
Rapport des modifications du PLU après arrêt

Le Plan Local d'Urbanisme, arrêté par délibération 28 Juin 2012, est modifié suite aux :

A – Demandes de la Direction Départementale des territoires du Rhône

B – Autres avis des personnes publiques associées

C – Rapport d'enquête du Commissaire enquêteur

A – Demandes de la Direction Départementale des territoires du Rhône

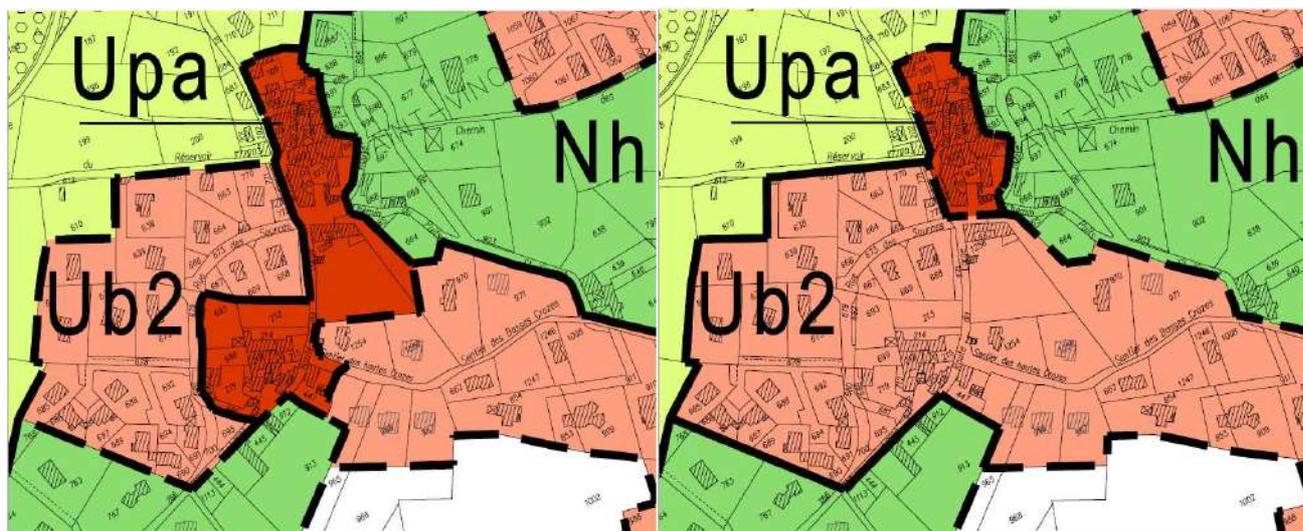
Réserve: Affirmer davantage la compatibilité du PLU avec le SCOT de l'Ouest Lyonnais

Il est demandé que la densification se fasse dans le centre bourg en application du concept de « village densifié » défini par le SCOT de l'ouest lyonnais.

Le hameau de Saint-Vincent n'a pas vocation à se développer et seul le tissu urbain existant doit être reconnu.

En ce sens, il est proposé de revoir le classement U_{pa} des parcelles au Sud du hameau et de les reclasser en zone U_{b2}.

De même, la possibilité d'accueillir des commerces de **150 m² d'emprise au sol** est supprimée en zone U_{pa}, pour favoriser leur implantation au centre.



Zonage Saint Vincent avant modification

Zonage après modification

En revanche, l'application de COS en zones U_{b1} et U_{b2} répond à la volonté de la collectivité de privilégier dans le temps du PLU, la **densification nécessaire** des zones U_a et U_b du centre bourg.

La mise en place de ces COS différenciés s'est établie en fonction des secteurs construits sous forme de lotissement, sur la base de ceux établis par le POS, des logiques d'urbanisation et des contraintes de fonctionnement : taille des parcelles d'origines, accès, stationnement, équipement,...

Ces COS ont donc pour objet de limiter le développement des secteurs périphériques, au profit de la zone centrale. Ils sont maintenus pour favoriser en priorité la densification du centre bourg et rester en deçà des seuils d'évolution maximale proposés par le SCOT.

Enfin, comme suite à la demande, il est proposé les modifications suivantes, concernant le règlement de la zone U_i pour les zones d'activités :

- la surface de **100 m²** pour le logement de fonction est réduite à **60 m² de Surface de plancher**, plafonnée à 25% de la SDP construite, pour être conforme au SCOT de l'Ouest lyonnais et au règlement de la zone U_i proposé par la COPAMO.
- l'autorisation des piscines est supprimée.

En outre, les surfaces de vente des futurs commerces passent de **150 m² d'emprise au sol** à **300 m² de surface de plancher**, comme proposé par le SCOT en zones U_a et U_b.

Observations

Remarques concernant la zone agricole

Le rapport de présentation précise les choix opérés, notamment avec les représentants de la profession qui ont été largement impliqués dans leur définition.

Les périmètres des zones Aa et Ab reprennent dans leur majorité ceux définis dans le POS sous les dénominations NC et NCa.

Pour la commune, la définition du zonage a nécessité la prise en compte de plusieurs obligations:

- **La protection** des grandes entités agricoles afin de maintenir des unités fonctionnelles homogènes et limiter le mitage, notamment sur les zones AOC.
- **La nécessité** d'organiser les nouvelles constructions en fonction des équipements (voirie, accès, réseaux...).
- **La localisation** des bâtiments d'exploitations existants, afin de permettre le renforcement de l'activité.
- **La prise en compte** des aléas géologiques.
- **La prise en compte** des qualités paysagères et patrimoniales des sites, notamment les périmètres archéologiques.

Ces choix sont apparus cohérents à la collectivité dans la mesure où :

- **les zones Aa** correspondent aux secteurs agricoles protégés et concernent les grandes entités de production agricole, reconnues pour leur valeur agronomique et leur classement AOC: Au Plat, Aux Pilles, Patière, Frédière, La Tuillère, Cornavent, Truet, Pied Duchier, Marcellat, Vernay, Grand Val, Arsillon, Noyeray, Debarde, Jonchay, Grand Champ, Pranbrand, Prabandonnas, Ranfray, ...
- **Sont exclues de ce zonage**, les secteurs à vocation dominante naturelle, classés en zone N (les corridors écologiques constitués par les boisements, fonds de vallon et axes d'écoulement des eaux pluviales, les ripisylves, le bocage de Berthoud et le bois Bouchat classés en ENS,...), et à valeur paysagère (La jonction Saint-Vincent – Bois Bouchat, la coupure verte entre le Clos Bourbon et le bourg et le secteur de la Chazotte, en cœur de bourg.
- **Les zones Ab** correspondent à 10 secteurs agricoles (contre 9 dans le POS) où le renforcement de l'activité est souhaitable, à proximité des sites d'exploitations existants ou futurs.

Leur surface augmente de 10 hectares par rapport aux POS, dont la création d'un site nouveau à Marcellat de 1,2 hectare.

Concernant la proximité immédiate des zones Ab avec des constructions existantes ou des bâtiments repérés au titre du L.123-3-1 du code de l'Urbanisme pouvant changer de destination, il a été vérifié que la règle de réciprocité de 100 mètres n'impacte pas les possibilités d'implantation de bâtiments d'exploitation.

Le choix de regrouper les bâtiments agricoles au sein de la zone Ab, permet d'implanter les constructions à usage d'habitation, dont la nécessité agricole est justifiée, y compris dans ce périmètre en cas de besoin.

Remarques concernant les zones AU

L'ouverture de ces zones est soumise à modification ou révision du PLU et l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le règlement des zones AU est précisé pour interdire toute ouverture de ces zones dans un délai inférieur à 10 ans à compter de l'approbation du PLU.

Par ailleurs, l'écriture de ce règlement est commun aux zones AU et AUb. Il sert essentiellement à la zone AUb, qui peut être urbanisable tout de suite, suivant les principes établis dans l'OAP.

Remarques concernant les zones Nh

Il est demandé de veiller à limiter leur enveloppe au plus près du bâti existant et de contrôler les extensions et l'implantation des annexes.

En réponse, il est proposé de limiter les possibilités d'implantation à **deux annexes** constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et ce, dans un rayon de **20 m** de la construction principale:

- une annexe dans la limite de **25 m² de S.D.P.***.
- Une piscine et son abri, si le rejet est adapté au milieu récepteur.

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.

Concernant le tracé des zones Nh, les limites se sont attachées le plus possible à ne pas classer des parcelles dans deux zonages différents (zone Nh et Aa par exemple), de manière à ne pas classer en zone agricole des jardins ou des parcs, comme c'était le cas dans le POS, et qui ne font pas l'objet de culture.

C'est pour cette raison que dans certains secteurs, le zonage paraît plus large, mais ne permet pas davantage de constructions compte tenu des distances appliquées.

Mise en place des indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Le rapport de présentation rappelle que les motifs de modification, de révision ou d'ouverture à l'urbanisation des zones AU s'évaluent au regard des critères principaux imposés par le SCOT et le PLH en matière de besoins de logement:

- un taux d'accroissement annuel maximum de la population entre 2006 et 2020 de 0,93%
- la création d'une part de 23% de logements sociaux dans la construction neuve
- une diversification de l'offre de logement avec une densification de 25 à 30 logements à l'hectare et une production de :
 - 25% de logement individuel maximum
 - 45 % de logement groupé minimum
 - 30% de logement collectif minimum

L'application du L123-12-1 prévoit en outre que cette évaluation peut se faire, « le cas échéant, en fonction de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants », suivant les modalités définies dans le règlement.

Les zones AU seront ouvertes dans **un délai minimum de 10 ans**, à compter de l'approbation du PLU. Ce délai pourra être toutefois revu en fonction du respect des objectifs en matière de besoins en logement.

Rapport de présentation

Page 8 : En matière de structure intercommunale, la CRCL a été remplacée par le SOL.

Page 55 : Les données concernant la population sont mises à jour avec les données INSEE de 2009.

Cependant, il est rappelé que les estimations de 2010 faites dans le rapport de présentation sont fondées sur un recensement effectué par la collectivité, des constructions réellement réalisées.

Compte tenu que l'INSEE établit ses propres estimations sur des rapprochements statistiques et non sur les déclarations de l'état civil (décès, naissances) et de changement d'adresse, il est possible que les estimations du PLU soient plus près de la réalité que celle de l'INSEE.

Espèces protégées : Il est rappelé que la commune abrite des espèces protégées (animales et végétales), leurs milieux sont soumis à une réglementation spécifique, notamment en cas de destruction, altération, dégradation ou même dérangement, et ce indépendamment de tout zonage.

Masses d'eaux : Les objectifs de qualité des eaux du SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 pour chaque masse d'eau, ainsi qu'un état de la qualité actuelle des eaux superficielles sont rappelés dans le rapport de présentation.

Risque d'inondation : Le rapport précise que le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Garon a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 2007. Il concerne 6 communes : Brignais, Givors, Grigny, Millery, Montagny et Vourles.

L'élargissement à l'ensemble du bassin versant du PPRNi du Garon a été prescrit par arrêté préfectoral le 13 décembre 2012.

Il concerne Saint-laurent d'Agny et 26 autres communes :

Toutefois, encore non approuvé, il demeure non opposable au PLU.

Une annexe est créée pour information.

Déplacements : Un complément est apporté pour préciser les aménagements déjà réalisés, sur la commune et les communes limitrophes pour les déplacements actifs (piétons, vélos).

Il est proposé la création d'un emplacement réservé au bénéfice du Conseil général pour élargissement de la RD 105 de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, entre la limite de Taluyers et le chemin de la croissette, afin de sécuriser la voie et permettre la création d'un cheminement piéton.

IL est précisé que le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer de l'Ouest Lyonnais (FOL), fermée en 1935 est un chemin rural, est déjà utilisée en voie verte, hormis sur le secteur aggloméré où une partie de l'emprise est construite.

Page 85 : En matière d'Unité de distribution d'eau potable, la commune est bien alimentée à partir de Syndicat des Eaux de Millery-Mornant, via l'UDI MILLERY-MORNANT RECHLOREE, contrairement à ce que l'avis indiquait.

Inventaire du patrimoine au titre du L123-1-5-7 du code de l'urbanisme

Repérage patrimonial : Afin « d'éviter toute ambiguïté au regard des administrés et des prescriptions qui pourraient s'avérer contradictoires », entre classement au titre des Monuments historiques et Prescriptions Particulières, les repérages de la chapelle saint-Vincent et du Clos Bourbon sont supprimés de l'inventaire du patrimoine architectural établi au titre du L123-1-5-7.

Toutefois, sont maintenus dans ce dernier, les communs, le portail d'entrée, l'aile nord en retour du château du Clos Bourbon, de façon à assurer une protection complémentaire au MH.

L'inventaire est complété par la mention suivante : « Les travaux et aménagements concernant les éléments inventoriés doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable à envoyer au STAP, au titre du code du patrimoine (art L621-31, L621-32 II et R621-96) ».

Règlement

Page 3 : Le règlement peut désormais comporter 16 articles et non plus 14, suite à la modification de l'article R123-9 par le décret n°2012-290 du 29/02/12 :

15° : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques

16° : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Page 9 : Concernant le repérage patrimonial, la rédaction est complétée par : « le repérage de ce patrimoine bâti et paysager induit la conservation, la restauration et la mise en valeur de celui-ci. C'est pourquoi, ils sont soumis au permis de démolir ».

La mention « toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisées ... techniques » est supprimée.

Page 12 : La zone Up concerne le secteur du Clos Bourbon, dont les façades et toitures du château, la chapelle sont notamment inscrites au titre des Monuments historiques.

Pages 13 et 21 : Il est précisé que les logements sociaux créés sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

Page 21 : la notion de SHON est remplacée par celle de SDP.

Stationnement : Les aires de rangement de vélo sont exigées à partir de 2 logements créés en collectif.

En revanche, il n'est pas exigé d'aire de rangement de vélo pour les logements créés en individuel.

Cette obligation est complétée dans les définitions du règlement, par une arrêté ministériel du 20 février 2012 qui s'imposent au construction neuves avec une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements de 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de **3 m²** ;

Ce calcul fait ressortir une surface dédiée de **3 m²** à partie de 2 logements et non 10 comme énoncé dans l'avis.

Piscine : Les règles d'implantations sont définies à partir du nu intérieur du bassin.

Page 26 : l'article 14 est précisé : « en cas d'aménagement et reconstruction des bâtiments existants dans leur volume initial, aucun COS n'est applicable ».

Page 33, 52 : L'écriture est remplacée par : La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Page 45 : Le règlement des zones Ab est complété par les dispositions issues du document « Constructions en zone agricole – Déclinaison du protocole dans les PLU ».

« Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation ».

Page 52 : 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.

Page 59, 60, 61 et 64 : Il est demandé que pour les façades, clôtures, toitures et la restauration du bâti ancien (façades), la palette des couleurs doit être annexée au PLU. Cette Palette est en annexe 5 du PLU et complétée avec les références RAL pour les menuiseries.

Page 61 : Aspect extérieur des constructions : dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou l'emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, à l'exception des constructions de **conception contemporaine ou bioclimatique** et les abris de jardin préfabriqués de moins de 10 m².

Page 67 : La définition de l'emprise au sol est modifiée : Il s'agit de « la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Page 68 : La définition des lotissements est remplacée par : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Page 69 : La référence aux articles du Code de l'Urbanisme est supprimée.

Annexes :

Annexe Servitude d'Utilité Publique : Le dernier Plan des servitudes est joint au dossier PLU avec le cahier consultable.

Annexe 2 - Eau Potable : Elle est complétée par : « l'étude de volumes prélevables préconise une réduction/stabilisation de la sollicitation de la nappe pour l'usage AEP (SDEMMO, SIDESOL) afin de permettre la remontée piézométrique, le SMEP Rhône-Sud devant assurer l'alimentation en eau complémentaire ».

B – Autres avis des personnes publiques associées

Chambre d'agriculture du Rhône

Les remarques formulées portent sur :

- La justification du classement de secteurs cultivés en zone N :
Il est rappelé que sont exclues du zonage A, les secteurs classés en zone N à forte valeur écologique (les corridors écologiques constitués par les boisements, fonds de vallon et axes d'écoulement des eaux pluviales, les ripisylves, le bocage de Berthoud et le bois Bouchat classé en ENS,...), et à valeur paysagère (La jonction saint Vincent – Bois Bouchat, la coupure verte entre Clos Bourbon et le bourg et le secteur de la Chazotte, en cœur de bourg.

Même si ces secteurs sont cultivés, le classement en zone N n'interdit pas la mise en culture de ces espaces, il convient de les considérer en premier lieu, comme ayant une vocation naturelle.

▪ La justification de la zone Ab :

Il est rappelé que la définition du zonage agricole a pris en compte plusieurs obligations :

- La protection des grandes entités agricoles afin de maintenir des unités fonctionnelles homogènes et limiter le mitage, notamment sur les zones AOC.
- la nécessité d'organiser les nouvelles constructions en fonction des équipements (voirie, accès, réseaux...).
- La localisation des bâtiments d'exploitations existants, afin de permettre le renforcement de l'activité.
- La prise en compte des aléas géologiques.
- la prise en compte des qualités paysagères et patrimoniales des sites, notamment les périmètres archéologiques.

Les zones Ab correspondent ainsi à 10 secteurs agricoles (contre 9 dans le POS) où le renforcement de l'activité est souhaitable, à proximité des sites d'exploitations existants ou futurs.

Leur surface augmente de 10 hectares par rapport aux POS, dont la création d'un site nouveau à Marcellat de 1,2 hectare.

La création de secteurs Ab permet ainsi d'organiser l'implantation des constructions nécessaires à l'activité agricole, tout en ménageant la consommation foncière.

Comme cela est signifié en page 6 de la Charte départementale **Agriculture, Urbanisme & Territoires** de 2012, « il est impératif de ne plus considérer l'agriculture comme un espace de réserve foncière, mais comme un élément à part entière dans le projet de territoire ».

Les zones Ab, élaborées avec la profession elle-même, relèvent de cet enjeu mais aussi d'un développement durable du territoire local.

▪ La justification de la localisation de la zone AU_i, comme extension de la ZAE des Plâtières :

Ce projet d'envergure intercommunale est inscrit dans la DTA de l'aire métropolitaine, le SCOT de l'ouest lyonnais et portée par la COPAMO.

Dans un prolongement de compétences, la collectivité a souhaité traduire ce projet dans le PADD et le zonage du PLU.

Des études récentes de faisabilité montrent qu'en matière environnementale les choix retenus pour le site actuel sont susceptibles d'évoluer.

Que le PLU traduise ou pas des hypothèses de localisation, une révision du PLU est nécessaire pour la réalisation de cette zone, ainsi que pour la prise en compte des lois issues du Grenelle de l'environnement d'ici 2016.

La collectivité intégrera alors le choix définitif du site dans son document d'urbanisme, complété par les études environnementales nécessaires.

▪ Inventaire du patrimoine agricole au titre du L.123-3-1 du code de l'urbanisme :

Trois bâtiments sont classés aujourd'hui en zones N et Nh du PLU.

Il convient de retirer ces éléments de l'inventaire.

En outre, il est précisé que ces éléments ne portent pas atteintes aux possibilités d'exploitation nouvelles, chaque zone Ab disposant d'une surface suffisante, au-delà d'un périmètre de 100 mètres reporté au plan de zonage

▪ Règlement en zone Nh:

Il est demandé de limiter le nombre des annexes et définir un rayon d'implantation pour les piscines.

En réponse, il est proposé de limiter les possibilités d'implantation à **deux annexes** constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et ce, dans un rayon de **20 m** de la construction principale:

- une annexe dans la limite de **25 m² de S.D.P.***.
- Une piscine et son abri, si le rejet est adapté au milieu récepteur.

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.

▪ Diagnostic agricole :

Le rapport de présentation réalisé en 2010 présente un diagnostic de l'activité agricole sur la base du RGA 2000, complété par les données locales transmises par la collectivité.

Les noms et adresses des exploitants agricoles apparaissant dans le dossier sont supprimés.

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)

Il est demandé de justifier la localisation des zones Ab. Cette question fait l'objet d'une réponse à la chambre d'Agriculture, au point précédent.

Le centre régional de la propriété forestière – Rhône Alpes

Le classement EBC relève de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et son objet est de préserver un boisement existant où à créer.

Les espaces bois classés (EBC) ont été proposés sur près de 100 hectares, pour favoriser la préservation des éléments naturels structurants pour le paysage et les continuités écologiques, notamment sur les parties sommitales, les ripisylves et les vallons de la commune.

L'emprise des EBC a été revue le long des cours d'eau et aux abords immédiats des voiries, afin de permettre l'entretien, l'enlèvement des embâcles et l'élagage notamment.

L'avis fait ressortir que le classement en EBC « entraîne de fortes contraintes à court terme pour les propriétaires ayant des parcelles ainsi classées ».

La suppression d'un EBC, aussi modeste soit-il, relève d'une révision du PLU.

Il est proposé de revoir le classement de **deux secteurs** :

A - Le secteur de Prapin sur le tracé de la ligne ERTF



Emprise avant modification

Emprise après modification

La prise en compte de la ligne ERTF fait ressortir une emprise classée EBC sous la ligne. Il convient de rectifier l'emprise de l'EBC en conséquence.

B – Le secteur de la ZAE et de la zone AUi – Cf. demande de la COPAMO

Deux EBC sont présents sur la future extension de la zone d'activités. Ils sont supprimés à la demande de la COPAMO.

La Communauté de Commune du Pays Mornantais (COPAMO)

▪ Volet habitat selon les orientations stratégiques du programme local de l'habitat et du SCOT

L'avis relève l'effort fait par la collectivité en la matière, notamment dans le cadre du PLH, mais précise que la prochaine révision du PLU devra permettre de réaliser les logements sociaux manquants à l'horizon de 2020 au regard du SCOT.

La collectivité a choisi en effet de maîtriser l'évolution de la population, et donc de limiter la constructibilité à court et moyen terme, et de prévoir une diversification de l'offre de logements par le biais de servitudes de mixité sociale en zones U et par la création de zones AU pour des échéances plus longues.

Afin **d'anticiper sur l'avenir et de répondre aux remarques** du commissaire enquêteur, la collectivité a choisi de renforcer ce dispositif sur **deux secteurs à enjeux** pour un renforcement de la centralité avec une diversification de l'offre de logements à des échéances allant au-delà du PLU :

- Un reclassement en zone AU du secteur de la Matazine, classé en zone Um dans le POS, doublé par une servitude de mixité sociale, avec un minimum demandé de **30 %** de logements locatifs aidés.
- Un reclassement en zone AU du secteur de La Noyeraie, classé en zone 2 NAa dans le POS, doublé par une servitude de mixité sociale, avec un minimum demandé de **30 %** de logements locatifs aidés.

▪ Volet déplacements

Si le PLU a pris en compte la problématique des déplacements en mode doux, notamment au regard du tracé de l'ancienne voie ferrée et du projet de centre aquatique intercommunal, il est noté que les « secteurs stratégiques de la place Neuve et de la place du By ne sont pas traités et ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement ».

Durant les études du PLU, des scénarii d'aménagement ont été élaborés sur ce secteur et il est apparu que les travaux nécessaires pour une amélioration de ce « nœud stratégique » relevaient à la fois, d'un réaménagement du centre bourg, notamment de la restructuration de l'axe constitué par la rue du Jonan - rue de l'ancienne gare, et d'échéances bien plus longues que celles du PLU ou du SCOT ; Compte tenu des obligations faites à la collectivité de respecter un seuil très bas d'évolution de la population.

Cela passe à cet effet par un véritable **projet de « cœur de village »**, avec un renforcement de l'appareil commercial, des équipements, une maîtrise du foncier.

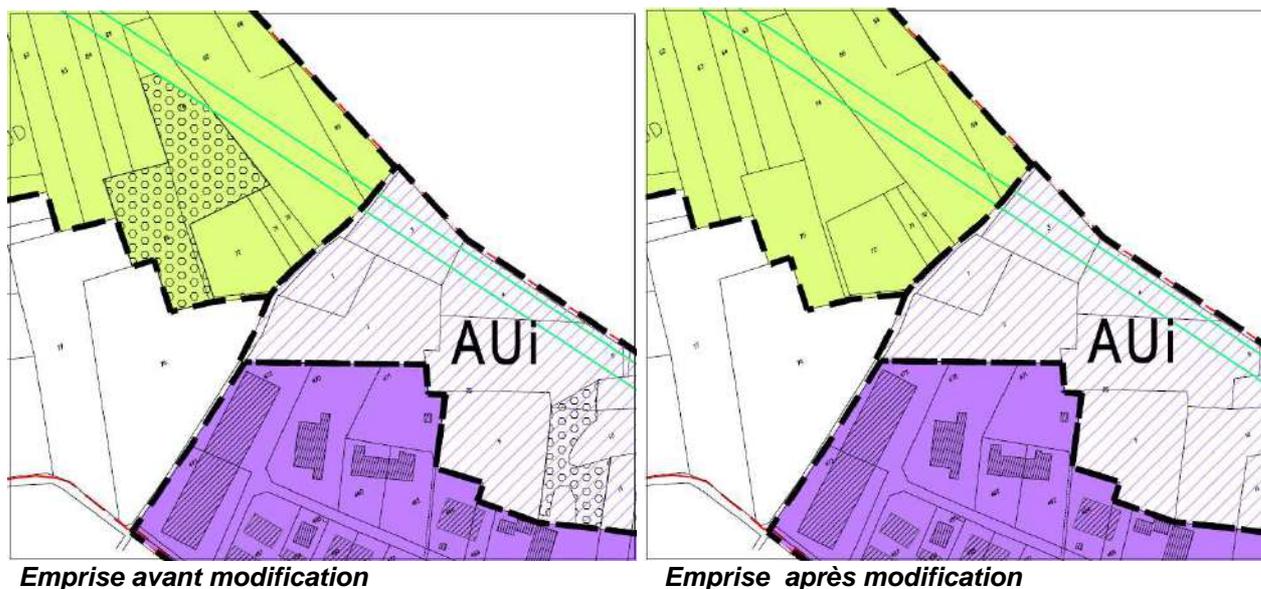
Pour ces raisons, en préparation de l'avenir, il a été proposé notamment une zone AU sur ce secteur ; Sans orientation d'aménagement, parce qu'elles seraient devenues obsolètes, compte tenu des délais très longs pour aboutir cette réflexion.

▪ Volet Développement économique :

Le PLU a intégré le périmètre d'extension du Parc d'activités Les Platières et classé cette zone en AUi.

L'étude environnementale a permis de démontrer l'absence d'intérêt naturaliste particulier des EBC situés dans cette zone ainsi que ceux situés plus au Nord dans la ZNIEFF de type 1.

Dans l'objectif de faciliter la future extension de ce parc, il est proposé de supprimer leur classement en EBC.



En outre, la COPAMO demande :

- que la zone Ui bénéficie d'un règlement intercommunal commun à l'ensemble de la ZAE des Platières.

Le règlement communiqué est introduit dans le PLU.

- que la zone Ui de la SICOLY, qui n'a pas les mêmes objectifs de développement que la ZA des Platières, bénéficie d'un règlement spécifique avec un sous-zonage particulier, permettant notamment d'héberger des saisonniers sur ses terrains.

Un sous-zonage Ui1 est créé à cet effet.

▪ Objectif 4 : Préserver le potentiel agricole :

L'article 2 du règlement de la zone A, relatif aux activités et occupations du sol autorisées, distingue les serres légères des bâtiments techniques liés à l'activité agricole ;

Afin de clarifier cette distinction, il est proposé la définition suivante :

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton.

Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin, .. ;) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés en béton ».

Par ailleurs, la COPAMO souligne que le PLU propose un double zonage agricole (Aa et Ab) et qui compte tenu de la taille des zones Ab peut limiter le développement de l'activité agricole. Cette situation peut nécessiter une modification du PLU lors de l'installation d'un nouvel agriculteur par exemple en dehors d'une zone Ab prévue.

La collectivité est bien consciente de cet état de fait et le problème posé est davantage sur la commune celui des reprises des exploitations existantes que l'implantation d'un nouvel agriculteur.

En ouvrant davantage les zones Ab, la collectivité s'expose à la fois à une non reprise des exploitations existantes, une dispersion des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, et son corollaire, une consommation foncière de espaces de production par les acteurs de l'activité agricole eux-mêmes ;

Pour cette raison, la collectivité a souhaité, comme indiqué dans la Charte départementale **Agriculture, Urbanisme & Territoires** de 2012, de faire de l'agriculture, « un élément à part entière dans le projet de territoire ».

▪ Objectif 5 : Protéger les milieux naturels et les paysages :

Les jeux environnementaux ont été pris en compte et retranscrits dans le PLU. Toutefois, trois remarques sont formulées :

- Le PLU ne « retranscrit pas l'inventaire des zones humides, bien que ce volet soit demandé par le SCOT ».

L'inventaire des zones humides n'est pas du ressort du PLU. Le Conseil Général mène actuellement une mise à jour de l'inventaire mais les résultats ne sont pas connus à ce jour. La prise en compte sera obligatoire dans le cadre d'un PLU « grenellisé ».

Cependant, le PLU est allé au-delà du repérage des zones humides en localisant les bassins, les cours et les axes d'écoulement des eaux qui alimentent les zones humides.

En ce sens, le PLU a classé ces éléments et les fonds de talweg en zone naturelle N, même dans le cas de terrains cultivés.

- Il apparaît que les corridors écologiques apparaissant dans le PLU ne correspondent pas à ceux repérés dans le SCOT.

Le SCOT en page 53 du DOG signale deux corridors terrestres et aquatiques au niveau des ruisseaux de Grand Val et du Furon, et un corridor aquatique au niveau du ruisseau de combe-Abut.

L'analyse plus fine à l'échelle du PLU a permis d'identifier 4 corridors aquatiques ou semi aquatiques et 12 corridors terrestres principaux et secondaires, traduit dans le zonage du PLU en zone naturelle ou agricole

Car, au-delà d'une analyse fonctionnelle et géométrique des corridors, c'est le maintien des capacités d'accueil de la faune et de la Flore sur l'ensemble du territoire (haie, jardin, bocage, ...) qui permet aux corridors principaux de fonctionner.

Dans cette analyse et pour l'avenir, il faut se garder de limiter l'approche environnementale ou naturaliste aux simples corridors, au risque d'oublier ses autres aspects vitaux.

Notamment, lors d'approches de ces thématiques à l'échelle supra communale, trop larges pour être précises.

L'annexe 12 du PLU mentionne le périmètre du droit de préemption sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Ce périmètre, mis à jour le 4 juillet 2012 par le conseil général, est modifié en annexe 12.

- L'avis signale « qu'il semble que la thématique de prévention des inondations ne soit pas suffisamment prise en compte ».

Le Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI) du Garon est en cours d'élaboration et le diagnostic n'était pas connu lors de l'élaboration du PLU.

Si le PPRI n'est donc pas encore opposable à ce stade, le PLU a intégré cette thématique :

- En déclassant des zones urbaines en zone naturelle (N) au Bas Clair et au Chazotte et en Nh à l'Orme, notamment.
- En classant en zone naturelle inconstructible, y compris des zones cultivées, l'ensemble des vallons des cours d'eaux et des axes d'écoulement pour maintenir de zones tampons avec les activités et limiter l'imperméabilisation des sols.
- En réglementant la taille des serres de production dans la limite de 5000 m² d'emprise au sol, compte tenu que ces surfaces imperméables jouent un rôle non négligeable dans les volumes d'eaux de ruissellement, à raison d'environ 770 litre/an/m², comme indiqué en page 13 du rapport de présentation
- En anticipant les préconisations futures du PPRI et intégrant dans toutes les zones du PLU les mentions suivantes :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement*.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de **5l/s/hectare** de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ces mentions apparaissent en annexe 1 du PLU.

La Chambre de Commerce et d'industrie de Lyon (CCI)

L'avis formule deux remarques concernant la limitation à **150 m²** des surfaces de commerces en zone Ua et concernant leur autorisation en zones périphériques Ub et Upa ;

Il est proposé de suivre l'avis et d'augmenter le seuil autorisé en zone Ua de 150 m² à 300 m² de SDP, et de les interdire en zones Ub et Upa, comme le SCOT le préconise.

Syndicat de l'Ouest Lyonnais

Le PADD prévoit des orientations d'aménagement (OA) notamment sur les secteurs à enjeux, mais le PLU ne contient qu'une OA sur le secteur de « la Flacière ».

En effet, l'élaboration du PLU a permis d'élaborer des orientations d'aménagement sur les secteurs à enjeux, mais ne sont pas jointes au dossier.

Ce travail a permis à la collectivité d'évaluer dans ces secteurs les principes d'une urbanisation (typologie du bâti, hauteur, implantation, capacité constructible, ...), et ses contraintes (enjeux de mixité sociale et fonctionnelle, évolution de la population, gestion des accès, liaison viaire, gestion des eaux pluviales, assainissement ...).

C'est ainsi que cette réflexion a abouti à la proposition d'un classement en zone AU de ces secteurs, afin de garantir à la collectivité, la maîtrise de leur urbanisation future, à une échéance au-delà de 10 ans et donc de la durée de vie du PLU.

Il est ainsi apparu opportun à la collectivité :

- de ne pas mettre ses OA dans le PLU, car elles sont susceptibles d'évoluer en fonction du contexte futur,
- de traduire ses OA et d'affirmer leurs principes intangibles dans le PLU, en proposant des servitudes de mixité sociale, des emplacements réservés pour des bouclages de voirie et des prescriptions d'accès ;
- d'indiquer dans le PADD que l'urbanisation de ces zones se fera à une échéance minimum de 10 ans, suivant une révision du PLU, accompagnée de l'élaboration d'OAP permettant de respecter la répartition des formes d'habitat en zone AU. Ce choix a été effectué en connaissance de 3 projets en cours, de logements collectifs et habitats groupés, qui permettent de répondre aux objectifs du SCOT.

Le quartier Saint-Vincent – Zone Upa:

Il est demandé de revoir les possibilités d'implantation des commerces, de bureaux et de services notamment en raison de sa localisation déconnectée du bourg, des accès difficiles et de la voirie sous-dimensionnée.

Cette demande est suivie d'effet et la zone Upa est réduite à la partie historique de Saint-Vincent pour limiter la constructibilité du secteur ;

Le développement économique :

En zones Ua et Ub du PLU, les constructions à usage Artisanal, de bureaux et de commerces, sont autorisées dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

Comme suite à la demande qui évalue le risque de voir des constructions de 3 niveaux et 450 m² de surface de plancher (SDP), il est proposé de limiter les surfaces à usage commercial à 300 m² de SDP.

Le conseil Général du Rhône

Il est noté que l'avis est arrivé après l'enquête publique et ne peut être pris en compte dans les modifications proposées.

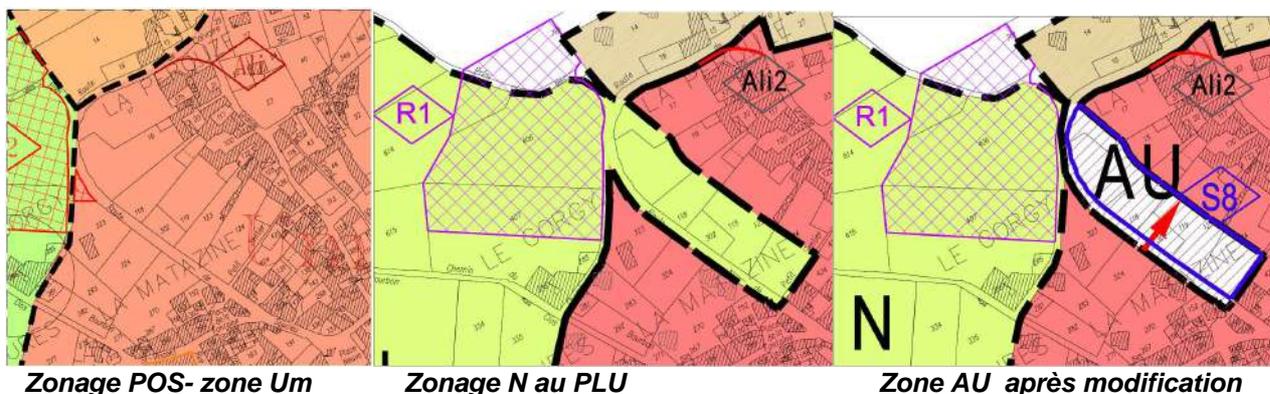
C – Rapport d'enquête du Commissaire enquêteur

En réponses aux RESERVES :

- **Tenir compte de l'ensemble des réserves émises par la DDT du Rhône**
Cela est fait au point **A**
- **Rectification du périmètre proposé de la zone Upa du hameau de Saint Vincent**
Cela est fait au point **A**
- **Suppression de certaines parcelles EBC (spécifiées dans le rapport)**
Cela est fait au point **B**

- **Secteur La Perouze / la Matazine**

Il est demandé « la création d'une zone AU, en remplacement d'une zone N sur les parcelles F302 ; partie de F17 ; F19 ; F118 ; F119 ; F123 ; F124, complètement encadrée en zone Ua du centre bourg. »



Cette demande revient à considérer le caractère urbain de ce secteur en référence au POS.

Le PLU avait classé ce secteur d'intérêt paysager en entrée de bourg en zone N, afin d'en limiter dans le temps du PLU les possibilités d'aménagement, compte tenu des problèmes d'accès à gérer sur ces parcelles, la nécessité de créer un bassin rétention prévu en R1 au Gorgy pour limiter les eaux de ruissellements et l'obligation de limiter l'évolution de la population au regard des objectifs du SCOT.

Il est proposé un reclassement en zone AU afin de :

- **maîtriser** le développement de cette zone dans le temps du PLU,
 - **subordonner** l'ouverture de son urbanisation à une révision du PLU dans un délai supérieur à 10 ans et la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation,
 - **conditionner** les aménagements à la réalisation du bassin de rétention du Gorgy, la réalisation d'un accès unique à l'ensemble des parcelles, depuis la départementale,
 - **permettre** le moment venu une diversification de l'offre de logements avec une servitude de mixité sociale S8.
- **Tenir compte des remarques des « Personnes Publiques Associées »**
Cela est fait aux points **A et B**
 - **Mise à jour du Règlement**
Cela est fait aux points **A et B**
 - **Intégrer le règlement de la zone UI commun aux trois communes**, dont dépend « Le Parc d'Activité des Platières ».

Cela est fait au point **B**

- Intégrer dans le plan des prescriptions particulières :

- **limite des parcelles AOC** : Ces parcelles sont délimitées au plan 6 – Activité agricole du rapport de présentation. Les limites n'ont pas à apparaître aux documents graphiques du PLU, conformément au R. 123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.
- **Zone de préemption des Espaces Naturels sensibles (ENS)** : De la même manière, ce plan est en annexe 12 de PLU. Toutefois, le plan est mis à jour suite conformément à la transmission de la COPAMO.
- **mettre le nom des secteurs notés en Protection Archéologique (8 zones)**. Les noms sont rajoutés en légende.

- Insérer dans le dossier PLU le texte des accès sur les routes départementales.

Le texte est déjà partiellement intégré en annexe 5 du PLU. L'annexe est complétée par la nouvelle rédaction, comprenant les schémas.

- Prise en compte des trois Espaces naturels Sensibles (ENS) et les inscrire dans le PLU

- n°59 Bois Bouchat. ENS
- N°60 Bocage du Berthoud

Après vérification, ces ENS sont déjà mentionnés dans le rapport présentation.

- N°61 Landes de Montagny

Après vérification, cet ENS ne concerne pas la commune de Saint-Laurent d'Agny. Il y en a donc bien deux.

- Annexer le plan des itinéraires de promenade et de randonnée.

Ce plan est en annexe 11 du PLU.

- Annexer la charte de l'habitat

Ce document ne fait pas partie des documents à annexer au PLU.

- Modifier la signalétique du plan des prescriptions particulières après mise à jour

Comme suite à certaines remarques de l'article 3-1-2-8 du rapport d'enquête, ce plan est repris pour une meilleure lisibilité des couleurs.

- Mise à jour du plan de zonage et du plan des prescriptions particulières

Ces plans sont repris en fonction des modifications apportées, conformément au code de l'urbanisme.

- Sortir deux plans à plus grande échelle,

Afin d'assurer une meilleure lisibilité, un zoom du plan de zonage est fait sur le centre-bourg et le hameau de Saint-Vincent.

- Réaliser un document, additif au plan de zonage et au plan des prescriptions Particulières dans lequel sera inséré :

Servitudes d'alignement
Emplacements réservés
Secteur de protection archéologique
Patrimoine bâti à préserver
Patrimoine naturel à préserver
Patrimoine agricole
Etc.../...

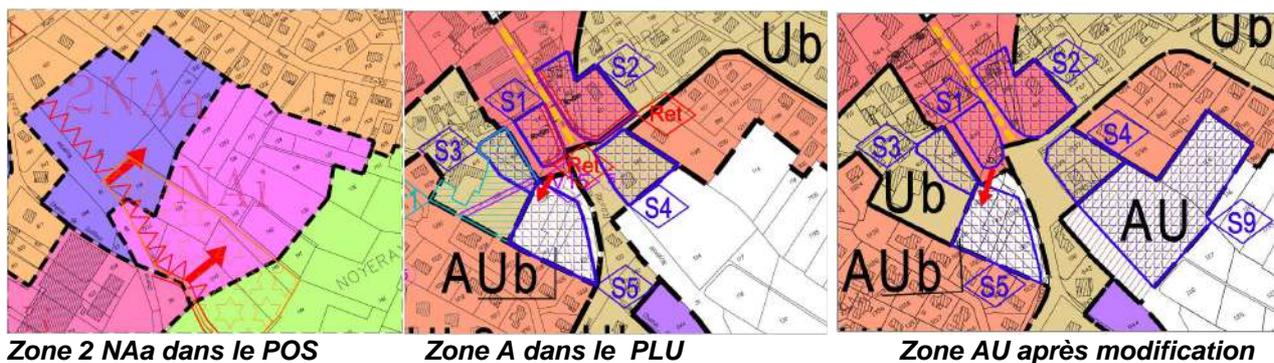
Ces plans sont revus pour assurer une meilleure lisibilité.

Le dernier plan des servitudes d'Utilité Publique est adressé par les services de l'Etat et joint en annexe.

En réponse aux RECOMMANDATIONS :

- Secteur La Noyeraie :

Il est demandé de créer une zone AU sur les parcelles F104 ; F114.



Cette demande revient à considérer le caractère de zone à urbaniser de ce secteur, en référence au POS.

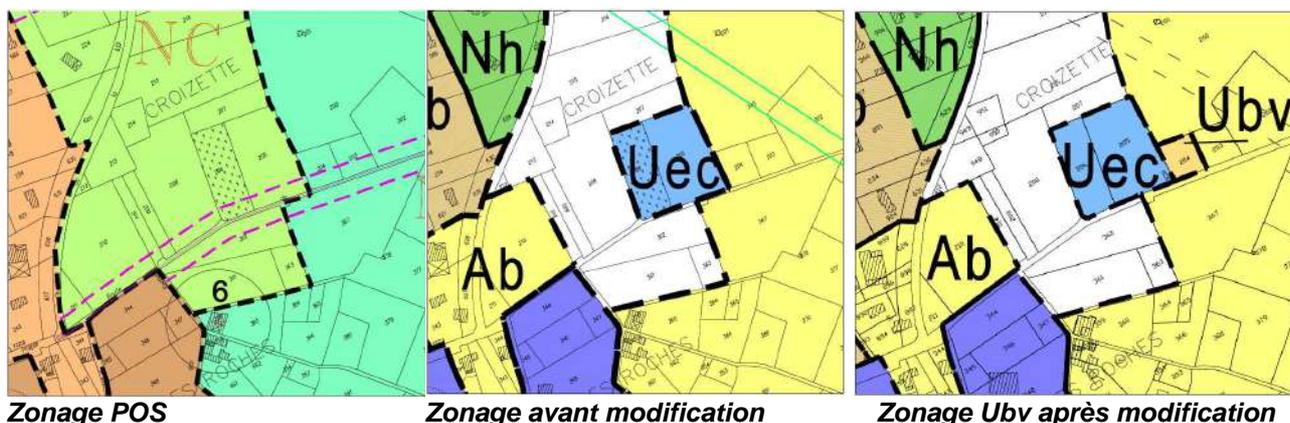
Le PLU avait classé ce secteur en zone agricole Aa, malgré des enjeux de renforcement de la centralité à une échéance lointaine, pour permettre dans ce laps de temps le maintien de l'activité agricole.

Ce secteur à proximité et en entrée de bourg avait été classé ainsi, afin d'en limiter dans le temps du PLU les possibilités d'aménagement, compte tenu de l'obligation de limiter l'évolution de la population au regard des objectifs du SCOT.

Il est proposé un reclassement partiel en zone AU afin de :

- **maîtriser** le développement de cette zone dans le temps du PLU
- **subordonner** l'ouverture de son urbanisation à une révision du PLU dans un délai supérieur à 10 ans et la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation.
- **permettre** le moment venu une diversification de l'offre de logements avec une servitude de mixité sociale S9.

- Modification du zonage de la parcelle F n°204, de l'aire d'accueil des gens du voyage

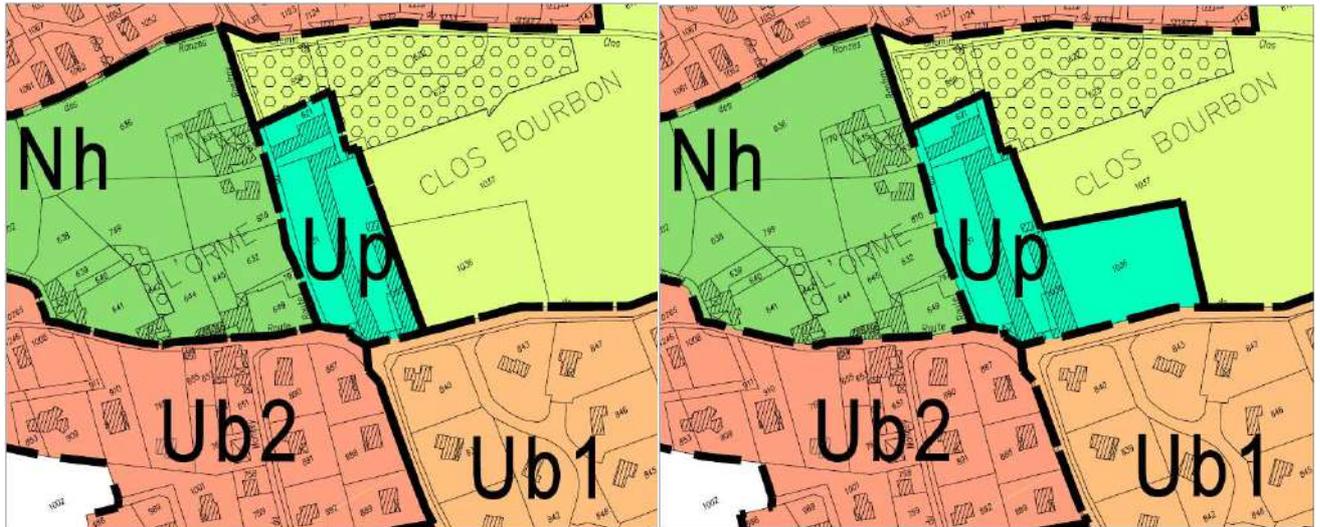


Le PLU a reconduit le classement agricole de cette parcelle classée en NC dans le POS.

Toutefois, afin de permettre une amélioration des conditions d'accueil sur ce terrain, il est proposé un reclassement en zone Ubv, avec un règlement adapté aux nécessités du réaménagement de la parcelle.

Ainsi, un assainissement en autonome peut être admis dans l'attente d'un raccordement à l'assainissement collectif.

- Demande Fraysse – annotation n° R-01



Zonage Up avant modification

Zonage Up après modification

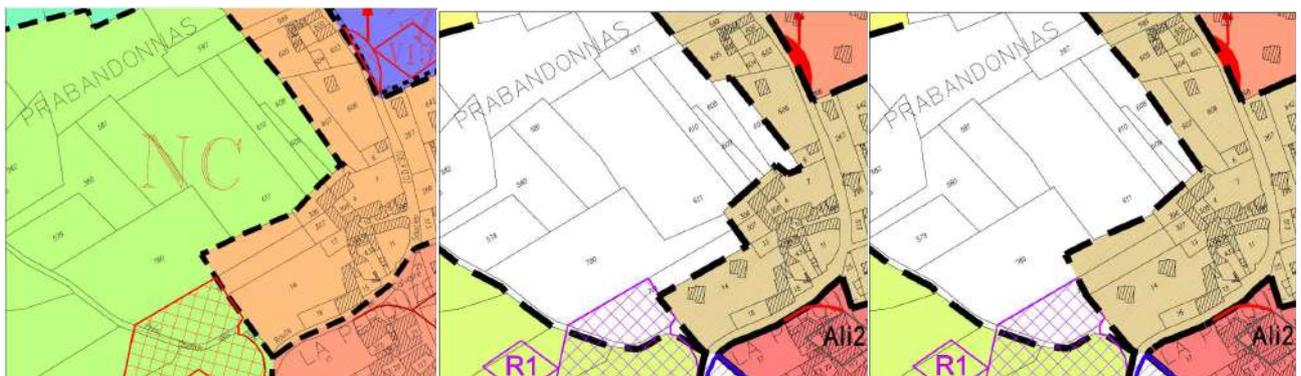
Le Clos Bourbon fait l'objet d'un projet de réhabilitation et de changement de destination, en vu de la création de logement.

Ce projet d'un grand intérêt patrimonial, puisqu'il permet le maintien d'un ensemble historique, nécessite la réalisation d'aire de stationnements et d'un accès depuis la Route de Saint-Vincent.

Le PLU a créé un zonage spécifique Up prévu à cet effet, interdisant les constructions nouvelles, mais en classant une partie du parc en zone N.

Afin de permettre la réalisation du parking et de l'accès, il est proposé un agrandissement de la zone Up côté Est du Clos Bourbon sur la parcelle 1036 uniquement.

- Secteur de la PEROUZE. Demande Bonjour – annotation n° R-03



Zone Ua dans le POS

Zone Aa dans le PLU arrêté

Zone Ub après modification

Le POS avait classé en zone Ua les parcelles n°607, n°780 et n°781.

Le PLU les a reclassées en zone Agricole A, compte tenu qu'elles n'étaient pas bâties et en contact direct avec la zone agricole.

Hors, ces parcelles font l'objet de demandes de permis de construire sous le régime du POS. Il convient de régulariser cette situation et de reclasser ces parcelles en zone Ub du PLU.

- Demande Joncour – Fiancet. Annotation n° R-20

La parcelle des requérants est classée en zone Ub et fait l'objet d'une servitude de mixité sociale S4 pour diversifier l'offre de logements.

La demande porte sur une application, sur cette parcelle, des règles applicables aux servitudes S1 et S2 sur les 3 points suivants:

- la possibilité d'implantation de constructions avec un retrait de la façade de **0 à 5 mètres** par rapport à l'alignement, au lieu de **5 à 8 mètres** de la zone Ub,
- la possibilité de construire au delà de la bande d'implantation de 20 mètres
- de ne pas exiger 30 % d'espace vert en pleine terre au minimum.

Il est donc proposé de faire exception à ces 3 points pour la servitude S4 :

- Ces parcelles jouent un rôle important dans la constitution de l'entrée de ville et il convient de permettre une implantation harmonieuse des constructions.
La suppression du retrait obligatoire de 5 à 8 mètres permet de resserrer les façades sur l'entrée de ville et d'avoir une façade sur l'alignement.
Pour rester homogène, les prescriptions de retrait à 5 mètres sur les servitudes S1 (construction déjà réalisée) et S2 (classée en Ua) est supprimée.
- La suppression de la bande de 20 mètres et du taux de **30%** permet d'assouplir sur la servitude S4 les règles d'implantation tout en ayant que peu d'impact sur la densification, car le CES de **0,30** est maintenu au-delà de la bande de 20 m.

- Secteur Impasse du Mollard. Demande Ponton annotation n° R-11



Zone Ub dans le POS

Zone Ub PLU arrêté

Zone Ub après modification

Il est signalé dans ce secteur une erreur de limite de zonage; Le principe retenu étant de classer en zone « non constructible », les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et en dehors du zonage d'assainissement.

Hors, la parcelle n°370 a été classée entièrement en zone Ub, alors que seule la partie Nord est dans le zonage d'assainissement.

Il convient de rectifier la limite et de reclasser la partie sud en zone N.

Bilan des zones U et AU du PLU : une enveloppe urbaine maintenue

Avertissement : Le fond de plan à fait l'objet d'une mise à jour des découpages cadastraux, pour assurer une meilleure compréhension telle que demandée par le commissaire enquêteur. Il ressort que la surface communale est sensiblement modifiée par rapport à l'ancienne version digitalisée. Le bilan des surfaces tient compte de cette modification ainsi que celles liées au bilan ci-avant exposé.

Zone	Localisation	Surface POS (hect) Du 18/12/2000	Surface PLU arrêté (hect)	Surface PLU pour approbation (hect)	%
Zones U		97,77	105,75	107,08	10
Ua	Centre bourg	Um+Ums	13,59	13,70	
Up	Clos Bourbon	Ua et N	0,94	(+0,61) 1,56	
Upa	St Vincent	Ua partiel	1,42	(-0,97) 0,46	
Ub	Secteurs Nord	Ua	10,83	(+ 0,41) 11,14	
Ub	Secteurs Sud	Ua, UMS, NAL	13,48	(-0,13) 13,56	
Ub1	Vernay et Ranfray	Ub	8,23	8,13	
Ub2	Sources, St Vincent, Gorgée, Moncey	Ua et Ub	11,32	(+ 0,97) 12,48	
	Fornaie – Cibeins Nord	Ua et 1NAa	7,66	7,50	
	L'Heriole	Ua	4,67	4,59	
	Bottand	Ua et 1NAa	6,25	6,33	
Ubv		NC		0,11	
Sous-total Zones U centrales		79,43	78,39	79,47	7,4
Ue	Le Planil	UL	1,5	1,46	
	Pracaillon – Les Roches	UL : 5,92	4,52	4,58	
Uec	Cimetière	Dans NC	0,75	0,72	
Ui	ZA Les Platières	NAi:11,76	15,71	15,97	
Ui1	Goiffieux	Ui	4,88	4,88	
Sous-total Zones U équipements / d'activités		18,34	27,36	27,61	2,6
Zones AU		Zones NA: 31,28	20,44	22,28	2,10
AU	Planil-Cadix	1NA _m	3,16	3,20	
	Le Bourg-Gagière	1NA _m : 5,11	2,86	2,83	
	Matazine	Um		0,84	
	Noyeraie	2 NA _a		1,48	
AUb	Flacière	1NA _a	0,63	0,58	
AUe	Souigny	NA et NAL : 7,51	2,04	1,80	
AUi	Extension ZA Les Platières	NC partiel	11,75	11,56	
TOTAL zones U et AU		129,05	126,19	129,36	12,1

L'augmentation apparente **des zones urbaines ou à urbaniser** par rapport au POS (**passage de 129,05 à 129,36 hectares**) n'est pas significative d'une augmentation des zones constructibles.

En effet, cette augmentation est due essentiellement :

- au classement du clos Bourbon en zone Up sur **1,56 hectare**, qui est en fait une zone inconstructible d'intérêt patrimonial,
- Au classement en zone Ubv du site des gens du voyage (anciennement classé en zone NC)
- A l'augmentation de la superficie de la commune de 10 hectares par rapport à la valeur cadastrée du POS.

Et ce malgré le classement en zone AU_i de **11,56 hectares** pour l'extension de la ZAE des Platières.

Bilan des zones A et N du PLU

Zone	Localisation	Surface POS (hect) Du 18/12/2000	Surface PLU arrêté (hect)	Surface PLU pour approbation (hect)	%
Zones A		796,01	548,83	543,27	51,1
A		NC (en grande partie) : 730,92	472,89	(-1,89) 467,86	44
Ab	10 secteurs (Pierres Blanches, Crémère, Falconnet, Pracaillon, Goiffieux, Vernay, Rivières, Marcellat, Cornavent, Prabandonnas)	Nca : 65,86	75,94	(-0,12) 75,41	7,1
Zones N		128,17	396,10	392,39	36,8
N	Prapin, Chazotte, Berthoud, Moron, Crémère, Tuillières, Combe Abaine, Combe Abut, Bois Bouchat, Saint- Vincent, ...	ND : 128,17	376,83	(-1,32) 373,01	35
Nh	Grand Prost, Route du Large, Saint-Vincent, Croisette	NC (reliquats) : 5 et 1Na ((L'Orme) : 3,29	19,27	19,38	1,8
Total zones A et N		924,95	944,93	935,66	87,9
Total commune		1054	1071,12	1065,02	100

*Nota : La surface du POS correspond à la surface officielle.
La surface du PLU correspond à la surface de la version numérique du cadastre.*

Les changements de surfaces entre les deux versions du PLU ne sont pas significatives, la surface communale diminuant de 6 hectares.

On relèvera cependant que le territoire de Saint-Laurent d'Agy demeure à dominante rurale avec **87,9%** de sa surface classée en zone naturelle et agricole.

Pour mémoire, l'ensemble des pièces mentionnées dans le présent rapport son modifiées en conséquence.