

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



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1 - RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 4

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

<b>1 - CONTEXTE</b> de la modification n°4 du PLU	p 3
<b>2 - PROPOSITIONS</b> d'évolution du règlement	
<b>2.1 - Aux articles Ua 6, Ua 7 et Ua 9</b> pour la création d'un polygone d'implantation P3	p 4
<b>2.2 - A l'article Ua 2</b> et dans le document 2-1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation	p 7
<b>2.3 - A l'article Ua 10</b> , les hauteurs modifiées pour le Polygone d'implantation P3	p 9
<b>2.4 - Aux Articles Ua 12 et Ub 12</b>	p 10
<b>2.5 - Aux articles AU 2 et AU 12</b> , pour autoriser les aires de stationnement	p 10
<b>2.6 - Aux articles A 2 et N2</b>	p 12
<b>2.7 - A l'article 11</b>	p 12
<b>2.8 - Titre 7 - Définitions</b>	p 14
<b>2.9 - Mise à jour</b> de la palette des couleurs des menuiseries	p 15
<b>3 - BILAN</b> de la modification n°4 du PLU	p 16

## 1 - CONTEXTE de la modification n°4 du PLU

---

La commune de **Saint-Laurent d'Agny** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **15 Avril 2013**.

**Une modification n°1** a été approuvée le 4 juin 2018, afin de maîtriser l'évolution de la construction sur le centre bourg .

**La modification n°2** a été approuvée le 8 Avril 2019 pour 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** a été approuvée le 7 Octobre 2019 pour revoir les principes d'aménagement sur les **deux secteurs de Pré Lacour et de l'Impasse de la Matazine**.

Enfin, une **mise en comptabilité** du PLU a été approuvée le 10 Février 2020, suite à la déclaration de projet pour l'extension de la ZA des Platières, menée par la COPAMO.

Après 8 ans d'application du PLU, la collectivité souhaite apporter quelques ajustements à son règlement, à même temps qu'accompagner un **projet de bureaux, de coworking, de services associés et d'un restaurant**, favorisant le maintien et la création d'emplois sur la commune. Ce projet est associé avec l'aménagement d'aires de stationnement en zone AU du Bourg, pour les besoins privés du projet.

**Les 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 oeuvre relève de la compétence de l'exécutif communal.

La collectivité souhaite en conséquence réaliser **une modification n°4** de son document d'urbanisme.

## 2 - PROPOSITIONS d'évolution du règlement

---

Les évolutions ne concernent que des ajustements ou des précisions apportées au règlement sur les **9 points suivants** :

### 2.1 - Aux articles Ua 6, Ua 7 et Ua 9 pour la création d'un polygone d'implantation P3

#### Contexte

La collectivité porte un projet de construction d'un petit ensemble de bureaux, de "coworking", accompagnés de services et d'un restaurant. Les travaux ont été engagé avec une première phase de démolition.

Ce projet a fait l'objet d'une étude de programmation réalisée par l'Agence Technique Départementale du Rhône, permettant notamment de dimensionner l'équipement et d'en définir le coût d'investissement.

Le programme permet de répondre aux objectifs des documents prospectifs qui encadrent le PLU de Saint-Laurent d'Agnay.

Notamment, le SCot de l'Ouest Lyonnais approuvé en 2010 et en cours de révision, invite les collectivités à "*intégrer les activités tertiaires et les services dans les noyaux urbains équipés, afin de renforcer davantage la mixité fonctionnelle des espaces urbains*".

Ainsi, "*le développement des activités tertiaires et de services, et plus généralement, des activités qui relèvent de l'économie présentielle, doit être favorisé sur l'ensemble des communes, en lien avec l'accroissement de la population et la volonté d'offrir à celle-ci un accès facilité et apaisé aux commerces, services et équipements, notamment culturels*".

Enfin, dans la continuité du document de planification, la COPAMO a réalisé en avril 2018 un Schéma de Développement Economique. Celui-ci tend à promouvoir, outre l'aménagement ou l'extension de zones d'activités économiques dédiées, le déploiement sur le territoire de bâtiments tertiaires permettant un rapprochement de l'offre emploi-service-habitat, sous la forme de pépinières d'entreprises. Plus particulièrement, l'**axe 2** de ce schéma propose de **renforcer et développer l'économie présentielle du territoire**.

L'implantation en centre bourg concrétise les attentes en la matière sur le territoire **et montre tout l'intérêt** pour la commune.

## Situation

Ce programme implanté sur un tènement public donnant sur la place Neuve est classé en zone Ua du PLU.

Il doit permettre de **dynamiser le centre bourg** dans une mixité fonctionnelle, **une valorisation de l'espace public** et du patrimoine naturel. A ce titre un cèdre présent sur le site doit être maintenu.

Le règlement du PLU favorise ce genre de projet et la collectivité souhaite à travers son document d'urbanisme accompagner et encadrer son implantation.

## Le site de la place Neuve



### *La place*

### *Vers le Sud, avec le cèdre préservé*

Il est ainsi proposé de traduire les règles d'implantation d'une manière graphique, par la création d'un polygone définissant une emprise maximum du projet dans le respect des principes existants.

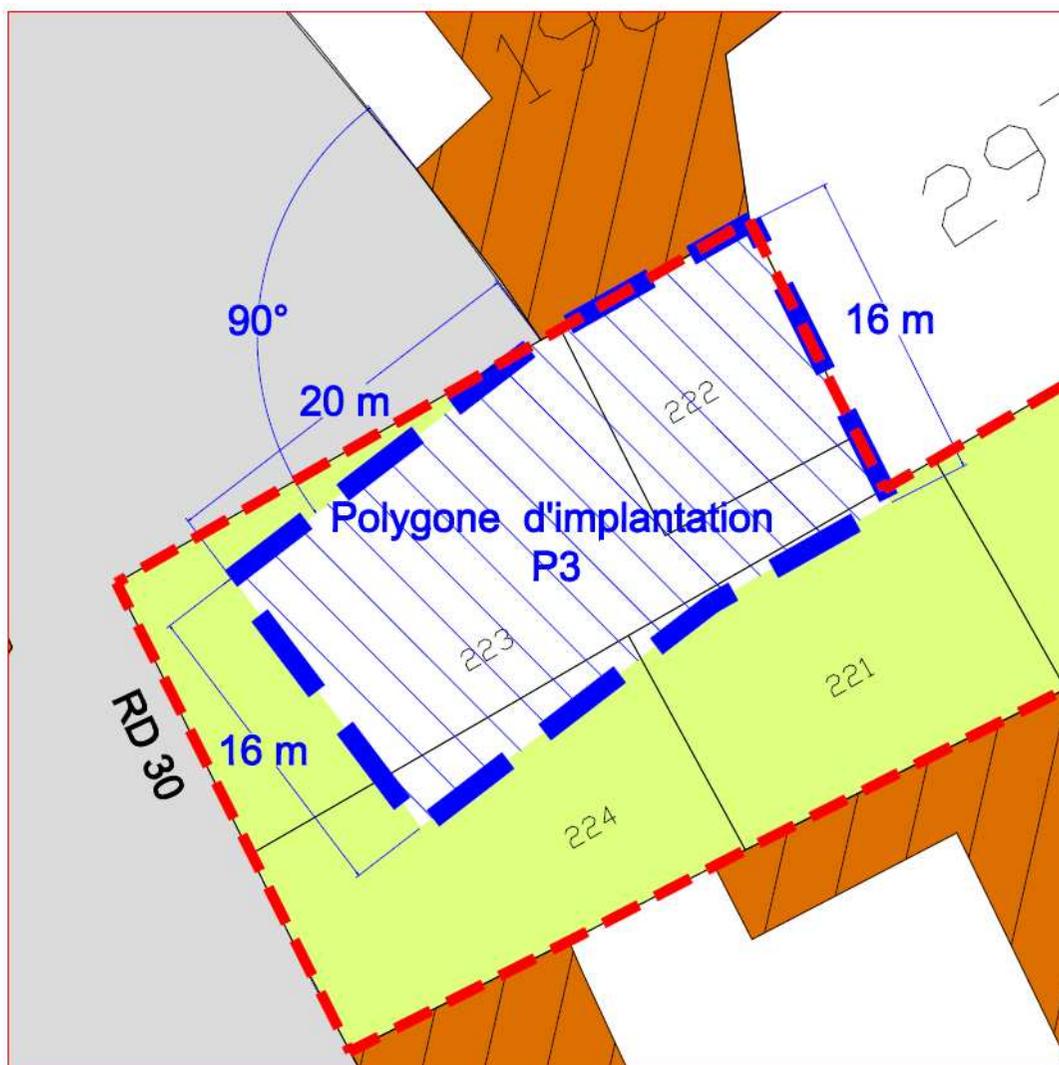
Ce polygone définit l'implantation de la construction principale projetée d'une largeur de 16 m, mais aussi la hauteur maximale autorisée à **12 m**.

**Les articles Ua 6 et Ua 7** sont complétés en conséquence et renvoient au **plan de détail 4-3 : Polygone d'implantation** comportant le nouveau polygone P3.

**Ces articles sont précisés ainsi** : Sur les secteurs définis en OAP ou les secteurs dans lesquels sont définis des polygones d'implantation, les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-3 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation.

Il est précisé que pour les annexes et les extensions, des implantations différentes sont possibles dans le respect du règlement de la zone Ua.

## Proposition du polygone d'implantation P3



**NB :** Les côtes permettent de positionner le projet pour une emprise totale indicative de **495 m<sup>2</sup>**

En conséquence, le Coefficient d'emprise au Sol (C.E.S) ne s'applique pas dans le Polygone d'implantation tel que défini au Plan de détail 4-3 Polygone d'implantation.

## 2.2 - A l'article Ua 2 et dans le document 2-1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation :

### Contexte

*La zone Ua* correspond au **Centre ancien**. Il a un caractère multifonctionnel. Le renforcement des fonctions urbaines y est autorisé et notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs, dans certaines conditions de surfaces déterminées à l'article Ua 2 du présent règlement.

### Intention

La zone Ua permet la construction notamment des activités artisanales et de bureaux sous condition de surface.

La collectivité souhaite avec le projet de bureaux et services à façade de la place Neuve, favoriser une meilleure mixité fonctionnelle, pour permettre la création d'emplois et d'activités en coeur de bourg.

Il s'avère que les conditions de surfaces proposées dans le PLU approuvé en 2013 limitent les possibilités d'implantation pour ce projet sur le polygone P3 créé à cet effet.

Suite à la consultation des personnes publiques associées, les services de l'état ont proposé la réalisation d'une OAP intégrant ce polygone et permettant de créer une règle spécifique sur l'emprise du projet uniquement.

Il est possible ainsi de différencier la surface autorisée sur ce périmètre et de l'augmenter pour les constructions artisanales de 150 m<sup>2</sup> à **250 m<sup>2</sup>** de SDP et pour les bureaux de 150 m<sup>2</sup> à **500 m<sup>2</sup>** de SDP.

### Ainsi, à l'article Ua 2, avant la modification :

1) Sont admis **en zones Ua**:

c) Les constructions à usage :

- Artisanal et de bureaux, dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\*.

### Il est proposé à l'article Ua 2, après la modification :

1) Sont admis **en zones Ua** :

c) Les constructions à usage :

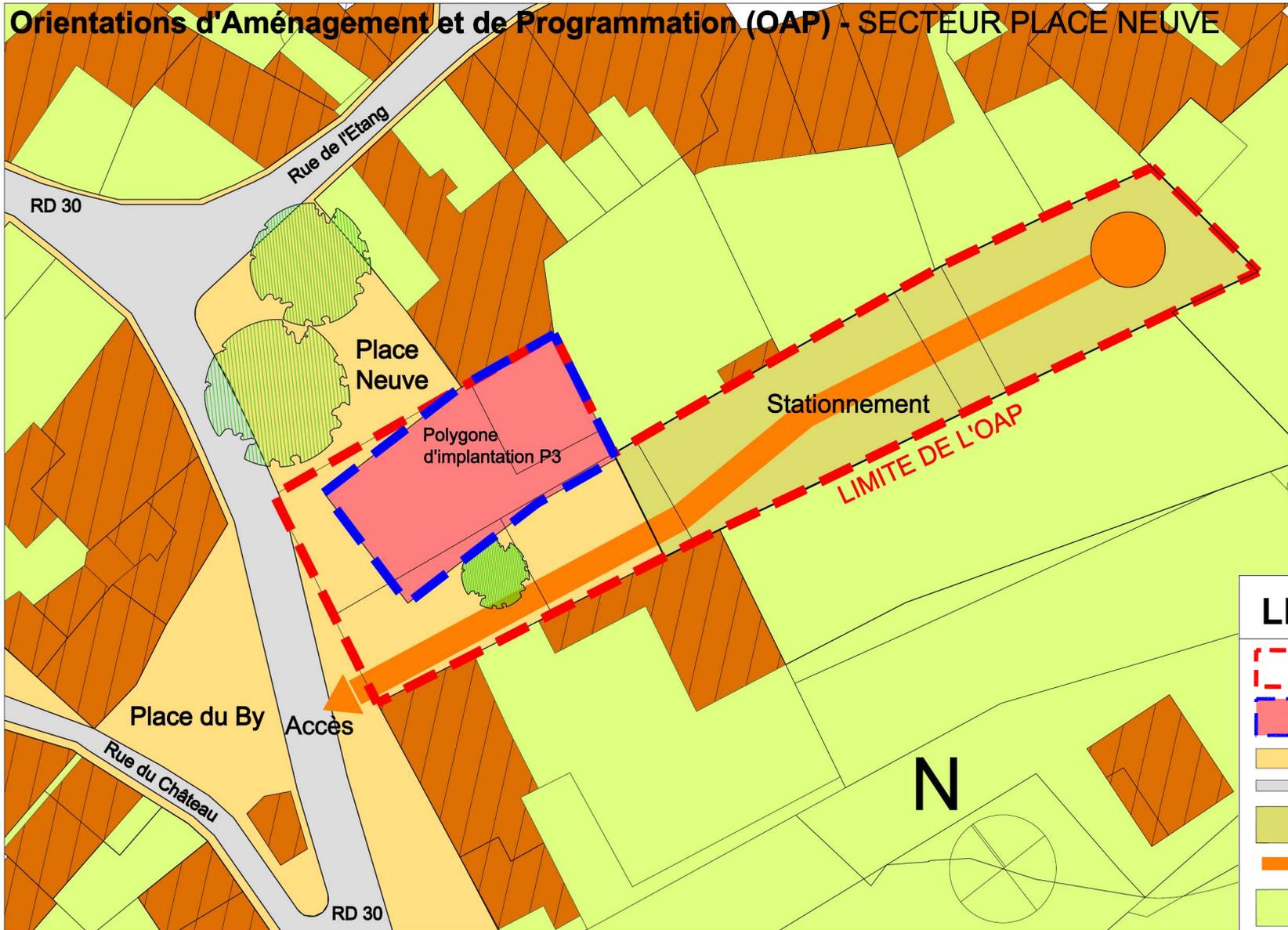
- Artisanal et de bureaux, dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\*.

- Artisanal dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de SDP et de bureaux dans la limite de **500 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\* sur le polygone P3 et situé en OAP 5

Le seul impact possible de cette mesure porte sur le besoin en stationnement.

Or le projet intègre des stationnements spécifiques propres à satisfaire les besoins générés.

En complément, une OAP est proposée sur le secteur et jointe au document **2-1 : Orientation d'Aménagements et de Programmation, en rappelant le même règlement.**



LEGENDE	
	Limite de l'OAP
	Polygone d'implantation Emprise bâtie maximale
	Espace public
	Voirie publique
	Stationnement
	Accès et desserte interne
	Jardins et cours

## 2.3 - A l'article Ua 10, les hauteurs modifiées pour le Polygone d'implantation P3

### Contexte

Dans la zone Ua correspondant au centre historique, la hauteur des constructions autorisées dans la bande **des 15 m** a été définie en fonction des constructions ancienne bâtie généralement en rez-de-Chaussée + 2 niveaux avec combles.

Cette hauteur se traduit par une hauteur maximale autorisée à **11 m** mesurés au faîtage pour les constructions nouvelles.

Elle permet dans les cas courants :

- **3 mètres** en Rez-de-chaussée, soit environ **2,70 m** sous plafond
- **3 mètres** en étage 1, soit environ **2,70 m** sous plafond
- **3 mètres** en étage 2, soit environ **2,70 m** sous plafond
- **2 mètres** en combles

Cependant, dans les cas où le Rez-de-chaussée et les étages comportent simultanément une activité et des bureaux, cette hauteur totale apparaît insuffisante. En effet, pour des raisons de qualités spatiales, les hauteurs sous plafond doivent être souvent de **3 m** avec la possibilité en plus, d'avoir des faux plafonds techniques pour faire passer les réseaux (VMC, chauffages, notamment ).

Les **11 mètres** autorisés sont dans ce cas insuffisants.

### Proposition

La collectivité souhaite augmenter en conséquence la hauteur autorisée en zone Ua de **11 m à 12 m**, uniquement sur le polygone d'implantation prévu pour le projet Place Neuve, tout en maintenant le nombre de niveaux maximum autorisés.

#### Ainsi, à l'article Ua 10, avant la modification :

- a) Dans la bande d'implantation des 15 mètres, la hauteur\* des constructions est limitée :*
- *En zone Ua, à 11 mètres (9 mètres pour les constructions avec une toiture terrasse).*

#### Il est proposé de compléter par l'écriture suivante :

#### Ces règles ne s'appliquent pas :

- *Au projet situé dans le Polygone d'implantation P 3, tel que défini au Plan de détail 4-3 : Polygones d'implantation pour lequel la hauteur peut être portée à 12 m soit Rdc+ 2 étages maximum.*

### Impact de la mesure

En augmentant la hauteur à **12 m** au faîtage sans autoriser de niveaux supplémentaires, cette évolution n'augmente pas significativement la capacité constructible de la zone du PLU , mais permet d'ajuster d'une manière harmonieuse les constructions avec les hauteurs du tissu ancien.

## 2.4 - Aux Articles Ua 12 et Ub 12 :

### Contexte :

Le PLU approuvé règlemente d'une manière exigeante le stationnement pour les bureaux en demandant une place pour **25 m<sup>2</sup> de SDP**, mais les conditions a minima pour l'artisanat n'étaient pas fixées. En outre, la collectivité souhaite profiter de la présente modification pour augmenter l'exigence pour l'hôtellerie, afin de limiter le stationnement sur l'espace public.

### Ainsi, à l'article Ua 12, avant la modification :

*Les normes minima suivantes sont exigées :*

- *Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P.\**
- *Pour les constructions à usage d'hôtellerie,  
- 1 place par tranche de **3 chambres**.*

### Il est proposé à l'article Ua 12, après la modification :

*Les normes minima suivantes sont exigées :*

- *Pour les constructions à usage de bureaux et artisanal, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.D.P.\**
- *Pour les constructions à usage d'hôtellerie,  
- 1 place par tranche de **2 chambres**.*

## 2.5 - Aux articles AU 2 et AU 12, pour autoriser les aires de stationnement

Les zones AU bénéficient d'un règlement permettant à la collectivité de maîtriser son développement.

Dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU, avec l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), y sont seuls autorisés les constructions et ouvrages qui ne condamnent pas leur urbanisation future. **Ainsi sont autorisées :**

### a) Les constructions à usage :

- *D'extensions \*, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et dans la limite de **25 m<sup>2</sup> au total** d'emprise au sol\*.*

### b) Les travaux suivants :

- *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol\*, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.*

Cependant, la collectivité souhaite profiter sur **les tènements qu'elle maîtrise**, de la possibilité d'aménager des aires de stationnement uniquement dédiées **au personnel du projet** qu'elle accompagne.  
Cela permet notamment de permettre des stationnements supplémentaires en coeur de bourg , en lien avec l'opération de bureaux et de services associés en cours d'élaboration sur la Place Neuve.

**Il est ainsi proposé de compléter l'article AU 2 de la manière suivante :**

**Sont autorisés :**

*b) Les travaux suivants :*

- *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol\*, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.*
- ***Les aires de stationnement, liées à une opération sur le tènement***

Le parking est destiné exclusivement au personnel et n'est pas considéré comme une aire de stationnement ouverte au public au sens des articles R. 421-23 et R. 421-19. En effet, une aire de stationnement est considérée ouverte au public dans la mesure où tout un chacun peut y accéder et pas seulement des personnes déterminées.

De plus, le parking projeté comporte une trentaine de stationnement et en vertu de l'article L. 421-8 du Code de l'urbanisme, ces travaux sont dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme.

Il convenait cependant de clarifier ce point dans l'article 2 de la zone AU.

De son côté **l'article AU 12** régleme la réalisation d'aires de stationnement de la manière suivante :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m de ce dernier**.*

Etant donné que le tènement considéré est public, il convient de compléter l'écriture en précisant que la zone AU peut recevoir le stationnement correspondant aux besoins des opérations publiques.

L'écriture de **l'article AU 12** est modifiée ainsi :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par **des opérations publiques situées hors de la zone AU** ou par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m de ce dernier**.*

## 2.6 - Aux articles A 2 et N2

### Contexte

Les zones agricoles et naturelles limitent la surface des piscines à **30 m<sup>2</sup>**, contrairement aux autres zones où elles sont illimitées en surface.

Depuis l'application du PLU, le retour d'expérience montre que les demandes des particuliers portent régulièrement sur un modèle de piscine dont les dimensions sont de 8x4 m, soit une surface de **32 m<sup>2</sup>**.

### Proposition

Compte tenu que la modification de cette surface n'a aucune incidence en matière d'impact environnemental, la collectivité souhaite en conséquence modifier l'écriture **des articles A 2 et N 2** de la manière suivante :

Sont autorisés :

*e) 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 m<sup>2</sup>d'emprise au sol**. Le rejet doit être adapté au milieu récepteur.*

## 2.7 - A l'article 11

### Contexte

L'article 11 concerne l'insertion paysagère et architecturale des constructions dans toutes les zones du PLU.

La collectivité souhaite ajuster ou compléter le règlement sur les **5 points** suivants :

### 7.1 - Revoir les conditions d'intégration des bâtiments et des murs de soutènement dans la pente

Si les constructions dans la pente ne sont plus très fréquentes sur la commune de Saint-laurent d'Agy, la collectivité souhaite toutefois réglementer plus strictement les pentes des talutages pour l'implantation des constructions et des murs de soutènement, afin de mieux les intégrer au terrain naturel.

**Ainsi, à l'article 11, avant la modification :**

- *dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :*
  - **0,50 m, par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est inférieure à 10%,**
  - **1,60 m par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20 %,**
  - **2 m, par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.**

**Il est proposé à l'article 11, après la modification :**

- **0,50 m**, par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **inférieure à 5 %**,
- **1 m** par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **comprise entre 5 % et 10 %**,
- **2 m**, par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **supérieure à 10%**

## **7.2 - Corriger une erreur d'écriture**

Dans la phrase "*Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins de-2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur)*", Il est proposé de supprimer le "de".

La nouvelle écriture est la suivante :

*"Les constructions dont la façade est supérieure à 30 m, devront présenter une rupture de la façade dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur)".*

## **7.3 - Préciser pour les clôtures le dispositif à claire-voie**

Le règlement autorise les dispositifs à "claire voie" sans pour autant les définir ; Ce qui peut porter à confusion lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

**La collectivité souhaite compléter la règle par la précision suivante :**

***Le dispositif à claire-voie** doit avoir "un espace entre deux lattes représentant au minimum 20% de la hauteur de la latte".*

## **7.4 - Pour la restauration du bâti ancien - partie 7**

Le règlement du PLU définit des prescriptions pour les bâtiments anciens dont l'intérêt est patrimonial et notamment dans le cas des transformations et extensions :

L'article est rédigé ainsi :

- *Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs, etc.). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.*

La collectivité souhaite conserver en complément tous les éléments du petit patrimoine tels que " hangars, remises, cabanons, appentis ... "

**Le paragraphe est ainsi complété de la manière suivante :**

*– Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs, **hangars, remises, cabanons, appentis**, etc.). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.*

**7.5 - Intégrer les volets roulants** avec coffre extérieur apparent ou caché.

Le PLU ne conditionne pas la réalisation des volets, ce qui peut permettre dans le cas de secteurs anciens une diversité trop grande, allant à l'encontre de la préservation de l'identité du cadre bâti.

**La collectivité souhaite ainsi interdire les volets roulants** avec coffre extérieur apparent ou caché.

La rédaction de l'article 11 est complétée en conséquence **uniquement en zones Ua et Uap concernées** par une forte présence du patrimoine bâti.

## 2.8 - Titre 7 - Définitions

Afin d'améliorer l'application du règlement, les définitions suivantes sont proposées :

### **ABRIS DE PISCINE**

L'abri de piscine constitue une sorte de bulle posée au-dessus du bassin qui l'isole notamment des intempéries extérieures.

### **CLAIRE VOIE :**

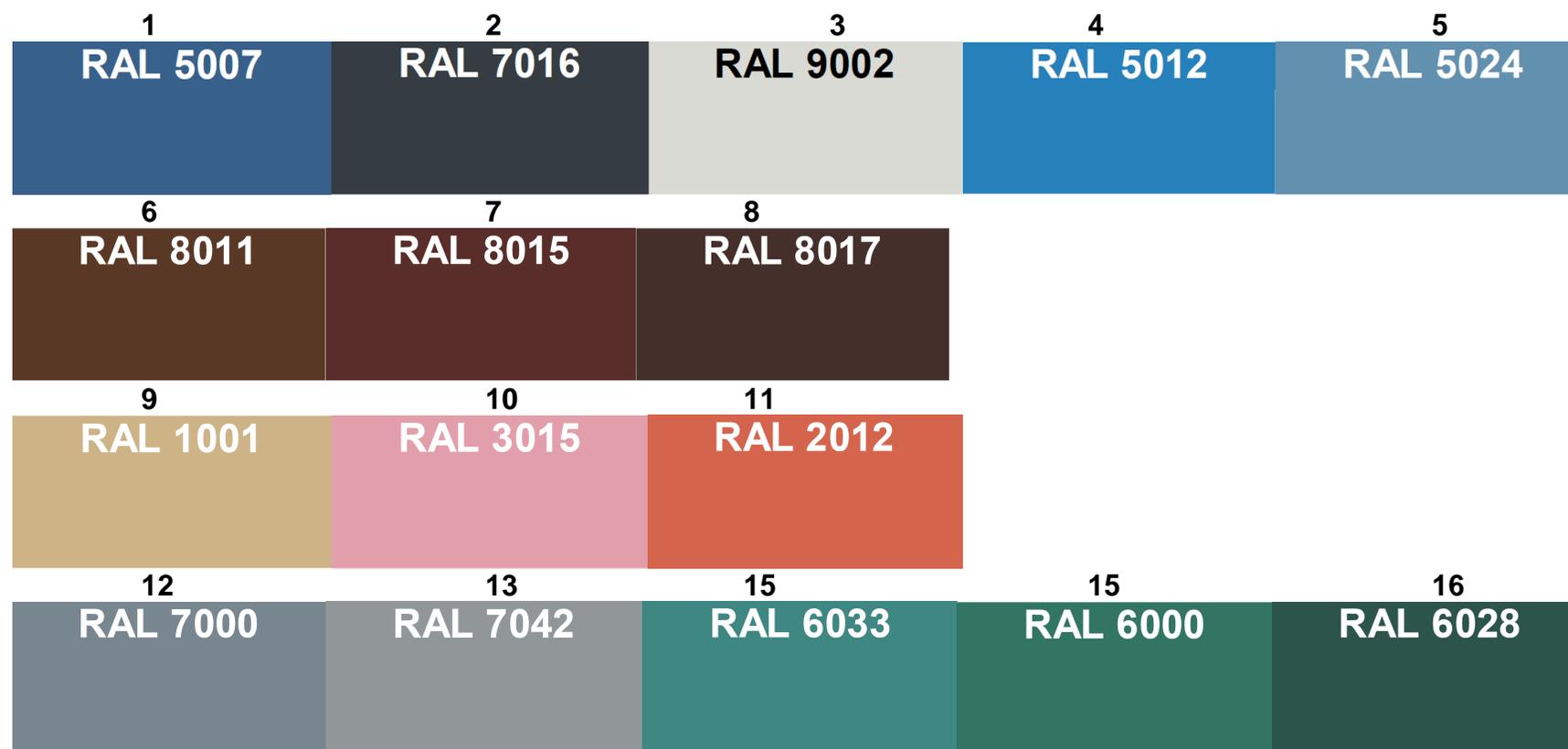
Une claire-voie désigne différents concepts : un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour : fenêtre, balustrade, paroi ajourée, baie, arcature, etc. présentant forcément une alternance de vide et de plein représentant au minimum **20%** d'espace en vue perpendiculaire au plan du bardage.

## 2.9 - Mise à jour de la palette des couleurs des menuiseries

Le PLU règlemente à l'article 11 l'usage de couleurs pour les menuiseries en précisant que "**Les couleurs devront être choisies dans la palette en annexe 5 du PLU et déposée en Mairie**".

**L'annexe 5 du PLU** : Cahier d'Accompagnement Architectural, Urbain et Paysager présente le nuancier avec des numéros et les références RAL correspondantes pour que les pétitionnaires puissent les consulter en Mairie.

Cependant, il s'avère à l'usage qu'il existe un écart de teintes entre la version numérique et la réalité sur les mêmes références. Il convient de profiter de la présente modification du PLU pour améliorer la lisibilité des teintes, sans pour autant les changer.



## 3 - BILAN de la modification n°4 du PLU

---

**La modification n° 4** a pour objet essentiel d'améliorer la prise en compte de la mixité fonctionnelle en zone urbaine et apporter des évolutions sur le règlement.

En outre, la création d'un polygone d'implantation P 3, accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation, et la possibilité de créer du stationnement sur la zone AU dans l'attente de son urbanisation, permet d'accompagner un projet public d'intérêt général en centre bourg.

### 3.1 - Bilan des surfaces du zonage

Aucune surface des zones n'est modifiée.

### 3. 2 - Bilan environnemental

#### **Au regard du milieu naturel**

Le projet n'est pas situé :

- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

#### **Au regard de la faune et la Flore**

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur les sites d'étude. Aucun projet n'impacte des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.

#### **Au regard d'une zone humide**

Aucune zone humide n'est impactée.

#### **Au regard du Code forestier**

Le projet ne donne pas lieu à du défrichement dans un massif boisé de plus de 4 ha.

### 3.3 - Bilan des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du commissaire enquêteur

Pour rappel, le dossier de modification n°4 du PLU est modifié et complété après l'enquête publique, suivant les avis :

- A - De L'Etat
- B - Des autres Personnes Publiques Associées
- C - Du rapport d'enquête publique du commissaire enquêteur.

Sont prises en compte dans ce bilan uniquement les remarques ou observations nécessitant une réponse.

#### A - Direction Départementale des territoires du Rhône

La DDT du Rhône donne un avis favorable au PLU assorti de l'unique réserve suivante :

- créer une orientation d'aménagement et de programmation à l'échelle du projet et associer un règlement spécifique comprenant des surfaces de plancher rehaussées pour les bureaux et l'artisanat (respectivement 500 et 250 m<sup>2</sup>) . Les évolutions réglementaires proposées pour la zone Ua devront être limitées aux surfaces antérieures autorisées (150 m<sup>2</sup> pour les bureaux et l'artisanat).

#### Réponse :

La proposition des services de l'Etat aboutit à revenir à la gestion des surfaces de bureaux et de l'artisanat, telle qu'elle était proposée dans le PLU approuvé, sauf sur le polygone P3.

Cela ne change en rien le projet porté par la collectivité sur le secteur de la Place Neuve, pour la construction d'un pôle de bureaux et de services associés.

Elle revient à faire un règlement spécifique uniquement pour le périmètre de l'OAP.

La réalisation de l'OAP permet de préciser, en les localisant graphiquement, les différentes fonctions urbaines du projet (cf. 2-1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

La collectivité propose donc de suivre l'avis de l'Etat en intégrant le règlement qui était prévu initialement pour l'ensemble de la zone Ua en l'appliquant uniquement dans le périmètre de l'OAP.

Afin d'éviter des problèmes d'interprétation, il est précisé que pour les annexes et les extensions, des implantations différentes sont possibles dans le respect du règlement de la zone Ua.

### **Ainsi, le règlement l'OAP propose que :**

- La construction et les différents aménagements, notamment le stationnement et l'accès, doivent respecter les principes inscrits au document graphique de l'OAP.
- Les constructions à usage :
  - Artisanal sont autorisées dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\*.
  - de bureaux sont autorisées dans la limite de **500 m<sup>2</sup>** de S.D.P.\*.
- Le projet de bureaux et de services associés, porté pas la collectivité, s'implante dans le **Polygone P3**, tel que défini au Plan de détail 4-3 : Polygones d'implantation.  
La hauteur de la construction peut y être portée à **12 m, soit Rdc+ 2 étages maximum.**

## **B - Des autres Personnes Publiques Associées**

**Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL)** donne un avis favorable avec **la remarque technique** suivante :

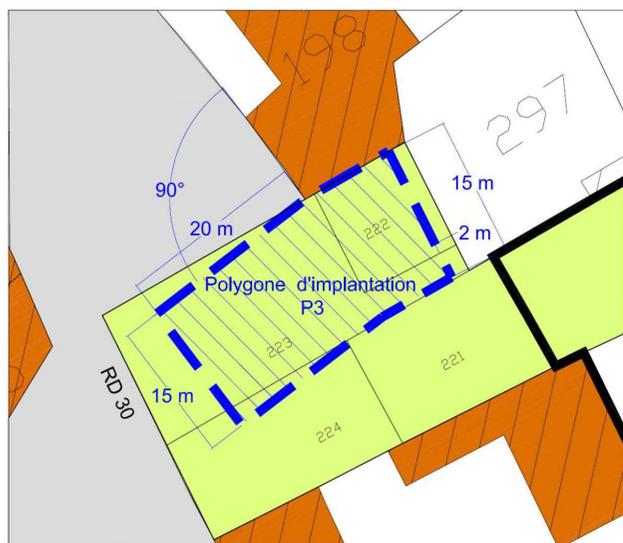
Au vu de l'article Ua 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et notamment du fait que le long des voies et dans la bande de 15 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement présent ou futur, les constructions doivent soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu), soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu), il est nécessaire d'élargir le polygone d'implantation P3 (secteur 6 - Place neuve).

### **Réponse :**

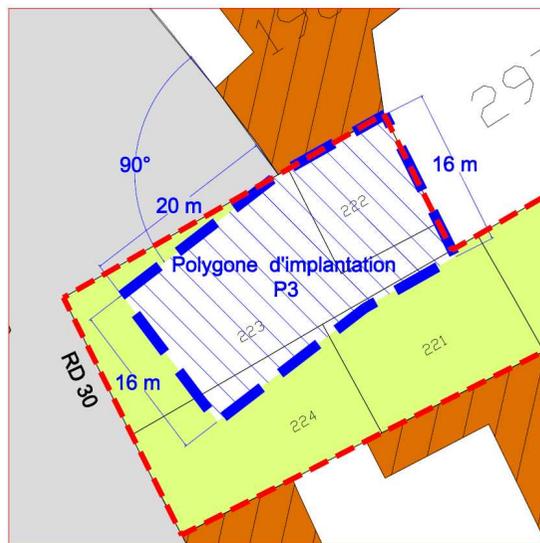
Le projet envisagé par la collectivité se situe dans le polygone d'implantation P3 créé à cet effet. Une partie de la construction est prévue en limite latérale à une hauteur de **4 m maximum.**

L'application de l'article 7 doit permettre cette implantation en dehors du polygone P3, tout comme les annexes ou les extensions.

Afin d'éviter tout problème d'application de la règle, il est proposé d'étendre le polygone en conséquence avec une côte à **16 m** de large et jusqu'à la limite séparative.



**Avant modification**



**Après modification**

Il est précisé dans le règlement que des implantations différentes sont possibles dans le respect du règlement de la zone Ua.

## C - Le rapport d'enquête publique du commissaire enquêteur

Le procès verbal note deux retours des personnes publiques associées et une seule visite durant l'enquête publique.

Le pétitionnaire a notifié par écrit les questions suivantes :

### Question 1 : Définition du besoin de l'espace de coworking

Comment le besoin a été estimé ? Une étude a été faite ? Sur quelle base ?

Si cette étude ne peut être fournie alors le projet n'a pas de fondement.

### Réponse 1 :

La présente modification a pour objet d'accompagner le projet d'un point de vue réglementaire et urbanistique.

Il ne revient pas au PLU d'apporter des justificatifs programmatiques sur le fondement du projet.

En réponse, le rapport de présentation pourra cependant proposer les précisions suivantes :

**Le projet d'espace de bureaux, de "coworking" et de services associés, porté par la collectivité, a fait l'objet d'une étude de programmation réalisée par l'Agence Technique Départementale du Rhône, permettant notamment de dimensionner l'équipement.** En outre, ce projet répond complètement aux objectifs des documents qui portent une vision prospective et encadrent le PLU de Saint-Laurent d'Agny.

A cet effet, le SCot de l'Ouest Lyonnais approuvé en 2010 et en cours de révision, invite les collectivités à "*intégrer les activités tertiaires et les services dans les noyaux urbains équipés, afin de renforcer davantage la mixité fonctionnelle des espaces urbains*".

Ainsi, "*le développement des activités tertiaires et de services, et plus généralement, des activités qui relèvent de l'économie présentielle, doit être favorisé sur l'ensemble des communes, en lien avec l'accroissement de la population et la volonté d'offrir à celle-ci un accès facilité et apaisé aux commerces, services et équipements, notamment culturels*".

Enfin, dans la continuité des document de planification, la COPAMO a réalisé en avril 2018 un Schéma de Développement Economique. Celui-ci tend à promouvoir, outre l'aménagement ou l'extension de zones d'activités économiques dédiées, le déploiement sur le territoire de bâtiments tertiaires permettant un rapprochement de l'offre emploi-service-habitat, sous la forme de pépinières d'entreprises. Plus particulièrement, **l'axe 2** de ce schéma propose de **renforcer et développer l'économie présentielle du territoire**.

L'implantation en centre bourg de projet de "coworking", associé à un service de restauration, répond **pleinement à ces objectifs et montre tout l'intérêt** pour la commune.

## **Question 2 : Budget et financement du projet**

Ce projet me paraissant disproportionner sur le simple fait qu'à d'autres endroits (communes) des espaces sont déjà existants et sous utilisés.

Quel seront les moyens de contrôles possibles afin de voir si les coûts d'exploitation ne dépassent pas les recettes et mettant ainsi à mal les finances de la commune ?

## **Réponse 2 :**

Même réponse que précédemment. Cette question porte sur le financement du projet, sans lien avec le PLU.

Mais, l'étude menée par **l'Agence Technique Départementale du Rhône** a bien évalué le coût de l'opération pour la collectivité.

### **Question 3 : Justification de l'augmentation des surfaces de bureau qui passent de 150 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>.**

La surface de bureau construite est passée de 150 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>.

Que justifie t'il cette augmentation ?

Si cette extension n'a pas d'élément justification alors il doit être fait un retour à la surface initiale.

Tous les éléments constitutifs de ce projet pour sa validation se sont-ils faits sur les surfaces initiales ? Et non les nouvelles ?

### **Réponse 3 :**

La zone urbaine (Ua) a une vocation mixte et peut recevoir notamment de l'habitat, des services, des équipements collectifs et des commerces. Elle est adaptée en conséquence au projet de la collectivité.

Le PLU approuvé en 2013 prévoyait des surfaces de 150 m<sup>2</sup> pour les surfaces de bureau, mais l'évolution du marché économique amène à revoir ponctuellement la surface maximum autorisée, basée sur le programme du projet et sa faisabilité opérationnelle ; Une surface de 150 m<sup>2</sup> n'étant pas adaptée pour recevoir un plateau de bureaux et de coworking avec des services associés.

### **Question 4 : Contrôle de l'accès parking associé au projet du nouveau bâtiment**

Le parking ne serait pas destiné à être ouvert au public.

Nuit et jour ?

Un contrôle d'accès sera mis en œuvre ?

La police sur le stationnement n'a jamais été faite de façon continue et sérieuse sur la commune. Nous constatons continuellement un stationnement anarchique sur la commune alors que des zones de stationnements sont vacantes.

Si l'accès n'est pas contrôlé alors ce parking sera utilisé par le public et ne doit pas être construit car il apportera des nuisances qui n'existaient pas par le passé.

### **Réponse 4 :**

Cette question ne relève pas non plus du PLU.

Nous pouvons préciser cependant que tout projet doit disposer de son stationnement, évalué en quantité suivant les besoins de l'opération. Le fait que les personnes travaillant sur place disposent d'un stationnement est une garantie supplémentaire pour limiter le stationnement sur le domaine public.

### **Question 5 : Maîtrise des nuisances sonores générées par ce nouveau parking**

Le bâtiment audessus du café/restaurant le Saint Laurent amène la réverbération des sons.  
Nous l'avons constaté lors de la destruction de l'ancien restaurant et nous le vivons au quotidien depuis.

Le nouveau parking générera du bruit nuit et jour.. Que sera t'il fait en rapport aux nuisances sonores (non existantes avant la destruction) ?

Si le niveau sonore n'est pas maîtrisé alors ce parking ne doit pas être construit car il apportera des nuisances qui n'existaient pas par le passé.

### **Réponse 5 :**

Le bâtiment a une destination principale de bureau et de service et l'occupation se fera durant les heures de travail.  
Le projet est situé le long de la RD 30, en coeur de bourg.

En 2017, cet axe recevait 5 000 véhicules / jour<sup>1</sup> et le projet est accompagné de 28 places de stationnement environ.  
Il ne semble pas avoir un impact significatif sur les flux, ni les nuisances sonores.  
Enfin, le projet favorise les modes de déplacements alternatifs , notamment avec un garage à vélos.  
Le projet semble donc être compatible avec la nature urbaine de la zone et son évolution souhaitable .

### **Question 6 : Impacts de l'ensemble du projet sur la qualité de la nappe et sur les écoulements des eaux souterraines**

De nombreuses maisons de village ont des puits et une boutasse est présente sur la zone de construction.

Nous avons également beaucoup de saules dans cette zone ce qui démontre également la présence d'eau souterraine.

Une étude a t'elle été faite sur l'impact de la qualité de cette eau et les éventuelles dérivations qui seront induites pas des fondations du bâtiment sur les écoulements des eaux souterraines et donc l'alimentation des puits et l'impact sur les saules ?

Est-ce qu'il peut être justifié d'une étude sur cette zone humide : boutasse, eau souterraine ?

### **Réponse 6 :**

Il n'appartient pas au PLU de faire réaliser des études de sols sur une zone urbaine, au stade de l'élaboration d'un règlement ou d'un zonage.

---

<sup>1</sup> Cf : Carte du trafic routier dans le Rhône - DDT

Ces études se font généralement au moment des phases d'avant projet ou du permis de construire.  
Il convient ainsi de rappeler que toutes les constructions doivent respecter l'article U4 du règlement du PLU en matière de gestion des eaux pluviales ou de ruissellement.

Mais c'est le code de la construction (et non le code de l'urbanisme) qui impose au Maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires en matière de gestion des eaux souterraines ou de remontées de nappe au niveau des fondations.  
La prise en compte de la boutasse se fera dans ce cadre là.

### **Enfin, les pièces mises à jour à l'issue de la modification n°4 sont les suivantes :**

- 1 - Le rapport de présentation de la modification n°4
- 3 - Le règlement
- 2 - 1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4 - Le document graphique du règlement
- 4 - 0 Le document graphique du règlement : Plan de détail sur le centre
- 4 - 3 Le plan de détail 4-3 Polygone d'implantation

**Annexe 5** : Le Cahier d'Accompagnement Architectural, Urbain et Paysager