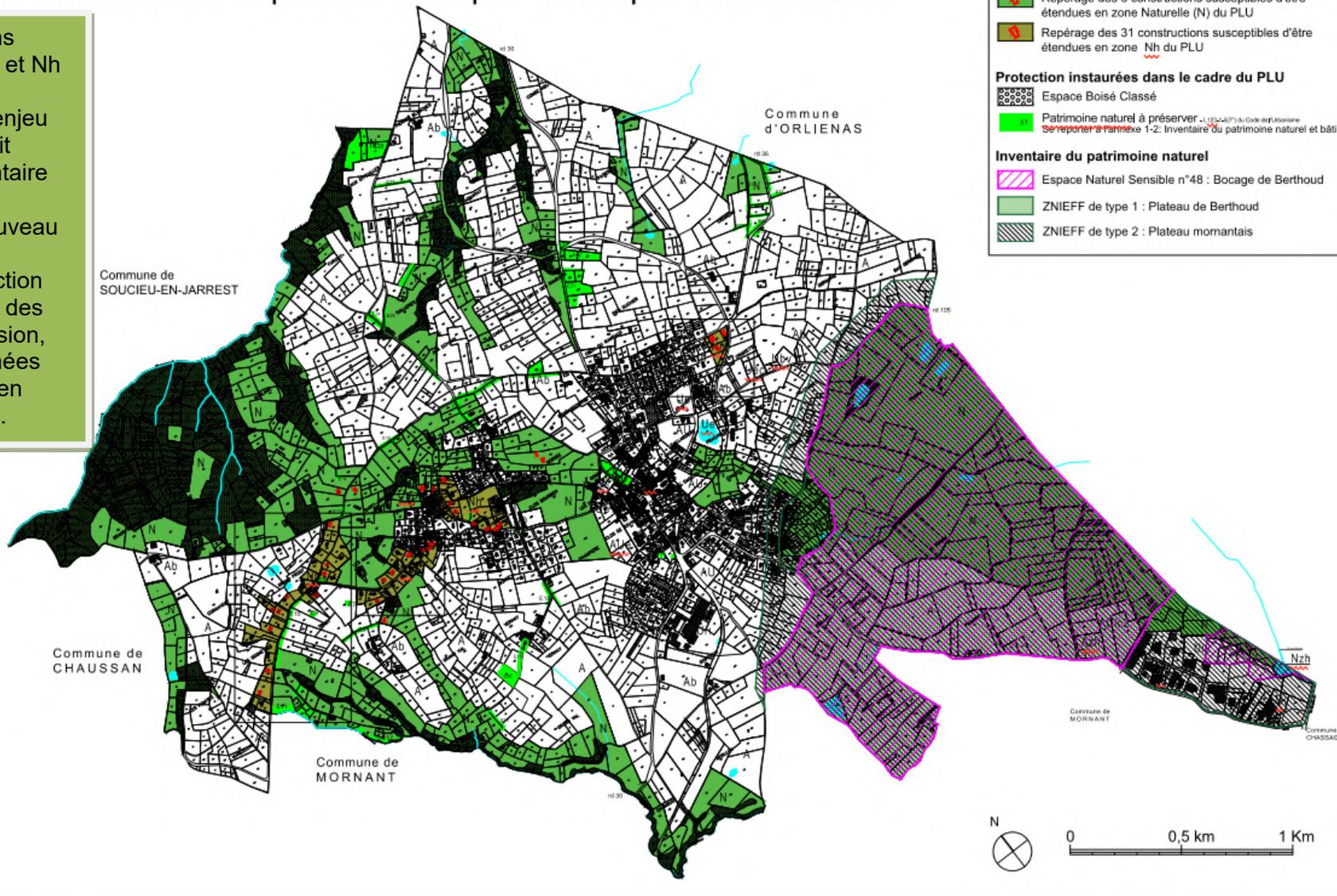
Sont repérées en rouge, la trentaine de constructions pouvant encore être étendues après l'application du nouveau règlement.

Partie 2 - Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones N et Nh

Diagnostic - Situation des constructions en zones N et Nh, au regard des espaces et le patrimoine naturels

Les 81 constructions situées en zones N et Nh sont en dehors des secteurs ayant un enjeu écologique, qu'il soit repéré par un inventaire ou le PLU. L'application du nouveau règlement permet d'estimer une réduction pour 44 habitations des possibilités d'extension, telles que mentionnées dans la légende. Il en resterait 37 au total.

DIAGNOSTIC - Impact sur les espaces et le patrimoine naturels



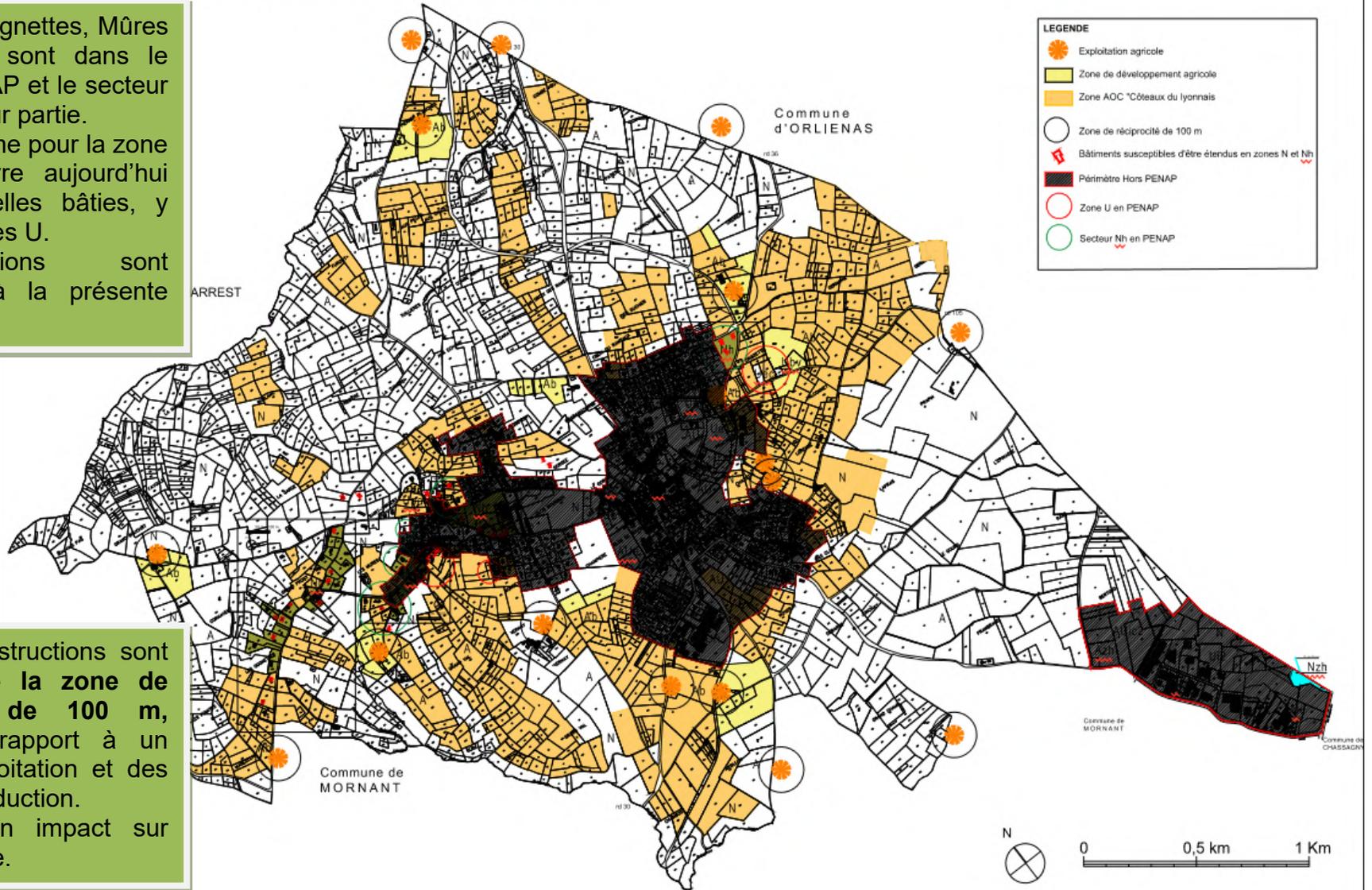
Partie 2 - Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones N et Nh

Situation des constructions en zones N et Nh, au regard de l'agriculture

DIAGNOSTIC - Impact sur l'activité agricole

3 zones Nh (Cognettes, Mûres et Croisette) sont dans le périmètre PENAP et le secteur des Ronzes pour partie. Il en est de même pour la zone AOC qui couvre aujourd'hui quelques parcelles bâties, y compris en zones U. Ces situations sont préexistantes à la présente modification.

Toutes les constructions sont en dehors de la zone de réciprocité de 100 m, comptée par rapport à un bâtiment d'exploitation et des espaces de production. Il n'y a aucun impact sur l'activité agricole.



Partie 2 - Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones N et Nh

Situation des constructions en zones N et Nh, au regard du paysage

Les 3 zones Nh de Croisette, Les Ronzes et Les Mûres sont intégrées dans l'entité paysagère « zones d'expansion » qui correspond aux **secteurs construits** en périphérie immédiate des sites anciens du centre bourg et de Saint-Vincent. Seul le secteur des Cognettes est construit à l'écart, entre une entité paysagère naturelle, « les vallons » et « le coteau agricole ».

Mais la modification permet de diviser par deux le nombre possible d'extension.

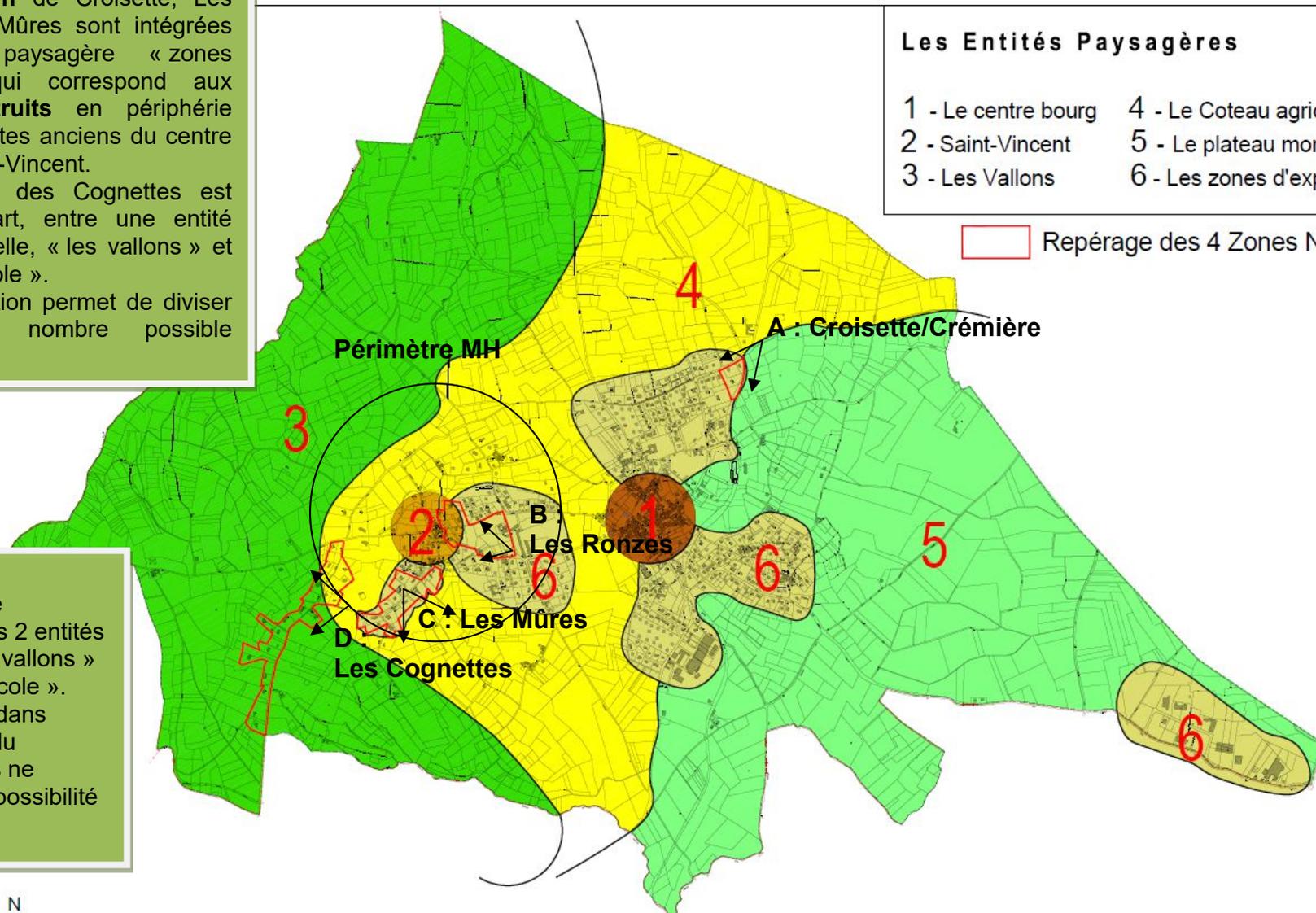
En zone N, 25 constructions se répartissent sur les 2 entités paysagères « des vallons » et le « coteau agricole ». 2 seulement sont dans l'entité « Plateau du mornantais » mais ne disposent pas de possibilité d'extension.

Les Entités Paysagères

5

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 1 - Le centre bourg | 4 - Le Coteau agricole |
| 2 - Saint-Vincent | 5 - Le plateau mornantais |
| 3 - Les Vallons | 6 - Les zones d'expansion |

Repérage des 4 Zones Nh



N



0 0,5 km 1 Km
Echelle d'Origine 1/ 5 000

Commune de Saint Laurent d'Agny - RHONE - 69 - Diagnostic

Partie 2 - Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones N et Nh

Situation des zones Nh dans le paysage



A : Le secteur de Croisette / Crémère est en zone d'expansion urbaine, stoppée par le PLU et comporte 3 maisons individuelles.
Il s'agit d'une zone en entrée de ville et en limite de la zone agricole.
Les limites parcellaires sont plantées de haies et ferment les vues.

Le fait d'autoriser des extensions et des annexes dans ce secteur n'a aucun impact sur le paysage dont le caractère est urbain.



B : Le secteur Les Ronzes est situé entre le bourg et le hameau Saint-Vincent.

Il est composé essentiellement de vieilles fermes implantées le long des voies et réhabilitées au fil du temps en habitation.
Des maisons individuelles ont été construites d'une manière clairsemée (3 logt/hectare), dégageant au centre de la zone inconstructible des espaces de jardin. Les extensions et annexes autorisées n'ont pas d'impact sur le caractère de la zone.



C : Les Mûres est aussi un secteur intégré à la zone urbaine construit le long de la route du Large. Il est ponctué d'anciennes fermes et d'un habitat pavillonnaire datant d'avant le PLU.

L'implantation des 17 constructions existantes forme pour la plupart un tissu large ouvert sur le plateau Mornantais.
Le PLU a permis d'y bloquer les constructions nouvelles tout en permettant des évolutions modérées, sans incidence sur le paysage.

Partie 2 - Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones N et Nh

Situation des zones Nh dans le paysage et synthèse



D : Les Cognettes est un des rares secteurs bâti en discontinuité de l'urbanisation de Saint-Laurent d'Agny. Sa constructibilité a été bloquée par le PLU en 2013, en autorisant seulement des extensions et annexes de tailles modérées. Son urbanisation s'est développée le long de la route de Marcellat et est composée, à dominante, de maisons individuelles. Par sa situation en pieds de vallon, le paysage est ouvert, ce qui contribue avec des parcelles grandes (en moyenne 4 500 m²) et une densité faible (2 logements /hectare), à accentuer la perception du « mitage » par les constructions existantes. Toutefois, cet impact est limité car les constructions sont insérées dans un maillage de haies que le PLU a préservé dans un inventaire.

Synthèse des impacts sur les milieux naturels, agricoles et le paysage

La volonté de la collectivité d'encadrer encore plus ces possibilités ne peut qu'améliorer la situation, en réduisant le nombre de possibilités d'extensions de **81 à 37** environ.

L'analyse montre que les constructions en zones N et Nh sont préexistantes au PLU. Ces constructions disposent déjà des réseaux d'eau potable, défense incendie, électricité et de télécommunication.

Par leur position en dehors d'enjeux naturalistes ou agricoles et de part leur faible nombre, le maintien de possibilités d'extension et d'annexes de tailles modérées n'a pas d'impact sur le territoire.

Partie 2 - Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones N et Nh

Les évolutions proposées pour le règlement

La collectivité souhaite faire évoluer en conséquence le règlement des zones N et Nh dans leurs articles 2, 9 et 10.

Ainsi :

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières des zones N et Nh avant modification

b) Sont admis dans la zone N :

- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et à condition que l'emprise au sol soit supérieure à **80 m² avant travaux** :
 - L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation dans le volume bâti existant, dans la limite de **170 m² de S.D.P.* totale, après travaux.**
 - L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m² de S.D.P.* supplémentaire** et de **170 m² de S.D.P.* totale après travaux.**
- Une annexe à l'habitation dans la limite de **25 m² de S.D.P.***. Cette annexe devra être située dans un rayon de **20 m de l'habitation.**
- Les piscines et abris de piscines constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, dans un rayon de **20 m de l'habitation et dans la limite de 32 m² d'emprise au sol**. Le rejet doit être adapté au milieu récepteur.
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessaires aux dispositifs de maintien ou au renforcement de la faune et de la flore dans la zone (mare, aménagement écologique favorisant la nidification / reproduction, ...).

c) Sont admis dans la zone Nh :

- Les extensions dans la limite de **200 m² de S.D.P.*** après travaux.
- Les changements de destination **dans le volume existant.**
- Une annexe à l'habitation dans la limite de **25 m² de S.D.P.***. Cette annexe devra être située dans un rayon de **20 m de l'habitation.**
- Les piscines et abris de piscines dans un rayon de **20 m de l'habitation**, constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

La distance est mesurée à partir d'un des bords de la construction. Pour les piscines, la distance est calculée au nu intérieur du bassin.

Les évolutions du règlement des zones N et Nh

- ▶ L'article N 2 est complété par :
 - la référence à la **date de la demande**, de manière à limiter les cas.
 - un seuil de déclenchement des travaux autorisés **en zone Nh** à 60 m² d'emprise au sol, **limité aux extensions d'habitation existante**, de manière à réduire les possibilités d'évolution et de demandes ultérieures.

Ainsi :

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières de la zone Nh après modification

c) Sont admis dans la zone Nh :

- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et à condition que l'emprise au sol soit supérieure à **60 m² avant travaux** :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de **200 m² de S.D.P.*** après travaux.
 - Les changements de destination **dans le volume existant**.
 - Une annexe à l'habitation dans la limite de **25 m² de S.D.P.***. Cette annexe devra être située dans un rayon de **20 m de l'habitation**.
 - Les piscines et abris de piscines dans un rayon de **20 m de l'habitation**, constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
 - Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
-
- ▶ En compléments, l'article N 9 concernant l'emprise au sol, non règlementée, et l'article N 10 définissant les hauteurs sont complétés pour :
 - **Définir** une emprise au sol différenciée entre zones N et Nh de manière à préserver le caractère des zones naturelles et limiter la densification en zone Nh
 - **Limiter** les hauteurs des annexes à 4 m.

Ainsi :

L'ARTICLE N 9 - Emprise au sol * des constructions après modification

En zone N, l'emprise au sol est limitée à **10 % maximum**
En zone Nh, l'emprise au sol est limitée à **20 % maximum**

L'ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions avant modification

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.
- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut-être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

L'ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions après modification

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m** et **à 4 m pour les annexes**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.
- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut-être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Bilan des surfaces

La présente modification ne modifie pas l'emprise des zones du PLU ni même la capacité constructible des zones. Le territoire reste donc à 88 % à dominante agricole et naturelle. Pour mémoire, la répartition est la suivante :

Zone	Localisation	Surface PLU pour approbation (hect)	%
Zones U		111,61	10,5
Ua	Centre bourg	10,01	
Up	Clos Bourbon	1,56	
Upa	St Vincent	0,46	
Ub	Secteurs Nord	19,50	
Ub	Secteurs Sud	26,30	
Ub	Saint Vincent et Ranfray	12,48	
Ub1	Vernay et Ranfray	8,13	
Ubv	Croizette	0,11	
Sous-total Zones U centrales		78,55	7,4
Ue	Le Planil	1,46	
	Pracaillon – Les Roches	4,58	
Uec	Cimetière	0,72	
Ui	ZA Les Plâtières	14,47	
Ui 1	Goiffieux	4,70	
Ui 2	Les Plâtières	7,13	
Ss-total Zones U équipements et d'activités		33,06	3,1
Zones AU		16,12	1,5
AU	Equivalent 2 AU	8,21	0,76
	Planil-Cadix	2,90	
	Le Bourg-Gagière	3,00	
	Matazine	0,84	
	Noyeraie	1,47	
AU	Equivalent 1 AU	7,91	0,74
AUb	Flacière	0,72	
AUe	Souvigny	1,80	
AUic2	Extension ZA Les Plâtières	5,39	
TOTAL zones U et AU		127,73	12

Partie 3 - Bilan de la modification du PLU n° 5

Zone	Localisation	Surface PLU pour approbation (hect)	%
Zones A		539,02	50,6
A		462,41	43,4
Ab	10 secteurs (Pierres Blanches, Cremière, Falconnet, Pracaillon, Goiffieux, Vernay, Rivières, Marcellat, Cornavent, Prabandonnas)	75,41	7,1
Azh		1,20	0,1
Zones N		398,27	37,4
N	Prapin, Chazotte, Berthoud, Moron, Crémière, Tuillières, Combe Abaine, Combe Abut, Bois Bouchat, Saint-Vincent, ...	378,49	35,5
Nh	Grand Prost, Route du Large, Saint-Vincent, Croisette	19,27	1,9
Nzh		0,51	
Total zones A et N		937,29	88
Total commune		1065,02	100

Bilan environnemental de la procédure

Une évaluation détaillée a été réalisée et est disponible en annexe de ce rapport de présentation : **Formulaire d'auto évaluation - Annexe 6** de la saisine de l'autorité environnementale

Nous pouvons cependant rappeler que la présente modification a des impacts maîtrisés pour les **4 objets** :

- 1 - Suite à l'**abandon du projet d'entrepôt** prévu sur la zone Ui 2 il s'agit de **supprimer les polygones** d'implantation prévus à cet effet et d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement de la zone et les emplacements réservés pour les accès, afin de permettre l'accueil de plusieurs entreprises de type artisanal ou industriel.

- ▶ La présente procédure maintient les dispositions prévues par la modification n° 2 en ce qui concerne la préservation des espaces naturels et agricoles, comme l'établissement d'une charte dite « de chantier écologique » destinée notamment à garantir pendant les travaux, un suivi environnemental.
 - ▶ A ce titre, l'autorité environnementale avait noté en 2018 « *qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Laurent d'Agnay n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement* »
- 2 – Concernant **la création de l'emplacement réservé R 4** pour le projet de le Parking-relai avec des services associés, porté par la COPAMO sur la zone Ui des Platières, le site choisi est en zone urbaine et complètement artificialisé.
- 3 – La suppression de l'emplacement réservé V18 pour élargissement de la RD 105 au profit du Conseil Départemental n'a pas d'incidence directe sur l'environnement. Au contraire, elle permet d'éviter une consommation de terres agricoles et d'espaces naturels sur près d'un kilomètre du tracé.
- 4 - Enfin, l'**encadrement d'une manière plus stricte** des possibilités d'extensions et d'annexes en zones N et Nh, conduit à maîtriser leur impact par rapport à la situation existante. Le nombre d'extensions possibles passe de 81 à 37 environ.
- ▶ En outre, le fait que les constructions situées en zones N et Nh soient en dehors de tout enjeu écologique ou agricole permet de limiter ces effets directs ou indirects.

Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique

Le projet de modification n° 5 du PLU peut évoluer ou être complété en fonction des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du commissaire enquêteur. Il a reçu un avis favorable et seules les questions suivantes ont été posées

1 – Avis du Département du Rhône

L'avis du département est favorable sous réserve de consulter le département pour la création de l'accès à l'aire de covoiturage

Réponse

Effectivement, ce sera fait ainsi. Il s'agit d'une obligation du Code de l'Urbanisme, rappelée en introduction de l'article Ui 3 du règlement du PLU.

2 – Avis de RTE

• L'avis de RTE comporte 3 observations :

Observation n°1 : reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4.

Observation n°2 : prendre en compte la compatibilité entre les servitudes d'utilités publiques et les espaces boisés classés

Observation n°3 : intégration dans le règlement de disposition concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Réponse 1

Les servitudes publiques I4 sont déjà dans le PLU approuvé. Ce n'est pas l'objet de la procédure que d'en faire une mise à jour. La collectivité peut faire une mise à jour indépendamment d'une procédure de modification ou bien dans la prochaine modification.

Réponse 2

La prise en compte des EBC avec la servitude I 4 a été faite dans le cadre du PLU approuvé. S'il faut modifier les EBC, cela passe par une mise en compatibilité du PLU.

Réponse 3

Le règlement de toutes les zones (sauf zone Nzh) autorise ces ouvrages.

Ainsi dans les articles 2 sont autorisés notamment :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,

3 – Questions posées par le commissaire enquêteur

Si la logique est de limiter plus fortement la constructibilité en zone Nh, pourquoi :

- Utiliser un seuil déclenchement de 60m² en zone Nh au lieu de 80m² pour la zone N ?
- Pourquoi ne pas harmoniser à 80m² ? Est-ce pour octroyer quelques droits à construire supplémentaires ?
- N et Nh : Une annexe à l'habitation de 25m² est possible pour une construction à usage d'habitation qui pourrait faire 30m². Pourquoi ne pas conditionner l'annexe à une construction d'habitation existante d'une surface minimale de 60m² ? Ou 80m² ?

Réponse 1:

La réponse règlementaire donnée tient essentiellement à la nature différente des 2 zones.

La zone Nh malgré son radical N est une zone construite avant le PLU, essentiellement sous forme de hameaux ou de groupement de maisons, proches du bourg.

La volonté de la collectivité a été d'interdire les constructions nouvelles mais pas les évolutions modérées.

La zone N est une zone naturelle dans laquelle existent des constructions et pour laquelle le code de l'urbanisme autorise des évolutions modérées. Ce n'est pas un choix de la collectivité.

Par conséquent, le seuil de déclenchement est maintenu à 80 m² pour la zone N et abaissé à 60 m² en zone Nh.

Réponse 2:

Le fait de ne pas harmoniser les seuils correspond donc à la volonté de différencier la nature différente de ces zones.

Il n'y a pas de droit supplémentaire octroyé car en réalité les 60 m² ne sont pas utilisés comme un seuil mais plutôt comme une condition supplémentaire pour faire les travaux.

Ce n'est pas parce que le seuil est abaissé que les travaux sont possibles sur les secteurs les plus denses.

Ainsi, suivant nos observations, seuls 3 cas pourraient être concernés sur 56 habitations en zone Nh, mais le CES de 0,2 semble y interdire les possibilités d'extension.

Réponse 3:

Il n'existe pas d'habitation de 30 m² ni en zone N, ni en zone Nh et elles sont interdites en construction.

Pour cette raison, il n'y a pas d'incidence à garder cette rédaction.

Enfin, les pièces constitutives du dossier de la modification n° 5 sont les suivantes :

- 1** - Le rapport de présentation de la modification
- 2 - 1** Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 3** - Le règlement modifié des zones Ui 2, N et Nh
- 4** Le document graphique du règlement
- 4 - 1** Plan des prescriptions particulières
- 4 - 3** Le plan de détail : Polygones d'implantation
- 4 - 5** La liste des emplacements réservés
- 4 - 6** Prescriptions d'accès et servitudes d'alignement

Annexe

- Saisine de l'autorité environnementale et son Formulaire d'auto évaluation en annexe 6
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur
- L'arrêté et la délibération du Conseil Municipal