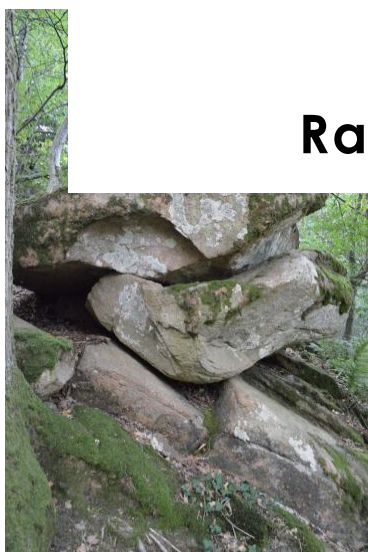




Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

Rapport de présentation



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement procédure	Enquête publique du 30 septembre au 31 octobre 2022	Approbation
01	18 novembre 2021		23 février 2023

Sommaire

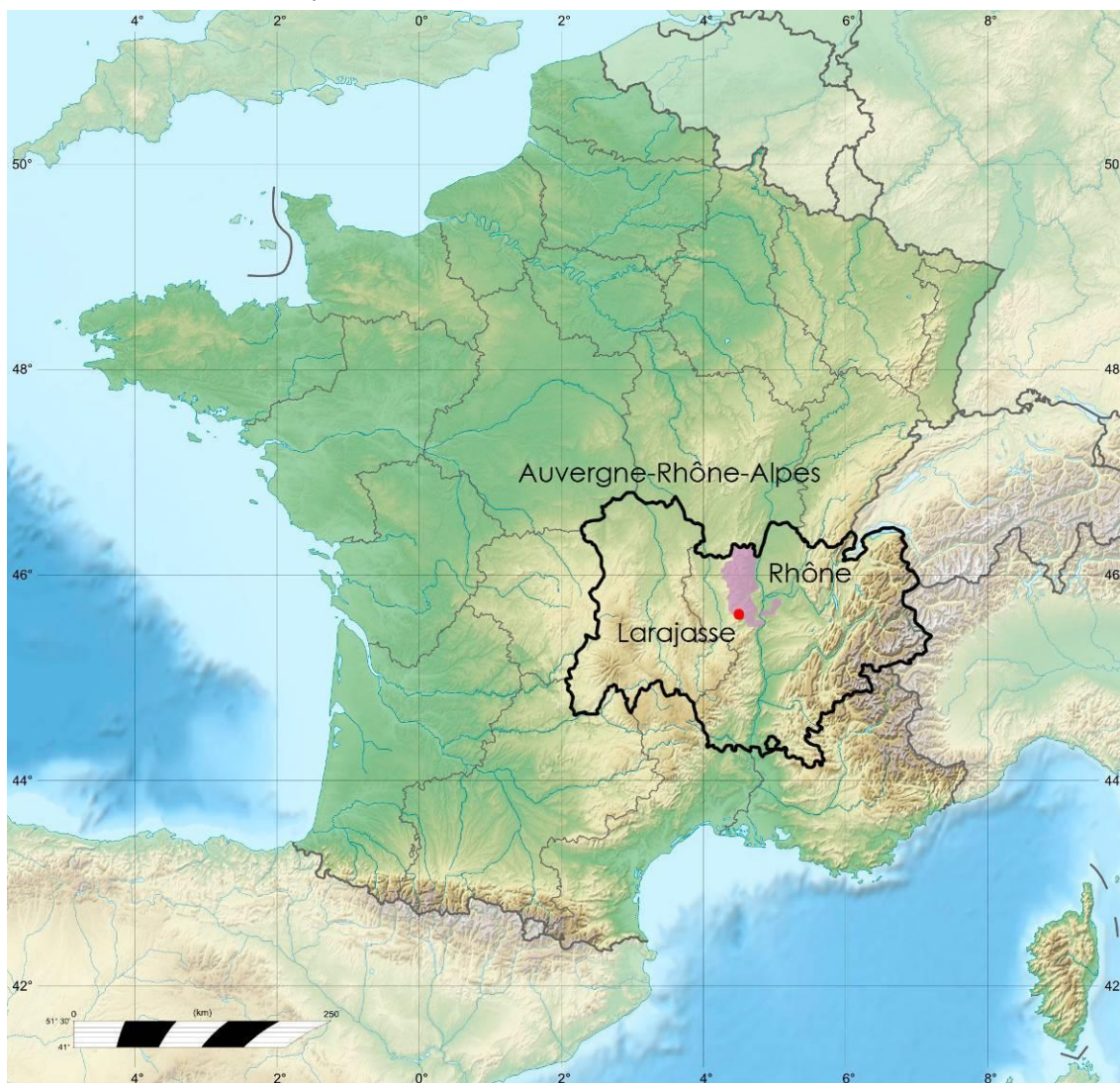
Préambule - Le contexte géographique et administratif	4
I.1. Situation géographique et administrative	5
I.2. Les procédures antérieures	6
I.3. Le contexte réglementaire	7
Première partie - l'objet de la modification du PLU	13
I.1. Les motivations de la modification	14
I.2. Les fondements de la procédure de modification	14
I.3. Les justifications de la modification	16
Deuxième partie - Les pièces modifiées	31
I.1. Les emplacements réservés	32
I.2. La liste des changements de destination	34
I.3. Le règlement écrit	37
I.4. Le document graphique	46
I.5. Les orientations d'aménagement et de programmation	56
Troisième partie - Les adaptations post enquête publique	65
I.1. Les adaptations portant sur le rapport de présentation	66
I.2. Les adaptations portant sur le règlement	68
I.3. Les adaptations portant sur le document graphique	68
I.4. Les adaptations portant sur les orientations d'aménagement et de programmation	69

Préambule - Le contexte géographique et administratif

I.1. Situation géographique et administrative

I.1.1. La situation géographique

La commune de Larajasse se situe dans la partie centrale de la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus précisément à l'extrémité Sud-Ouest du département du Rhône. La commune est localisée dans la partie centrale du Monts du Lyonnais.



Les communes limitrophes sont La Chapelle-sur-Coise au Nord, Pomeys au Nord-Ouest, Saint-Symphorien-sur-Coise à l'Ouest, Châtelus au Sud-Ouest, Marcenod au Sud, Saint-Romain-en-Jarez au Sud-Est, Sainte-Catherine à l'Est et Saint-Martin-en-haut au Nord-Est.

La commune de Larajasse est située à proximité de plusieurs agglomérations :

- Lyon, distante de 40 km, pour laquelle un temps de trajet d'environ 1 heure est nécessaire via les RD97, RD311, RD25, RD30, l'A450 et l'A7,
- Saint-Etienne, éloignée de 29 km et accessible en 50 min par les RD97 et RD23,
- Vienne, distante de 41 km, accessible en 1 heure via les RD97, RD63, RD2, RD342 et RD4a.

A l'échelle locale, l'agglomération stéphanoise est l'entité urbaine la plus proche de Larajasse. Toutefois la commune est plus naturellement tournée vers l'agglomération lyonnaise.

I.1.2.La situation administrative

La commune de Larajasse se situe dans :

- L'arrondissement de Lyon : 135 communes ; 1 622 129 habitants (2019)
- Le canton de Vaugneray : 18 communes ; 32 975 habitants (2019)
- La Communauté de Communes des Monts du Lyonnais : 32 communes ; 35 088 habitants (2018)

I.2.Les procédures antérieures

La commune de Larajasse est dotée d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme depuis le 4 juin 2020. Le document n'a pas encore fait l'objet d'évolution.

I.3. Le contexte réglementaire

Le PLU de Larajasse se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



Par ailleurs la commune de Larajasse est classée en zone de Montagne au sens de La loi relative au développement et à la protection de la montagne dite Loi Montagne du 9 janvier 1985.

Le **PADD** fixe les grands objectifs des politiques publiques sectorielles d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'environnement, de ressources, etc. Il formule des axes stratégiques pour un développement durable du territoire couvert par le SCoT et les conditions pour les atteindre.

Le PADD du SCoT des Monts du Lyonnais repose sur 3 axes fondamentaux de développement :

- **1/ Conforter le caractère rural du territoire, les solidarités territoriales et la qualité de vie.**
- **2/ Développer l'attractivité économique et l'emploi.**
- **3/ Ménager le capital environnemental des monts du lyonnais, répondre au défi énergétique et au changement climatique.**



Le **Document d'Orientations Générales** s'inscrit dans la continuité du PADD. Il détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Le DOG du SCoT des Monts du Lyonnais est bâti autour de 3 axes principaux, eux-mêmes déclinés en orientations :

AXE 1/ CONFORTER LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE, LES SOLIDARITES ET LA QUATITE DE VIE

1/ Renforcer l'armature territoriale et la structure paysagère, garantes du fonctionnement économique et social des Monts du Lyonnais

Dans l'organisation urbaine du SCoT, la commune de Larajasse est identifiée comme un village avec pour noyau-village Larajasse et 2 hameaux structurants, Lamure et l'Aubépin (historiquement indépendants et disposant d'équipements).

La commune doit répondre à un certain nombre d'objectifs :

- **Concentrer l'urbanisation nouvelle dans l'enveloppe urbaine existante, sans morceler davantage l'espace agricole voisin, selon 3 conditions :**

- Dans le bâti existant : réduction de la vacance à moins de 5%, favoriser les divisions immobilières en plusieurs logements, favoriser le changement de destination du bâti, notamment des friches.
- Dans les gisements de petite taille : les identifier et faciliter leur construction et les divisions.
- Dans les gisements de grande taille : opération d'ensemble, (OAP recommandée).

- **Limiter le développement des hameaux :**

- Dans les hameaux de moins de 25 habitations : aucune habitation nouvelle.
- Cas particulier à Lamure et l'Aubépin : extension possible, dans la mesure où l'on conserve les proportions de logements actuelles avec Larajasse bourg.

- **Toute nouvelle construction isolée à destination de logement est interdite, à l'exception des logements liés aux exploitations agricoles.**

Il est par ailleurs **recommandé d'encourager la production de logements de taille petite à modérée** (T3 et moins), **de logements locatifs et accessibles financièrement** (y compris les logements sociaux et en accession sociale).

Le SCoT autorise la production **d'environ 131 logements pour la période 2017-2027** (environ 13 logements/an) et fixe **une consommation de foncier maximum de 6,5 hectares**, soit une **densité moyenne 20 de logements/ha**.

Le SCoT autorise la **création de secteurs d'urbanisation en extension à Larajasse, Lamure et l'Aubépin en continuité de l'enveloppe bâtie**, en respectant la composition morphologique des villages.

2/ Renforcer la qualité de vie pour tous

La commune doit mettre en place un projet favorisant la **diversification des formes bâties et urbaines** (densité de 20 logements/ha minimum) et prévoir une **offre en logements sociaux** (20% minimum dans l'offre nouvelle) à proximité des services et commerces dans l'enveloppe urbaine et par rénovation et réhabilitation de logements existants. Le projet devra également veiller à **ne pas empêcher la mise en œuvre de système de production d'énergies renouvelables** ou de **construction / réhabilitation de logements à performance thermique élevé**.

3/ Diversifier les modes de déplacements et qualifier l'aménagement des espaces publics

Le projet de PLU devra **prendre en compte les différents modes de déplacement**, notamment les déplacements doux.

La commune est concernée par un **axe vitrine** (RD311) accompagné d'un **secteur de cône de vue à préserver** (le long de la RD311) et par des **points de vue à enjeu paysager territorial**. Ces éléments sont à préserver et mettre en valeur dans le PLU.

Les entrées de village devront faire l'objet d'une grande attention dans leur qualification.

AXE 2/ DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

1/ Mettre en œuvre une stratégie commune de développement économique garante de l'attractivité du territoire et de son équilibre spatial

Larajasse n'est pas concernée par les lieux de développement économique identifiés par le SCoT. Dans ce cadre elle dispose de la possibilité d'étendre ou de créer une zone d'intérêt communal d'une surface de 0,5 ha. L'intégration des nouvelles zones (ou nouvelles emprises) devront faire l'objet d'une grande attention afin d'assurer leur intégration et de préserver les entrées de village.

2/ Maintenir et dynamiser le tissu d'activités commerciales, artisanales et de services de proximité

L'enjeu sera de **conforter les commerces de proximité, l'artisanat ainsi que les services** dans les trois villages et surtout dans celui de Larajasse afin de garantir une **mixité de fonction**.

3/ Garantir à l'agriculture les espaces nécessaires à son développement, son renouvellement et son adaptation

Etant donné l'importance de l'activité agricole pour la commune, le PLU devra **conforter l'agriculture, en préservant les espaces agricoles stratégiques**. Les constructions agricoles seront encadrées afin d'assurer leur intégration paysagère. Le projet de PLU se fera en collaboration avec la profession agricole.

4/ Affirmer le tourisme en tant que composante économique et patrimoniale du territoire

Le **patrimoine**, tant bâti que paysager, devra faire l'objet **d'un inventaire** et sera **protégé en fonction des enjeux de préservation identifiés**.

L'offre en **hébergement touristique** sera localisée prioritairement dans les **centres bourgs et/ou noyaux-villages** et sera issue prioritairement **d'opérations de réhabilitation de sites existants**. Il sera toutefois possible de créer des hébergements touristiques en dehors de l'enveloppe urbaine.

AXE 3/ MENAGER LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DES MONTS DES LYONNAIS, REpondre AU DEFi ENERGETIQUE ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (AXE TRANSVERSAL)

1/ Répondre au défi énergétique et au changement climatique en économisant les ressources et en développant les énergies renouvelables

Les PLU devront **prendre en compte les actions du PCET des Monts du Lyonnais** par la prise en compte des **prescriptions des axes 1 et 2** (équilibres territoriaux, densité, renouvellement urbain, mixité fonctionnelle, formes urbaines et constructions économes en énergie, solutions alternatives et durables à la voiture individuelle).

Les installations de production d'énergie renouvelable peuvent être autorisées dans des secteurs spécifiques délimités par les documents locaux d'urbanisme, à la condition que ces installations se fassent sur des espaces stériles et/ou pollués.

2/ Préserver les ressources et prévenir les risques et nuisances

La **limitation de la consommation des surfaces agro-naturelles** devra être recherchée.

Les PLU doivent permettre la **préservation de la ressource** (captages, cours d'eau), **prendre en compte les capacités existantes** dans leur dimensionnement (eau potable, assainissement) et **limiter l'impact sur l'hydrologie**.

Les PLU devront **prendre en compte les risques d'inondation** et **optimiser la gestion des eaux pluviales**, en cohérence avec les zonages pluviaux.

Les projets devront **prendre en compte l'ensemble des risques et nuisances** sur le territoire.

3/ Mieux connaître et reconnaître la biodiversité quotidienne et la richesse des milieux naturels pour les préserver

Le SCoT définit des **espaces protégés** (APPB, Natura 2000) et **préservés** (ZNIEFF de type I, ENS) à **protéger** dans les documents d'urbanisme.

Les PLU devront permettre la **préservation et la remise en bon état des corridors écologiques** et **favoriser les continuités de la trame bleue** en tant que corridor aquatique et capital premier du paysage.

Les PLU devront **préserver les espaces de nature ordinaire** afin de garantir une perméabilité du territoire aux déplacements de la faune et affirmer son caractère rural et **promouvoir la biodiversité dans les projets d'aménagement**.

1.3.2. Le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes des Monts du Lyonnais

Le PLH de la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais a été approuvé le 30 mars 2020.

Pour la commune de Larajasse, le document prévoit un rythme de production de 13 logements/an, soit 78 logements sur les 6 années d'application.

Il est par ailleurs demandé la réalisation de 13 logements sociaux sur la période d'application (soit 16,6% du total).

Première partie - l'objet de la modification du PLU

I.1.Les motivations de la modification

La commune de Larajasse a décidé de lancer une procédure de modification du PLU approuvé en 2020. Les objectifs de l'évolution du document d'urbanisme sont les suivants :

- modifier les règles d'implantation dans certains secteurs de densité de la zone U,
- modifier les règles d'implantation dans les zones A et N,
- uniformiser la règle concernant les annexes entre la zone U et les zones A et N,
- permettre aux exploitations agricoles ayant plusieurs exploitants d'avoir plusieurs habitations autour du siège d'exploitation,
- adapter les règles concernant les clôtures,
- adapter la liste des constructions pouvant changer de destination :
 - ajouter 5 constructions à la liste,
 - corriger une erreur de localisation d'un changement existant,
 - transformer un changement de destination en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- permettre la création d'une activité économique en zone agricole par la création d'un STECAL,
- modifier l'emprise de l'emplacement réservé R8,
- mettre à jour les linéaires commerciaux préservés,
- modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation : OAP n°1 rue des Lauriers et OAP n°2 chemin du Petit Bois.
- revoir l'étendue des secteurs d'application de la servitude de mixité sociale.

I.2.Les fondements de la procédure de modification

Le point d'évolution du document d'urbanisme ne porte pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. Il concerne uniquement l'adaptation ou la mise à jour de certaines pièces du PLU (règlement écrit et graphique, liste des emplacements réservés, listes des changements de destination, orientations d'aménagement et de programmation).

Ces modifications n'induisent en aucun cas la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles. **Ainsi, aucune zone actuellement classée en N ou A au PLU de la commune n'est réduite. Aucun espace boisé classé n'est impacté.**

Toutefois la réduction des distances de recul dans certains secteurs de la zone U et en zones A et N peut entraîner une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans la zone.

Le code de l'urbanisme (article L.153-41) stipule que :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble de la règle du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code."

Compte tenu des modifications à apporter au document, et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Larajasse souhaite donc procéder à la modification du PLU via une procédure de droit commun.

I.3. Les justifications de la modification

Depuis son approbation en 2020, la pratique du document d'urbanisme actuel a permis de constater que certains points règlementaires n'étaient pas totalement adaptés. Par ailleurs des projets nouveaux sont apparus et d'autres ont évolué, nécessitant une adaptation du PLU.

I.3.1. Adaptations règlementaires

- Modifier les règles d'implantation dans certains secteurs de densité de la zone U

Après deux années d'application il est apparu que les règles d'implantation dans le secteur de densité 3 (secteur d'habitat individuel de densité assez faible) rendaient difficile voir impossible certains projets de constructions, d'extensions ou d'annexes. Conscient de la nécessité de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et donc d'optimiser les surfaces incluses dans l'enveloppe urbaine et afin de faciliter l'aboutissement des projets, les élus souhaitent réduire les marges de recul pour le secteur de densité 3. L'objectif est de permettre une plus grande densité sans pour autant transformer totalement la physionomie du tissu bâti.

La distance du retrait par rapport aux voies et emprises publiques sera ramenée de 4 à 2 mètres. Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² pourront s'implanter à l'alignement afin de faciliter la réalisation de garage par exemple. Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions pourront s'implanter sur 2 limites au lieu d'une seule actuellement. En revanche, la limitation de la hauteur en limite est conservée.

En suivant la même logique, les élus souhaitent permettre une plus grande densité dans le secteur de densité 5 correspondant aux secteurs d'activités de Bel Air et de Bas Sac. Ainsi le recul par rapport aux voies et emprises publiques sera ramené de 5 à 3 mètres.

- Modifier les règles d'implantation dans les zones A et N

Le constat est le même dans la zone agricole que dans la zone urbaine : certains projets sont limités ou empêchés par les distances de recul. Afin de faciliter l'aboutissement des projets, qu'ils soient agricoles ou d'évolution de l'habitat existant, il est décidé de réduire le recul par rapport aux voies et emprises publiques de 4 à 3 mètres et d'autoriser l'implantation des constructions à usage d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m² à l'alignement. Les constructions pourront également s'implanter en limite avec une hauteur limitée à 4 mètres ou s'il existe déjà une construction existante en limite à condition de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans un souci d'uniformisation du règlement et d'équité, ces dispositions sont également reprises pour la zone N.

- Uniformiser la règle concernant les annexes entre la zone U et les zones A et N

Actuellement en zone U, les constructions à usage d'annexe sont limitées en surface (40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol) mais pas en nombre. Il est donc possible de créer plusieurs annexes sur un même tènement. En zone agricole ou naturelle, les annexes sont limitées à la même surface mais également en nombre : une seule annexe est autorisée.

Par souci d'équité et pour répondre à des besoins existants, notamment pour les constructions d'habitation existantes, les élus décident d'autoriser plusieurs annexes en zones A et N. La limite de 40 m² au total des annexes est maintenue ainsi que la distance d'implantation par rapport au bâtiment principal (20 mètres).

- Permettre aux exploitations agricoles ayant plusieurs exploitants d'avoir 2 habitations autour du siège d'exploitation

La commune a une vocation agricole indéniable, avec près de 70 exploitations implantées sur le territoire communal en 2018. Parmi elles, 41% étaient exploitées en GAEC et étaient donc gérées par plusieurs chefs d'exploitation. Or le règlement actuel interdit aux exploitations d'avoir plus d'une construction à usage d'habitation ce qui pose problème car cette disposition ne correspond pas à la réalité de fonctionnement d'une grande partie des exploitations actuelles. En effet l'avantage du GAEC est de permettre aux exploitants de se répartir les tâches tout en permettant des périodes d'absence pour un ou plusieurs exploitants, notamment pour les vacances. C'est notamment le cas pour les exploitations d'élevage où il est nécessaire d'avoir une présence permanente sur place.

L'objectif des élus est de permettre à plusieurs exploitants d'une même exploitation d'avoir leurs habitations à proximité du siège. La condition que l'exploitation ne dispose pas déjà d'une habitation et la limitation à 1 seule habitation par exploitation sont supprimées. La somme des surfaces de plancher des constructions à usage d'habitation reste limitée à 200 m² pour chaque exploitation. Cette surface est donc à répartir entre les habitations.

- Adapter les règles concernant les clôtures

Le règlement du PLU actuel concernant les clôtures ne correspond pas aux besoins recensés, notamment en matière d'intimité.

Ainsi les élus souhaitent apporter les modifications suivantes au règlement :

- augmenter la hauteur maximale des clôtures de 1,60 à 1,80 mètre,
- autoriser les pare-vues à condition qu'ils soient en harmonie avec le cadre paysager et bâti.

I.3.2.Adaptation de la liste des constructions pouvant changer de destination

Identification de nouvelles constructions

Les élus ont souhaité ajouter 5 nouvelles constructions à la liste de celles pouvant changer de destination.

La première se situe au lieu-dit La Thenaudière, à l'extrémité Ouest du hameau, sur la parcelle A 430. La construction identifiée est située à proximité d'une habitation existante qui la sépare d'une exploitation agricole. L'existence d'une habitation n'est pas de nature à occasionner une gêne pour l'exploitation dont les bâtiments d'exploitation sont situés à plus de 100 m. Le site n'est concerné par aucun risque naturel. Le secteur n'est protégé par aucun poteau incendie. Le pétitionnaire devra apporter la preuve qu'il mettra en place les dispositifs adéquats pour assurer la défense incendie de la construction.



La deuxième construction se situe au lieu-dit Moulin Bènière, à l'aval de la RD63, sur la parcelle E 294. La construction identifiée est située à plus de 80 m de toute autre construction. Aucune exploitation agricole n'est implantée à proximité. Deux poteaux incendie sont situés dans un rayon d'un peu plus de 300 m et un étang est localisé à 30m. Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel.



La troisième construction est localisée au lieu-dit Granotier, sur la parcelle B 514. Le changement de destination ne concerne que les ailes qui entourent la partie centrale, déjà à destination d'habitation. L'ensemble identifié est situé à plus de 150 m de toute autre construction. Aucune exploitation agricole n'est implantée à proximité. Le poteau incendie conforme est localisé à moins de 300 m. Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel.



La quatrième construction se situe au lieu-dit La Marthaudière, en frange Sud-Ouest du village de Larajasse, sur la parcelle H 191. La construction identifiée est située dans le hameau ancien de La Marthaudière. L'exploitation agricole la plus proche a cessé son activité depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2020. Il n'y a donc plus d'exploitation à proximité. Un poteau incendie conforme est situé à moins de 150 m. Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel.



La cinquième construction se situe au lieu-dit La Chazote, au centre du hameau, sur la parcelle D 1081. Le bâtiment jouxte un bâtiment agricole mais celui-ci fait partie d'un GAEC dont l'usage est secondaire

puisque'il ne sert qu'au stockage de matériel et de fourrage. Il n'y a pas de bâtiment d'élevage sur ce site. Par ailleurs il existe déjà une activité économique (maçon) traduite dans un STECAL dans ce hameau. La présence d'une habitation n'aura pas d'impact significatif sur l'activité agricole. Aucun poteau incendie n'est situé à proximité mais un étang est localisé dans un rayon de 160 m. Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel.



Les constructions répondent globalement à tous les critères édictés dans le PLU :

Le caractère patrimonial :

Les constructions doivent être en pierres locales ou en pisé et présenter un caractère architectural typiquement local.

L'absence d'atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère :

Les constructions ne sont plus concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne compromet pas une autre activité agricole située aux alentours (100 m minimum) et ne porte pas atteinte à la qualité des paysages et des espaces naturels.

Les risques :

Les constructions sont situées dans des secteurs qui ne sont pas rendus inconstructibles du fait de la présence de risques (géologiques, inondation, etc...).

L'accessibilité, les réseaux :

Les constructions éligibles sont aisément desservies par les voies.

Eau potable : le réseau est suffisant pour accueillir un changement de destination.

Eaux usées : le sol est apte à recevoir les eaux usées.

Réseau ERDF : il est suffisant.

Sécurité incendie :

Les constructions sont globalement situées à proximité de bornes incendies dont les caractéristiques permettent une défense incendie suffisante, au regard du règlement

départemental de défense incendie. Dans le cas contraire le pétitionnaire devra démontrer qu'il peut assurer sa propre défense incendie (bâche à eau, étang, etc...).

Correction d'une erreur d'identification

Le changement de destination n°12, situé au lieu-dit Côte Grimaud a été mal identifié dans le rapport de présentation (document 01.1 Liste de changement de destination) et sur le document graphique. L'erreur s'explique par la position du chemin existant au Sud-Est, non cadastré, qui est diamétralement opposé à l'accès originel au Nord-Ouest qui lui est cadastré.



Les élus ont décidé de corriger cette erreur dans le cadre de la modification.

Suppression d'un changement de destination

Le changement de destination n°25 est concerné par un projet de distillerie artisanale qui nécessite la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le changement de destination pour un usage d'habitation n'a donc pas lieu d'être conservé. Voir explications au I.3.3 ci-après.

I.3.3.Création de 2 STECAL en zone agricole

Le PLU actuel comporte 9 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) classés Ah et correspondant à des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'industrie. L'évolution des constructions ayant déjà un de ces usages est autorisée, mais sans changement de destination.

La commune souhaite permettre la réalisation de 2 projets d'activités. Le secteur Ah étant dédié à l'évolution des activités existantes, il convient de créer un sous-secteur Ah1 où le changement de destination des anciennes constructions agricoles peut avoir lieu pour créer une nouvelle activité.

Le premier projet concerne une construction située au lieu-dit Montbrey sur la parcelle G422 et porte sur une activité de cours de musique et de théâtre et sur l'organisation ponctuelle de représentation (pièce de théâtre, concert, ...). L'activité de cours relève de la destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Les représentations seront une activité accessoire à l'activité principale. Le projet nécessitant un espace de stationnement important, bien que ponctuel, c'est l'ensemble de la parcelle qui sera classé en Ah1, soit 1460 m² dont 170 m² d'emprise des constructions existantes.



Le deuxième projet concerne une construction également située au lieu-dit Montbrey sur la parcelle G411 et porte sur une distillerie artisanale qui relève de la destination « artisanat et commerce de détail ». Ce bâtiment était identifié en changement de destination pour de l'habitation dans le PLU actuel (n°25 dans la liste). Ce changement sera donc supprimé et remplacé par un STECAL Ah1. Le secteur représente une surface d'environ 600 m² dont 255 m² d'emprise du bâti.



Le règlement du sous-secteur Ah1 autorisera l'évolution des constructions existantes pour un usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'industrie afin de permettre la réalisation des 2 projets précités. Les autres règles du secteur Ah (surface aménageable, implantation, hauteur, etc...) restent inchangées.

L'autorisation d'évolution des anciennes constructions agricoles permet également la préservation du patrimoine bâti communal en leur redonnant un usage.

I.3.4. Adaptation de l'emprise de l'emplacement réservé R8

L'emplacement réservé R8 a pour objet la création d'un parking public dans le village de Lamure. En réalité l'emprise est déjà utilisée pour du stationnement que la commune souhaite régulariser et pérenniser. Toutefois l'emprise de l'emplacement empêche la réalisation d'un accès par l'aval pour une construction située sur la parcelle voisine (E 526).



Les élus ont décidé de revoir l'emprise de l'emplacement pour permettre la réalisation de l'accès. Une bande de 4 mètres a été laissée le long de la construction.

Il est prévu de conserver les 2 arbres existants dans le projet d'aménagement des stationnements publics.

I.3.5.Mise à jour des linéaires commerciaux préservés

Suite à une erreur matérielle au moment de l'édition du document graphique, les linéaires commerciaux n'apparaissaient pas sur le document de 2020. La correction de cette erreur est l'occasion pour la commune de mettre à jour les constructions identifiées comme linéaires commerciaux à préserver.

Pour le village de Larajasse la mise à jour porte sur l'identification de 2 nouvelles constructions :



Bar / restaurant



Salon d'esthétique



Pour le village de l'Aubépin la mise à jour porte sur l'ajustement des surfaces des locaux. Seules les parties réellement utilisées par les activités sont identifiées.

Entretien de machines agricoles



Bar

Ancien bar

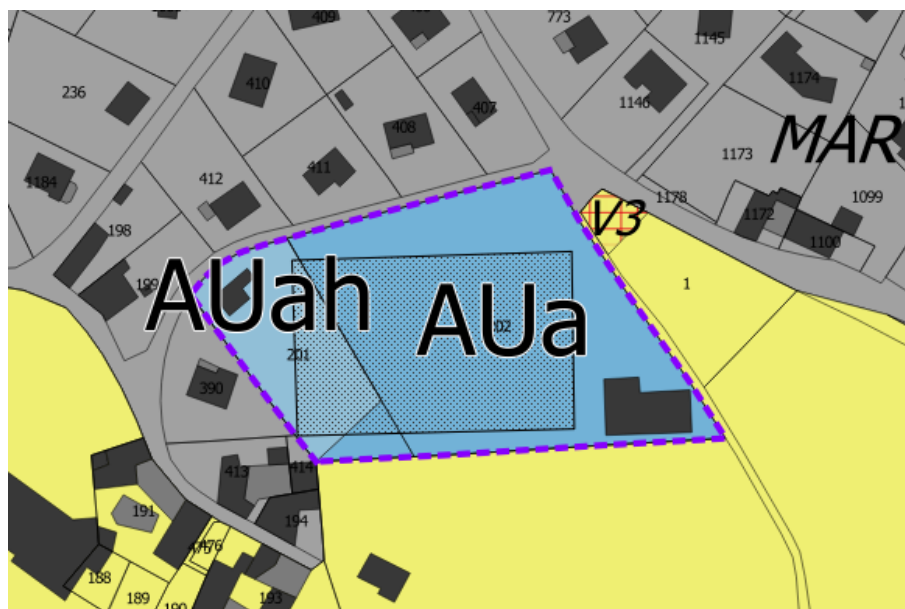


Pour le village de Lamure, aucune modification n'est apportée.

I.3.6.Modification des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°2

OAP n°1 rue des Lauriers

L'ancien stade de football du village de Larajasse, situé en entrée Sud, est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU actuel. Ce secteur prévoit une partie dédiée à de l'habitat et une partie dédiée aux équipements publics (citystade notamment) en continuité de la caserne de pompiers.



Extrait du document graphique du PLU actuel



La commune, qui est propriétaire du terrain, a mandaté un assistant à maîtrise d'ouvrage afin de lancer un appel à projet pour l'aménagement et l'urbanisation de ce secteur. Afin de laisser plus de liberté aux futurs candidats, les élus ont décidé de simplifier l'OAP. Par ailleurs la surface destinée à accueillir le citystade s'avère être trop réduite.

Ainsi il a été décidé de revoir l'OAP de la façon suivante :

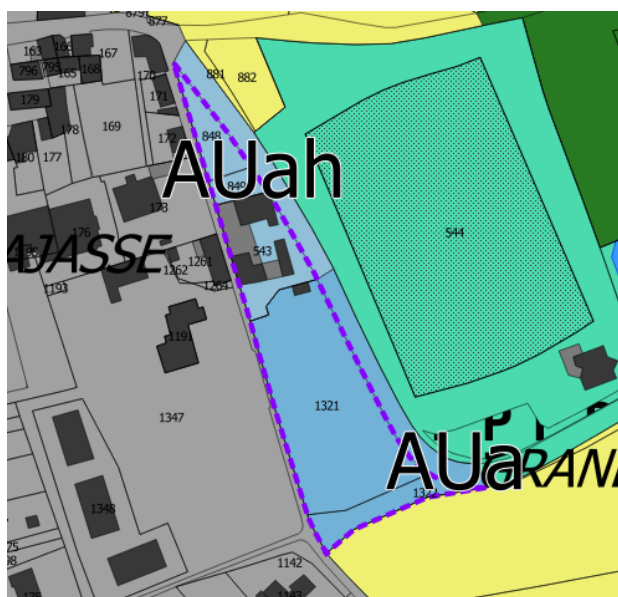
- réduction de la zone dédiée à l'habitat à environ 5000 m² pour laisser plus de place à la partie dédiée aux équipements publics,
- simplification des dispositions concernant la desserte interne,
- simplification des prescriptions concernant les volumétries,
- simplification concernant la programmation en logements mais conservation du nombre initial.

Ces adaptations impliquent également une adaptation du document graphique. En effet le périmètre était concerné par un secteur AUa et un secteur AUah où la hauteur maximum était plus élevée (12 m au lieu de 9) pour favoriser les gabarits en R+2. Conformément à la volonté de laisser plus de souplesse au projet l'ensemble du périmètre de l'OAP sera classé en secteur AUah.

Par ailleurs ce secteur est concerné par une servitude de mixité sociale qui impose une part de logements abordables pour les opérations de 5 logements (ou 5 lots) et plus. Les élus souhaitant alléger les contraintes sur le secteur dans le cadre de l'appel à projet, la servitude est supprimée pour ce secteur. Voir explications au paragraphe I.3.7 ci-après.

OAP n°2 chemin du Petit Bois

Le secteur du Petit Bois, situé en entrée Est du village de Larajasse, est concerné par une OAP. Celle-ci prévoyait 2 secteurs d'habitat, un au Sud pour de l'habitat groupé (environ 5 logements) et un au Nord pour un projet de logements sociaux dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant (environ 13 logements). Ce projet est porté par la commune (propriétaire du bâtiment existant) qui est accompagnée par l'OPAC du Rhône.



Extrait du document graphique du PLU actuel



Schéma de l'OAP dans le PLU actuel

Le projet communal prévoyait 13 logements en 2020. Depuis le projet a évolué (il n'est plus question de réhabiliter le bâtiment existant mais d'en construire un nouveau) et la programmation a été revue : elle porte à présent sur un projet intergénérationnel où sont prévus des logements sociaux pour les seniors, une maison d'assistantes maternelles (MAM) et une salle communale permettant d'assurer l'animation des lieux. Il apparaît que le nombre de logements prévus initialement ne correspond plus au projet actuel qui porte à présent sur 7 logements au lieu de 13. Par ailleurs l'organisation du secteur a été repensée, notamment en matière de desserte, afin de répondre aux besoins mis en lumière.

Cette modification de la programmation a un impact sur le volume global de logements potentiels contenu dans le PLU mais également sur le nombre de logements abordables. Voir explications au paragraphe I.3.7 ci-après.

I.3.7. Révision de l'étendue des secteurs d'application de la servitude de mixité sociale et compatibilité avec les documents supra communaux.

Les modifications apportées aux OAP n°1 et n°2 du PLU impactent le nombre de logements planifiés dans le PLU.

Sur le secteur de la rue des Lauriers (OAP n°1), le volume de logements initial est conservé : on reste sur 21 logements environ. La suppression de la servitude de mixité sociale fait diminuer de 4 logements le potentiel de logements abordables.

Sur le secteur du chemin du Petit Bois (OAP n°2), le volume global de logements baisse de 6 logements du fait du changement de programmation dans le projet de logements sociaux. On passe de 18 logements à 11 logements sur l'ensemble du périmètre et de 13 logements abordables à 7.

Globalement les modifications sur les OAP impliquent une baisse du nombre de logements potentiels de 6 logements.

Le potentiel théorique retenu dans l'enveloppe urbaine par le PLU passe donc de 109 logements à 103 logements. Ce qui porte à 133 le potentiel global (contre 137 à l'approbation du PLU). Ce chiffre est compatible avec les objectifs du SCoT qui fixe un nombre maximum de logements à réaliser (143 pour la période 2020-2030 par la commune de Larajasse).

La densité globale sur les zones U et AU passe de 21 à 20 logements/ha et la densité sur les secteurs stratégiques encadrés par des OAP passe de 23 à 21 logements/ha. Ces chiffres sont compatibles avec les valeurs du SCoT (20 logements/ha).

Par ailleurs la répartition des logements sur les 3 villages évolue très peu et reste compatible avec le SCoT qui fixe 50% de logements pour le village de Larajasse, 30% pour le village de l'Aubépin et 20% pour le village de Lamure. Les chiffres, suite à la modification, passent de 61% à 58% pour Larajasse, de 26% à 27% pour l'Aubépin et de 14% à 15% pour Lamure.

En matière de logements abordables le PLU de 2020 en planifiait 21 : 13 dans l'OAP n°2 du chemin du Petit Bois, 4 dans l'OAP n°1 de la rue des Lauriers et 4 dans l'OAP n°6 de Fressin. Suite aux modifications des OAP, le nombre de logements abordables s'établit à 11 logements. Toutefois en compensation de cette diminution, la commune a identifié dans le village de Larajasse 3 constructions dont elle est propriétaire et qui feront l'objet d'une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de logements abordables dans le cadre d'opérations de réhabilitation :

- le centre d'accueil localisé (parcelle C173) qui porte un potentiel de 6 logements,
- le bâtiment Soleil Couchant (parcelle C1308) qui porte un potentiel de 7 logements,
- la Maison du Parc (parcelle C1342) qui porte un potentiel de 4 logements.

L'ensemble porte un potentiel de 17 logements sociaux. Le nombre de logements abordables portés par le PLU sera donc de 28 logements. Ainsi la commune compense largement la baisse de logements abordables, engendrée par les modifications envisagées, par l'identification de constructions

permettant la réalisation de logements abordables. Le fait que la commune en soit propriétaire est un gage pour assurer la réalisation de ces projets dans le temps.

Le PLH de la communauté de commune des Monts du Lyonnais, qui avait basé son estimation de production de logements abordables sur le projet communal du chemin du Petit Bois, prévoit la réalisation de 13 logements sociaux entre 2020 et 2026.

Pour l'instant aucun logement social n'a été créé sur la commune depuis 2020. Le projet communal chemin du Petit Bois ne prévoit plus la réalisation que de 7 logements sociaux qui devraient être construits avant 2026. La commune devra engager la réalisation de 6 logements supplémentaires d'ici 2026 pour respecter les objectifs du PLH.

Deuxième partie - Les pièces modifiées

*Les parties barrées et surlignées **en bleu** sont supprimées dans la cadre de la présente procédure et les parties **en jaune** sont ajoutées.*

I.1.Les emplacements réservés

Liste des emplacements réservés pour équipements publics avant la modification

N° d'ordre	Désignation	Bénéficiaire	Largeur ou surface	Parcelles
R1	L'Aubépin - création d'un parking public	Commune	1045 m²	H 51
R2	Larajasse - extension du cimetière et/ou des locaux des services techniques	Commune	1982 m²	C 148
R3	L'Aubépin - extension du cimetière	Commune	812 m²	E 25
R4	L'Aubépin - extension du parking public existant et voie d'accès	Commune	427 m² 235 m²	E 29 E 985
R5	Lamure - création d'un parking public	Commune	835 m²	E 500, 541
R6	Saint-Appolinaire - préservation d'un site historique lié à la chapelle (pierre et croix)	Commune	390 m²	E 1055, 1057, 1122
R7	La Marthaudière - création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) et/ou des eaux usées (déversoir d'orage).	Commune	2 200 m²	H 389
R8	Lamure - création d'un parking public	Commune	250 m²	E 528

Liste des emplacements réservés pour équipements publics après la modification

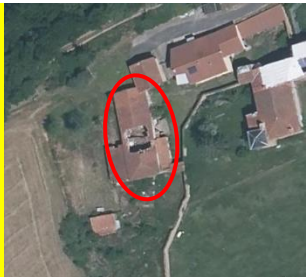



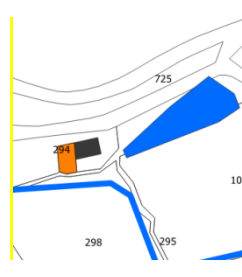

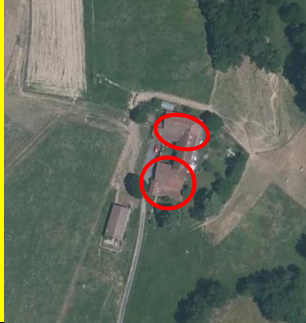
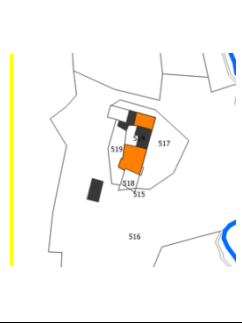

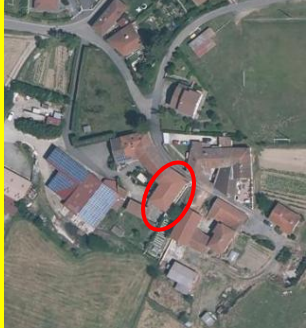


N° d'ordre	Désignation	Bénéficiaire	Largeur ou surface	Parcelles
R1	L'Aubépin - création d'un parking public	Commune	1045 m²	H 51
R2	Larajasse - extension du cimetière et/ou des locaux des services techniques	Commune	1982 m²	C 148
R3	L'Aubépin - extension du cimetière	Commune	812 m²	E 25
R4	L'Aubépin - extension du parking public existant et voie d'accès	Commune	427 m² 235 m²	E 29 E 985
R5	Lamure - création d'un parking public	Commune	835 m²	E 500, 541
R6	Saint-Appolinaire - préservation d'un site historique lié à la chapelle (pierre	Commune	390 m²	E 1055, 1057, 1122

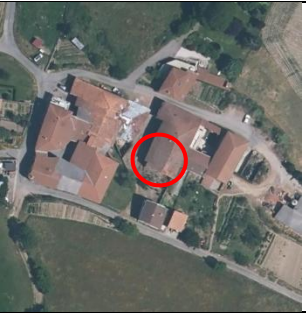
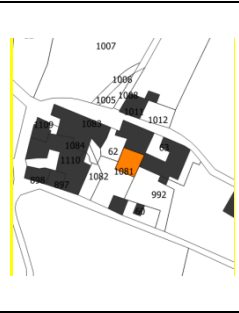

	et croix)			
R7	La Marthaudière - création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) et/ou des eaux usées (déversoir d'orage).	Commune	2 200 m ²	H 389
R8	Lamure - création d'un parking public	Commune	250 m ² 200 m ²	E 528

I.2.La liste des changements de destination

I.2.1.Constructions ajoutées à la liste


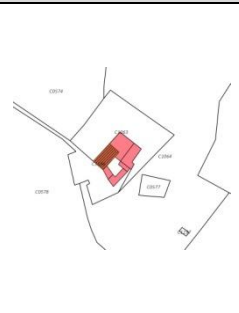
Ajout à la liste après la modification

N°	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photo	Type de bâtiment	Localisation , accès, parcelle(s)	Réseaux	défense incendie	Risques	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	N°	Vue aérienne
27				ancien grange	La Thenaudière, depuis la RD2, A430	réseau communal	oui	individuel	pas de poteau incendie à proximité.	aucun	exploitation agricole à proximité mais localisée dans un hameau. Impact limité.	aucun
28				ancienne grange	Moulin Bènière, depuis RD63, E294	réseau communal	oui	individuel	PI n°1249 non conforme à 315 m et PI n°1250 non conforme à 310m, étang à 30m.	aucun	aucun	aucun
29				ancienne grange	Granotier, depuis RD2, B514	réseau communal	oui	individuel	PI n°807 conforme à 275 m	aucun	aucun	aucun
30				ancienne grange	La Marthaudière, depuis RD97, H191	réseau communal	oui	collectif	PI n°2341 conforme à 145 m	aucun	Plus d'exploitation agricole à proximité et localisée en frange du village de Larajasse. Aucun impact.	aucun


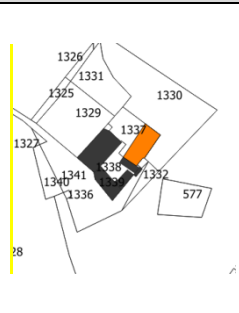
31				ancienne grange	La Chazotte, depuis RD, D1081	réseau communal	oui	individuel	pas de poteau incendie à proximité. Etang à 160m.	aucun	exploitation agricole à proximité mais localisée dans un hameau. Un autre changement identifié dans le même hameau. Impact limité.	aucun
----	---	---	---	--------------------	--	--------------------	-----	------------	--	-------	---	-------

I.2.2. Correction de l'erreur matérielle d'identification du changement n°12


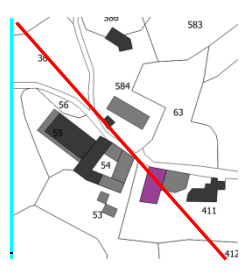
Changement de destination n°12 avant la modification

N°	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photo	Type de bâtiment	Localisation , accès, parcelle(s)	Réseaux	défense incendie	Risques	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	N°	Vue aérienne
12				ancien bâtiment agricole	Côte Grimaud, depuis RD97, C1196	réseau communal (renforcement à étudier)	oui	individuel	PI n°694 conforme à 780 m	aucun	aucun	aucun

Changement de destination n°12 après la modification

N°	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photo	Type de bâtiment	Localisation , accès, parcelle(s)	Réseaux	défense incendie	Risques	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	N°	Vue aérienne
12				ancien bâtiment agricole	Côte Grimaud, depuis RD97, C1196	réseau communal (renforcement à étudier)	oui	individuel	PI n°694 conforme à 780 m	aucun	aucun	aucun

I.2.3. Suppression du changement n°25 devenu un STECAL

N°	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photo	Type de bâtiment	Localisation, accès, parcelle(s)	Réseaux	défense incendie	Risques	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	N°	Vue aérienne
25				ancien bâtiment agricole	Montbrey, depuis RD71, G411	réseau communal	oui	individuel	PI n°1071 non conforme à 225 m	aucun	exploitation agricole à proximité mais localisée dans un hameau. Impact limité.	aucun

Soit 24 30 changements de destination potentiel, représentant 24 28 logements (2 constructions sont déjà en partie des habitations et ne généreront pas de nouveaux logements).

I.3. Le règlement écrit

Les modifications suivantes sont apportées :

I.3.1. Règlement de la zone U

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Pour toute opération de 5 logements (ou 5 lots) ou plus, 20% minimum de la surface de plancher* sera dédiée à du logement abordable*.

Pour les constructions identifiées au document graphique, 100% de la surface de plancher* sera dédiée à du logement abordable*.

[...]

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Pour les secteurs non concernés par les bandes de constructibilité (secteurs de densité 3, 4 et 5) :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de :

- dans le secteur de densité 3 : 4 2 mètres par rapport à l'alignement. Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent s'implanter à l'alignement ;
- dans le secteur de densité 4 : non réglementé ;
- dans le secteur de densité 5 : 5 3 mètres par rapport à l'alignement.

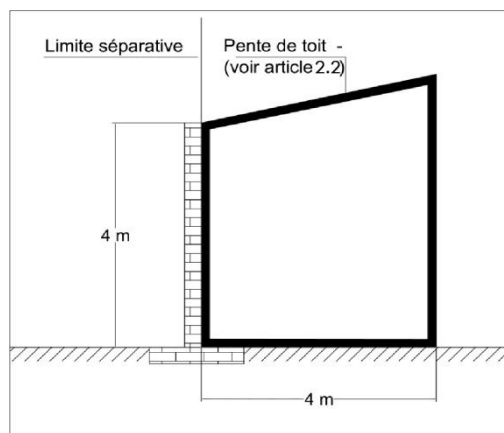
[...]

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Pour le secteur de densité 3, les constructions s'implanteront :

- soit avec un retrait minimal de 4 mètres ;
- soit sur une limite au plus, voire sur 2 limites contigües si celles-ci forment l'angle d'une parcelle, soit en limites séparatives sous réserve que la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur (cf schéma ci-contre).
- soit en limites sous réserve qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



[...]

I.3.2.Règlement de la zone AUa

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Pour les secteurs **L**, 2 et 6 à l'exception des autres secteurs :

Pour toute opération de 5 logements (ou 5 lots) ou plus, 20% minimum de la surface de plancher* sera dédiée à du logement abordable*.

I.3.3.Règlement de la zone A

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous réserve d'être situées dans la zone A et le secteur Ap à l'exception des secteurs Aco, Ah (dont le sous-secteur Ah1), As et Azh :

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante, ~~à condition que l'exploitation ne dispose pas déjà d'une habitation,~~ dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ~~(total des constructions)~~ ~~et d'une habitation par exploitation,~~
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole,
- Les annexes lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* ~~et d'une annexe par tènement~~ (total des annexes sur le même tènement),
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement,

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation 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 m (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- Les **changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation :
 - dans le volume existant et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher*.
- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
 - **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans le volume existant,
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol* et de 30% de la surface de plancher* initiale, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux,
 - **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* ~~et d'une annexe par tènement~~ (total des annexes sur le même tènement),
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ah à l'exception des autres secteurs :

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
 - o **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans le volume existant,
 - o **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol* et de 30% de la surface de plancher* initiale, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux,
 - o **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* **et d'une annexe par tènement (total des annexes sur le même tènement)**,
 - o **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'industrie et pour le même usage sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :
 - o **L'aménagement** des constructions dans le volume,
 - o **l'extension** des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol* de la construction initiale, et d'une extension par tènement.
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis sous réserve d'être situées dans le sous-secteur Ah1 à l'exception des autres secteurs :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et pour un usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'industrie sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :
 - o **L'aménagement** des constructions dans le volume,
 - o **l'extension** des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol* de la construction initiale, et d'une extension par tènement.
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Aco et As à l'exception des autres secteurs :

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
 - **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans le volume existant,
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol* et de 30% de la surface de plancher* initiale, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux,
 - **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* **et d'une annexe par tènement (total des annexes sur le même tènement)**,
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- Les **changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation :
 - dans le volume existant et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher*.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[...]

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 3 mètres. Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent s'implanter à l'alignement.**

[...]

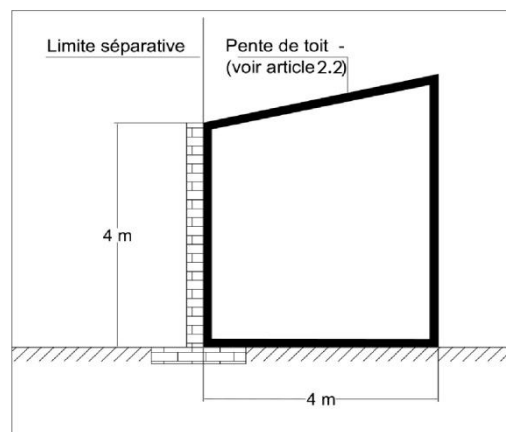
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

~~Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.~~

Par rapport aux limites séparatives les constructions s'implanteront :

- soit avec un retrait minimal de 4 mètres ;
- soit en limites séparatives sous réserve que la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur (cf schéma ci-contre).
- soit en limites sous réserve qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



[...]

I.3.4. Règlement de la zone N

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous réserve d'être situés dans la zone N à l'exception des secteurs Nco, NL, Nt et Nzh :

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :
 - o **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans le volume existant,
 - o **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol* et de 30% de la surface de plancher* initiale, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux,
 - o **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* **et d'une annexe par tènement (total des annexes sur le même tènement),**
 - o **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

[...]

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4,3 mètres**. Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent s'implanter à l'alignement.

[...]

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

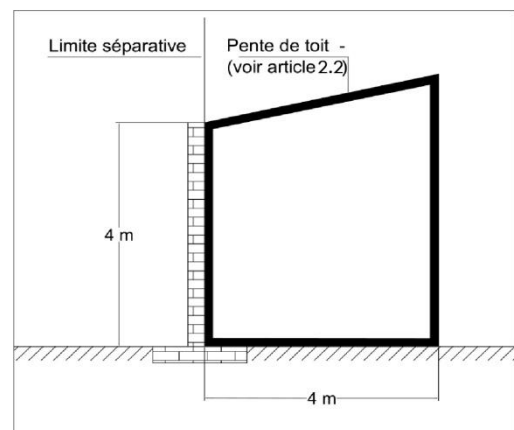
[...]

~~Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.~~

Par rapport aux limites séparatives les constructions s'implanteront :

- soit avec un retrait minimal de 4 mètres ;
- soit en limites séparatives sous réserve que la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur (cf schéma ci-contre).
- soit en limites sous réserve qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

[...]



I.3.5. Titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Abords des constructions

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,60 1,80 m**.
- **soit un mur bahut de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie, de préférence en matériaux naturels ou en serrurerie**, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas **1,60 1,80 m**. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

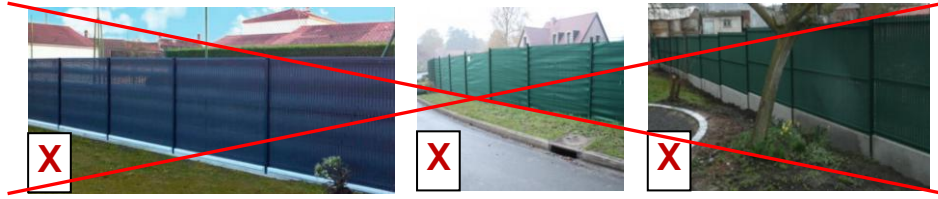
En sus des deux points évoqués ci-dessus et **pour les bâtiments et secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** il peut être autorisé pour les clôtures sur voie et clôture séparatives :

- **un mur en pierre, de préférence locale, ou enduit avec couvertine** avec une hauteur maximum de **1,60 1,80 m**. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les pares-vues sont autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec le cadre paysager et bâti. Leur conception devra être cohérente avec la clôture sur laquelle ils sont apposés, notamment au niveau des couleurs.

~~Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.~~

~~**Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits**~~



La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Dans les secteurs Aco et Nco, la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

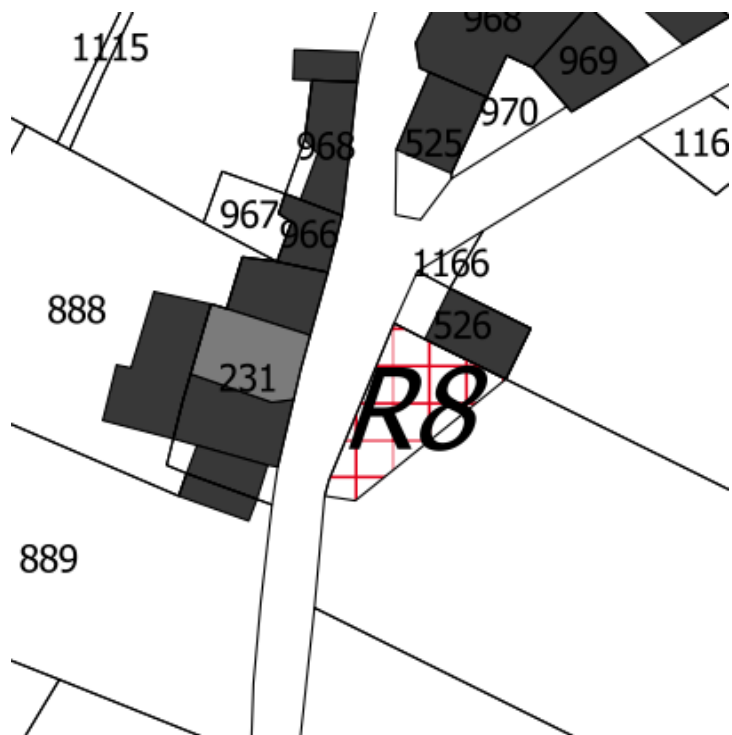
- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

[...]

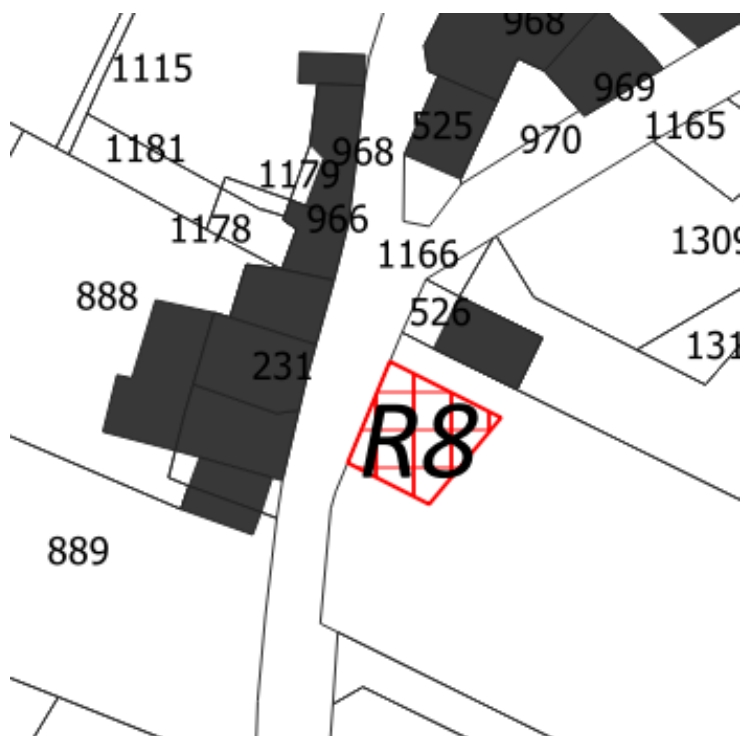
I.4. Le document graphique

I.4.1. Révision de la liste des emplacements réservés

ER R8 avant la modification



ER R8 après la modification : R8

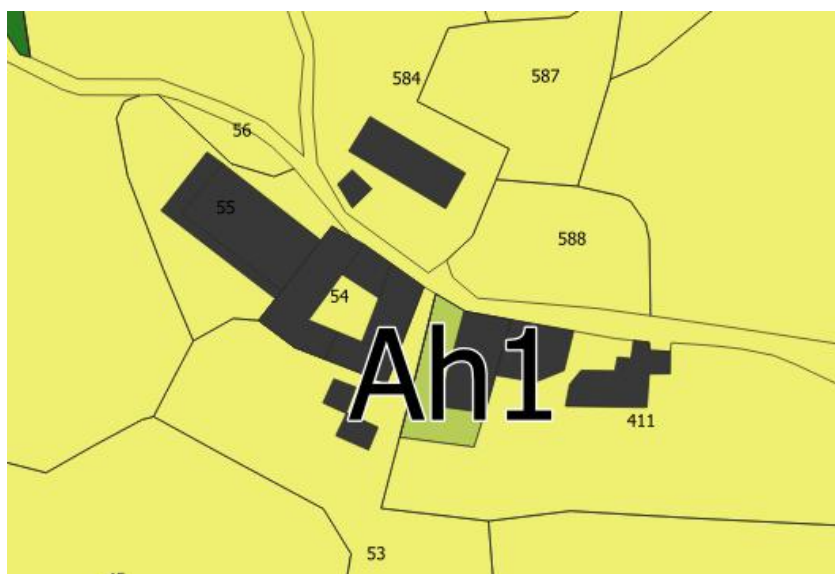


I.4.2.Ajout de deux STECAL

STECAL parcelle G422 au lieu-dit Montbrey



STECAL parcelle G411 au lieu-dit Montbrey (ancien changement n°25)



I.4.3.Secteurs de mixité fonctionnelle modifiés

Village de Larajasse avant la modification



Village de Larajasse après la modification



Village de l'Aubépin avant modification avant modification



Village de l'Aubépin avant modification après modification

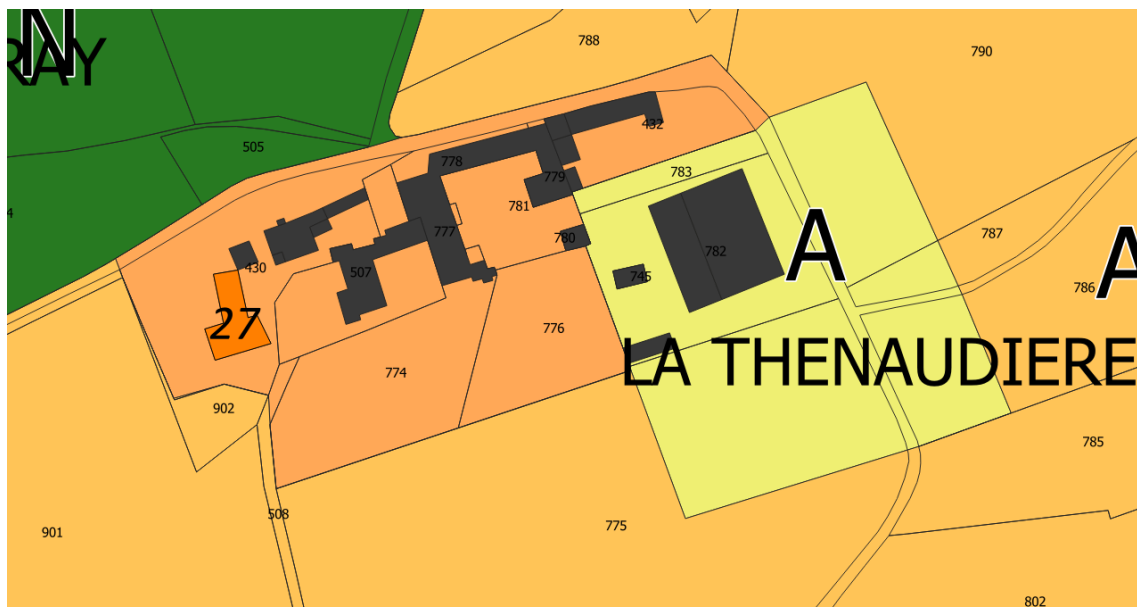


Village de Lamure : pas de modification des locaux identifiés en 2020

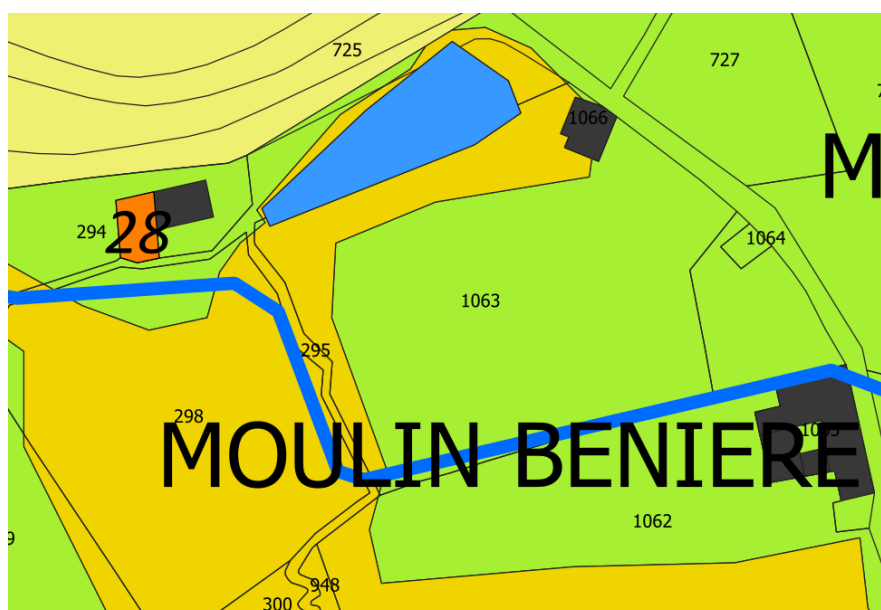
I.4.4.Changements de destination ajoutés et modifié

- Changements de destination ajoutés :

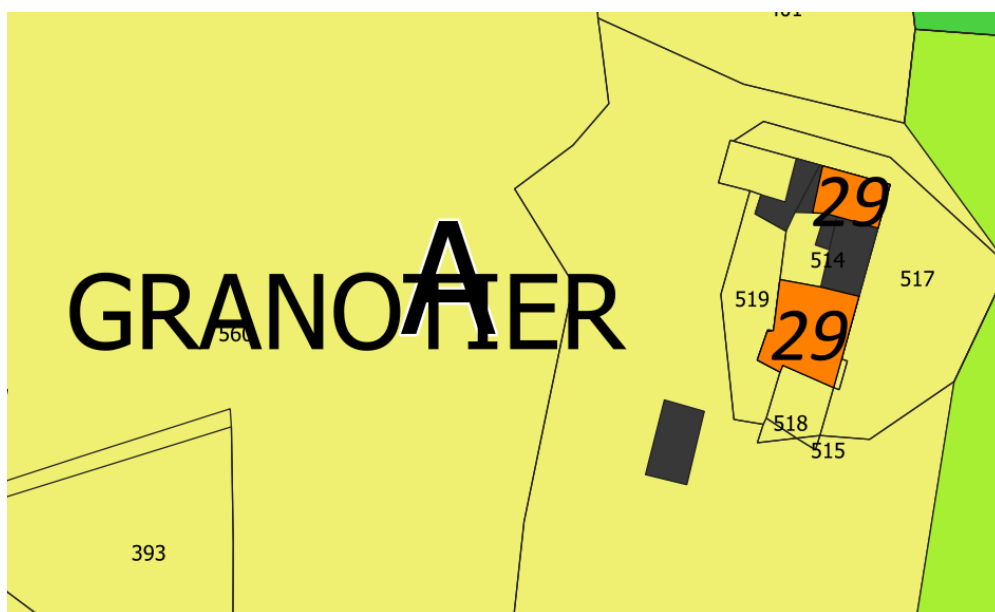
Changement n°27 au lieu-dit La Thenaudière



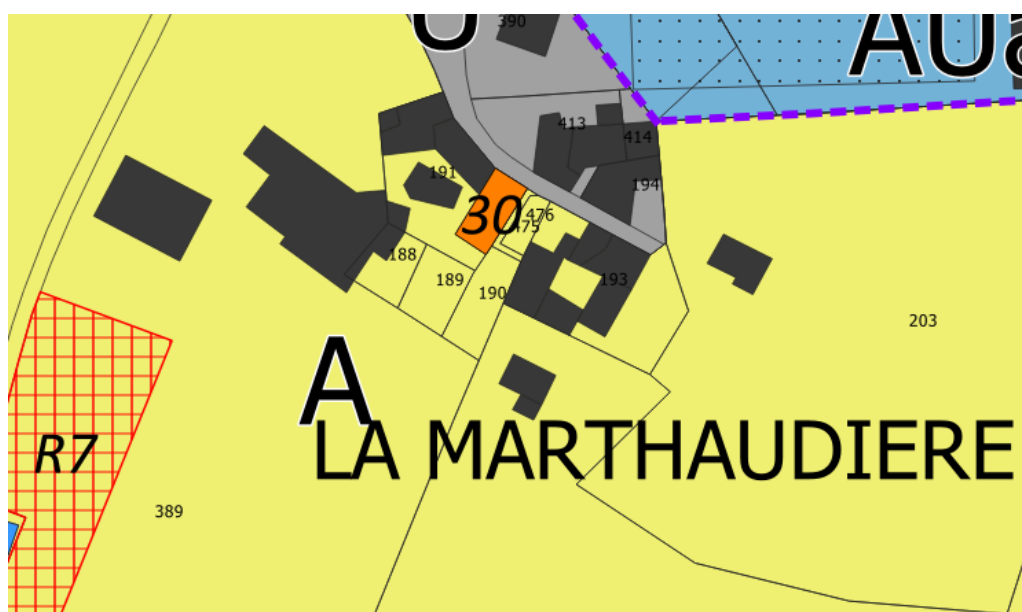
Changement n°28 au lieu-dit Moulin Bènière



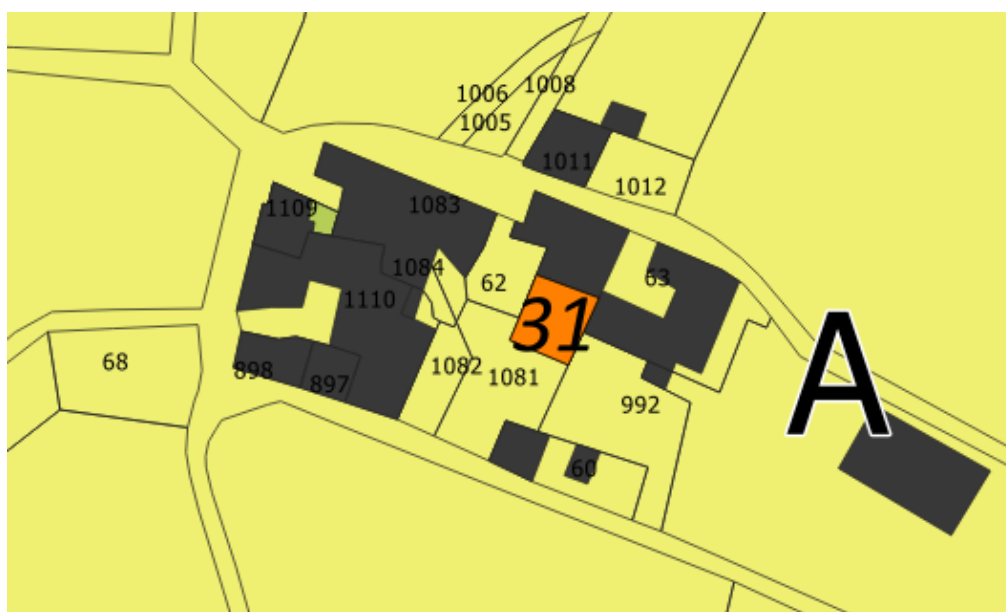
Changement n°29 au lieu-dit Granotier



Changement n°30 au lieu-dit La Marthaudière

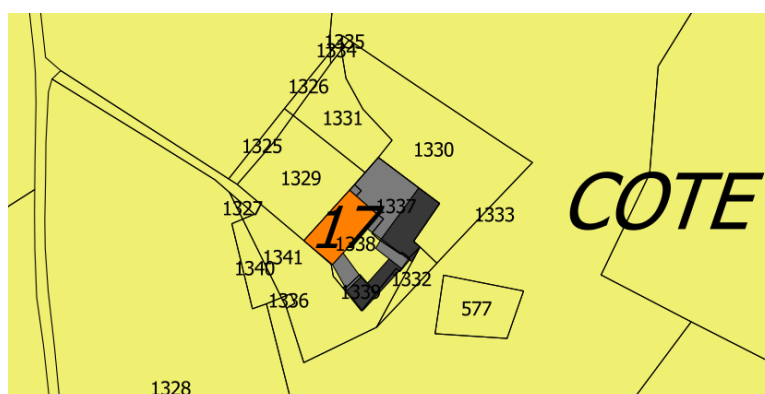


Changement n°31 au lieu-dit La Chazotte

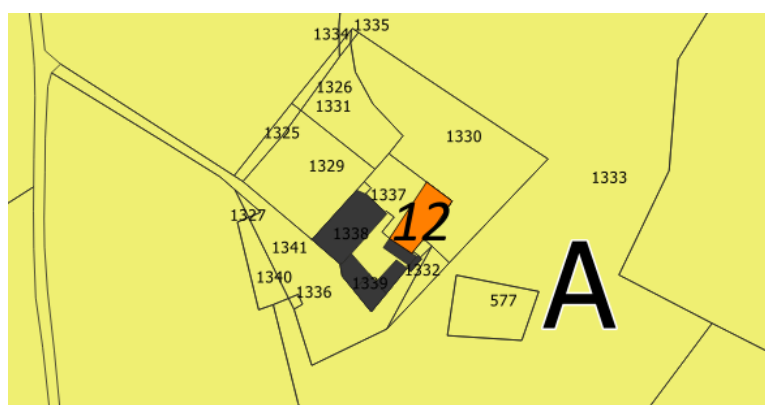


- Changement de destination modifié :

Changement n°12 au lieu-dit Cote Grimaud avant modification

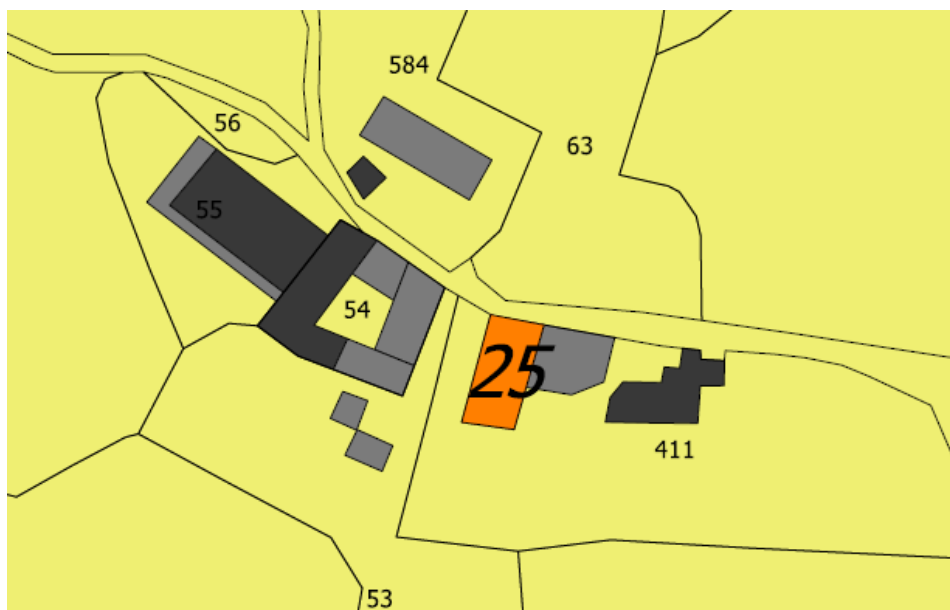


Changement n°12 au lieu-dit Cote Grimaud après modification

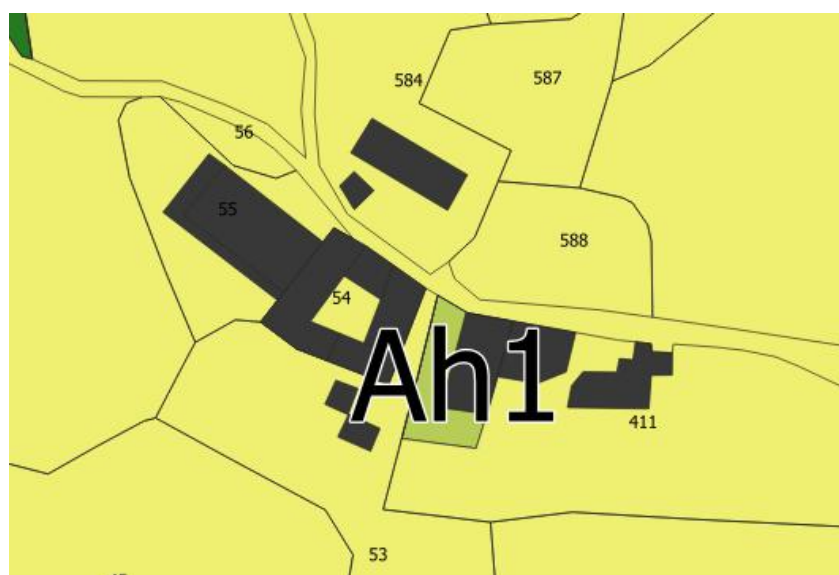


- Changement de destination supprimé :

Changement n°25 au lieu-dit Montbrey avant modification

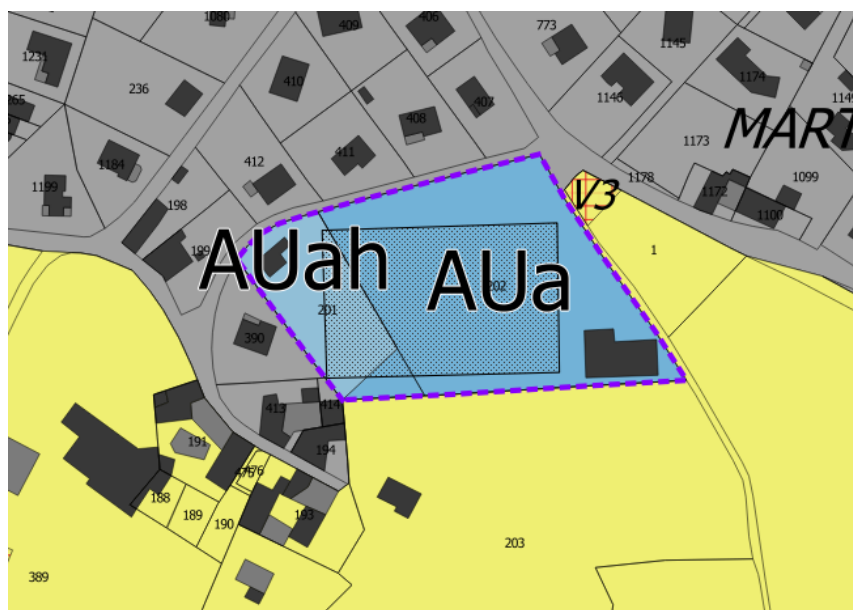


Changement n°25 au lieu-dit Montbrey après modification (devenu un STECAL)

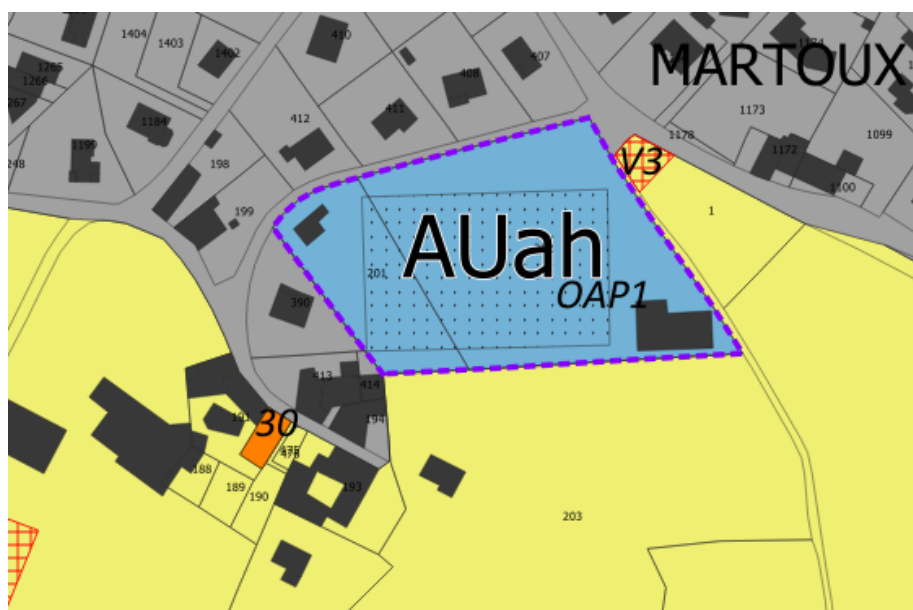


I.4.5. Modification de la zone AUa correspondant à l'OAP n°1 du Chemin des Lauriers

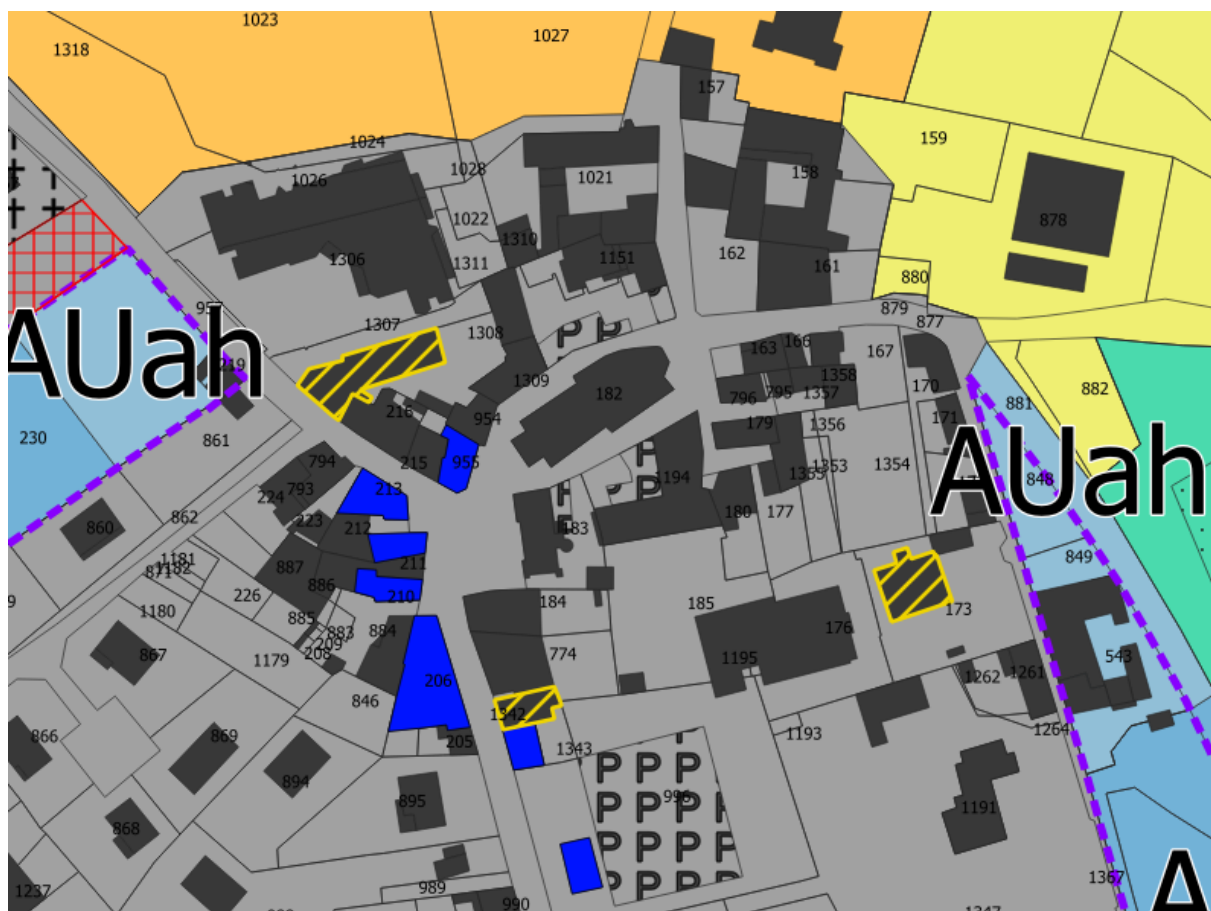
Zone AUa et secteur AUah avant modification



Secteur AUah après modification



I.4.6. Ajout de 3 constructions concernées par la servitude de mixité sociale à 100%



Constructions identifiées hachurées en jaune

I.5. Les orientations d'aménagement et de programmation

I.5.1. Orientation n°1 de chemin des Lauriers

[...]

Principes d'aménagement et de programmation :

En matière de fonctionnement urbain il est demandé :

- la création d'une voie de desserte interne bouclant sur la rue des Lauriers.
- la desserte de l'opération se fera depuis le chemin des Lauriers, en privilégiant un bouclage dans la mesure du possible.
- la création de stationnements publics le long de la rue des Lauriers.

En matière d'intégration paysagère et urbaine il est demandé :

- de privilégier des volumétries de type R+1 dans la partie centrale (correspondant au tissu pavillonnaire alentour) et de type R+2 dans la partie Ouest, au contact des constructions agricoles.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierre pour les clôtures le long des voies publiques ou à défaut des gabions composés de pierres locales de petite taille ou encore de murs en "béton de site" réalisés avec des granulats locaux.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés et en assurant un traitement adapté pour les franges au contact de l'espace agricole (voir II.1 dispositions communes).
- de créer une "façade" sur l'espace public à l'Est afin de le délimiter. Cet effet de façade pourra être réalisé par la présence de bâtis et/ou de végétaux.

En matière de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement il est demandé :

- de réserver un espace pour le futur city-stade en interface de la caserne des pompiers et du secteur d'habitat. Une bande végétalisée suffisamment dimensionnée devra permettre d'atténuer les nuisances directes entre l'espace public et les logements.
- de prolonger l'espace public au Nord du futur city-stade par une esplanade qui englobera également le carrefour, afin de marquer l'entrée du village.
- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud ou en cœur d'îlot.
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui géreront le traitement des eaux pluviales (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité des espaces publics ou collectifs (voir II.1 dispositions communes). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages enterrés.

Programmation :

Situé entre des secteurs pavillonnaires et des constructions agricoles aux volumes plus importants, le tènement doit accueillir des typologies de constructions dont les volumétries permettent une transition entre ces deux typologies différentes. Il est demandé :

- ~~de l'habitat collectif et/ou intermédiaire (environ 14 logements). On essaiera de retrouver la volumétrie des constructions agricoles vernaculaires ou des maisons de village.~~
- ~~de l'habitat individuel et/ou groupé (environ 7 logements).~~
- de mixer les typologies d'habitat (collectif et/ou intermédiaire, groupé et individuel) pour assurer une diversification de l'offre (environ 21 logements au total).
- un espace dédié au futur city-stade.
- l'aménagement du chemin des Lauriers et d'un espace public en lien avec le carrefour sur la RD97 qui sera requalifié.

Schéma d'aménagement :

-  principe de desserte
-  trame verte à renforcer
-  habitat individuel et/ou groupé en R+1
-  habitat intermédiaire et/ou collectif en R+2
-  espaces publics existants à requalifier
-  équipements publics futurs
-  équipements publics existants
-  stationnements publics
-  façade sur espace public à créer
-  périmètre de protection des Monuments historiques



-  trame verte à renforcer
-  habitat
-  espaces publics existants à requalifier
-  équipements publics futurs
-  équipements publics existants
-  façade sur espace public à créer
-  périmètre de protection des Monuments historiques



I.5.2.Orientation n°2 de chemin du Petit Bois

Situé à l'entrée Est du village de Larajasse, ce tènement est actuellement occupé au Sud par une prairie formant un glacis végétal à l'Est du centre bourg, par des bâtiments anciens au centre et par un espace public au Nord. Les bâtiments ont été acquis par la commune et doivent faire l'objet d'un projet **comportant des logements sociaux et des équipements de restructuration** avec l'aide d'un bailleur social **pour créer des logements sociaux**. Le tènement est entouré par le stade de football à l'Est, à l'aval de la RD97, par l'espace agricole au Sud et au Nord et par le parc de la Villa Mary et du tissu ancien à l'Ouest. Le tènement présente une surface d'environ 0,53 ha et une pente importante dans la partie Sud.

[...]

Principes d'aménagement et de programmation :

En matière de fonctionnement urbain il est demandé :

- ~~le maintien de la voie d'accès entre la RD97 et le chemin du Minet au niveau de la maison d'accueil.~~
- ~~la création le maintien~~ de places de stationnement public **au Nord** ~~le long du projet de restructuration des constructions anciennes.~~
- ~~la création d'une le maintien de la voie à sens unique~~ entre le chemin du Minet et la RD97 ~~suivant le tracé du chemin existant~~, en lien avec la place des Platanes et le parc.
- la création d'un accès depuis la voie centrale pour desservir la partie Sud du tènement.**
- le maintien de la liaison douce au Sud reliant le centre village au stade et à la salle polyvalente.

En matière d'intégration paysagère et urbaine il est demandé :

- de privilégier des volumétries de type R+1 côté chemin du Minet et R+2 côté RD97 pour le projet **au Nord du secteur de réhabilitation des constructions anciennes.**
- des constructions de plain pied à l'amont (côté chemin du Minet) et en R+1 à l'aval pour le secteur d'habitat au Sud.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierre pour les clôtures le long des voies publiques ou à défaut des gabions composés de pierres locales de petite taille ou encore de murs en "béton de site" réalisés avec des granulats locaux.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- de maintenir le glacis végétal afin de préserver le cône de vue sur la Villa Mary depuis la RD97.

En matière de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement il est demandé :

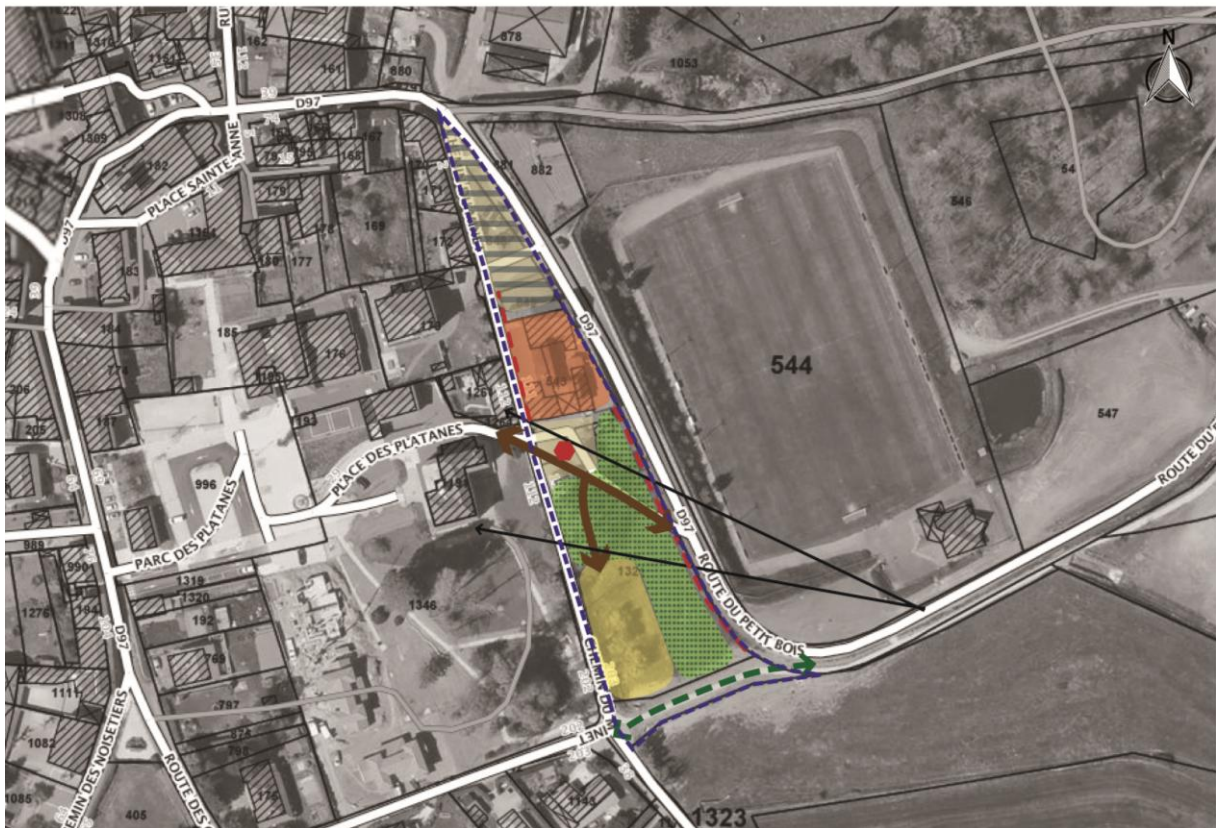
- de requalifier la pointe Nord en espace public qualitatif pour marquer l'entrée dans le centre bourg. Les aménagements pourront mixer des traitements minéral et végétal et intégrer du stationnement.
- de prévoir un espace de type placette entre l'opération au Nord et l'opération au Sud.
- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement à l'Est et au Sud.
- de préserver autant que possible les éléments de patrimoine présents sur le site : murets en pierre, puits. Toute démolition rendue nécessaire devra être compensée dans la mesure du possible.
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui géreront le traitement des eaux pluviales (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité des espaces publics ou collectifs (voir II.1 dispositions communes). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages enterrés.

Programmation :

Il est demandé :

- pour le secteur concerné par le projet **au Nord de réhabilitation des constructions anciennes** : de l'habitat collectif et/ou intermédiaire (environ **13 7** logements) **et des locaux d'intérêt général (salle communale, maisons d'assistantes maternelles, ...)**. On essayera de préserver le caractère patrimonial des constructions, ou dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction, de retrouver la volumétrie des constructions vernaculaires.
- pour le secteur au Sud : de l'habitat groupé et/ou intermédiaire (environ 5 logements) de type maison de village.
- la requalification de l'espace public au Nord en lien avec la RD97 et de la placette au niveau du puits.

-  principe de desserte
-  liaisons douces
-  patrimoine à préserver si possible
-  trame verte à préserver/renforcer
-  habitat groupé et/ou intermédiaire
-  habitat intermédiaire et/ou collectif
-  espaces collectifs type placette
-  espaces publics existants à requalifier
-  cones de vue à préserver



I.5.3. Programmation des différents secteurs d'OAP

Les différents secteurs concernés par une Orientation d'aménagement et de Programmation permettent d'accueillir environ 95 89 logements (soit 87 82% du potentiel contenu dans les zones U et AU).

	nombre de logements	surface brute en ha (périmètre de l'OAP)	densité brute (logts/ha)	surface nette en ha (hors espaces et équipements publics)	densité nette (logts/ha)
OAP n°1	21	0,94	22	0,74	28
OAP n°2	18 12	0,53	34 23	0,42	43 29
OAP n°3	12	0,71	17	0,71	17
OAP n°4	11	1,04	11	0,65	17
OAP n°5	12	0,59	20	0,59	20
OAP n°6	21	1,16	18	1,10	19
total	95 89	4,97	19 18	4,21	23 21

Les secteurs d'OAP n°2 et 6 situés dans le village de Larajasse bénéficient d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. On peut attendre, compte tenu de la servitude mise en place et des projets connus (opération de réhabilitation portée par un bailleur social dans l'OAP n°2) la production d'au minimum 21 11 logements abordables.

Troisième partie - Les adaptations post enquête publique

Le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable** au dossier de modification n°1 du PLU assorti des réserves :

- 1/ possibilité de changement de destination : le bâtiment présent sur la parcelle B 345 répond aux critères retenus pour établir la liste des bâtiments éligibles au changement de destination en zone agricole. Il peut donc être intégré à la liste.
- 2/ Uniformisation des règles d'urbanisme : l'enquête publique a montré qu'afin d'homogénéiser la surface maximale d'emprise au sol des annexes en zone U, et considérant que les annexes en limite des voies publiques sont très peu impactantes vis-à-vis du voisinage, la surface maximale de 20 m² peut passer à 40 m² pour les annexes en limites de voies publiques (Secteur U densité 3).
- 3/ Précisions sur l'OAP n°1 : Un nombre maximal de logements individuels sera précisé dans l'OAP n°1.

Les élus ont fait le choix de prendre en compte certaines remarques émises par les personnes publiques et dans le cadre de l'enquête publique. Ainsi la commune décide de :

- Maintenir les 2 STECAL créés dans la procédure en apportant des justifications complémentaires,
- Maintenir les 5 nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans la procédure en apportant des justifications complémentaires,
- Préciser la part minimum de logements individuels dans l'OAP n°1 du chemin des Lauriers,
- De prendre en compte la demande pour la création d'une biscuiterie dans le bâtiment situé sur la parcelle B345. Cela se traduira par la création d'un nouveau STECAL pour encadrer cette activité.
- De ne pas prendre en compte la demande pour l'identification en changement de destination de la construction située sur les parcelles G594 et 596 car elle ne répond pas aux critères fixés dans le PLU.
- De passer la surface des annexes possibles en limite de voies publiques de 20 à 40 m² d'emprise au sol dans le secteur de densité 3 de la zone U.

I.1. Les adaptations portant sur le rapport de présentation

La justification du maintien des 2 nouveaux STECAL ajoutés dans le cadre de la procédure est complétée par les éléments suivants :

Les 2 bâtiments répondent aux critères retenus pour établir la liste des bâtiments éligibles au changement de destination en zone agricole (Titre II.2.1 du rapport de présentation du PLU en vigueur).

STECAL situé à Montbrey sur la parcelle G 422 :

L'activité envisagée (salle culturelle) ne compromet en rien l'activité agricole et ne créerait pas de contraintes ou conflits de voisinage supplémentaires.

STECAL situé à Montbrey sur la parcelle G 411 :

L'activité envisagée (distillerie artisanale) ne compromet en rien l'activité agricole et ne créerait pas de contraintes ou conflits de voisinage supplémentaires.

La justification du maintien des 5 nouveaux changements de destination ajoutés dans le cadre de la procédure est complétée par les éléments suivants :

Les 5 bâtiments répondent aux critères retenus pour établir la liste des bâtiments éligibles au changement de destination en zone agricole (Titre II.2.1 du rapport de présentation du PLU).

Bâtiment situé sur la parcelle A430 à La Thénaudière / changement n°27 dans la liste :

Les bâtiments de l'exploitation agricole en activité sont situés à plus de 100 mètres de ce bâtiment et il existe déjà des bâtiments à usage d'habitation entre les deux (dont le bâtiment d'habitation des propriétaires). Ce changement de destination ne compromet en rien l'activité agricole actuelle ou une évolution future et ne créera pas de contraintes ou conflits de voisinage supplémentaires.

Bâtiment situé sur la parcelle E 294 au Moulin Bènière / changement n°28 dans la liste :

Ce changement de destination ne compromet en rien l'activité agricole et ne créera pas de contraintes ou conflits de voisinage supplémentaires.

Bâtiment situé sur la parcelle B514 au Granotier / changement n°29 dans la liste :

Ce changement de destination ne compromet en rien l'activité agricole et ne créera pas de contraintes ou conflits de voisinage supplémentaires.

Bâtiment situé sur la parcelle H191 à La Marthaudière / changement n°30 dans la liste :

Les volumes et la configuration de ce bâtiment sont très peu adaptés à un usage agricole moderne. De plus il est situé en proximité immédiate de la zone U et jouxte déjà des bâtiments d'habitation au Nord et à l'Ouest. Aucune activité agricole n'est donc envisageable dans ce bâtiment.

Bâtiment situé sur la parcelle D1081 à La Chazotte / changement n°31 dans la liste :

Il n'y a plus d'activité agricole dans ce hameau et le bâtiment n'est plus utilisé à cet usage. Ce changement de destination n'impacte donc en rien l'activité agricole.

L'ajout d'un nouveau STECAL suite à l'enquête publique est justifié par les éléments suivants :

STECAL situé au Miller sur la parcelle B 345 :

La demande suit la même logique que les 2 autres STECAL créés dans le cadre de la procédure. L'activité envisagée (biscuiterie artisanale) ne compromet en rien l'activité agricole et ne créerait pas de contraintes ou conflits de voisinage supplémentaires.

I.2. Les adaptations portant sur le règlement

La nouvelle rédaction de l'article 2 de la zone U est adapté de la façon suivante afin d'autoriser l'implantation à l'alignement des annexes jusqu'à 40 m² d'emprise au sol au lieu de 20.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Pour les secteurs non concernés par les bandes de constructibilité (secteurs de densité 3, 4 et 5) :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de :

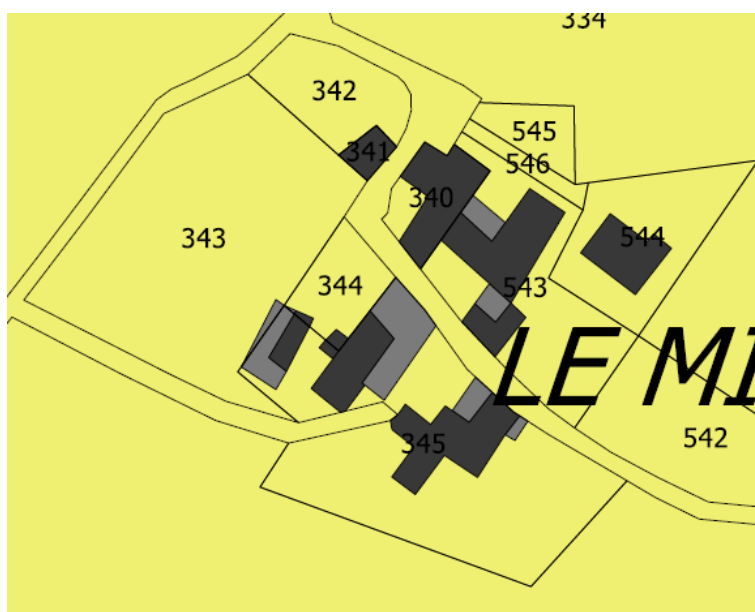
- dans le secteur de densité 3 : 2 mètres par rapport à l'alignement. Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 40 m² d'emprise au sol* peuvent s'implanter à l'alignement ;
- dans le secteur de densité 4 : non réglementé ;
- dans le secteur de densité 5 : 3 mètres par rapport à l'alignement.

[...]

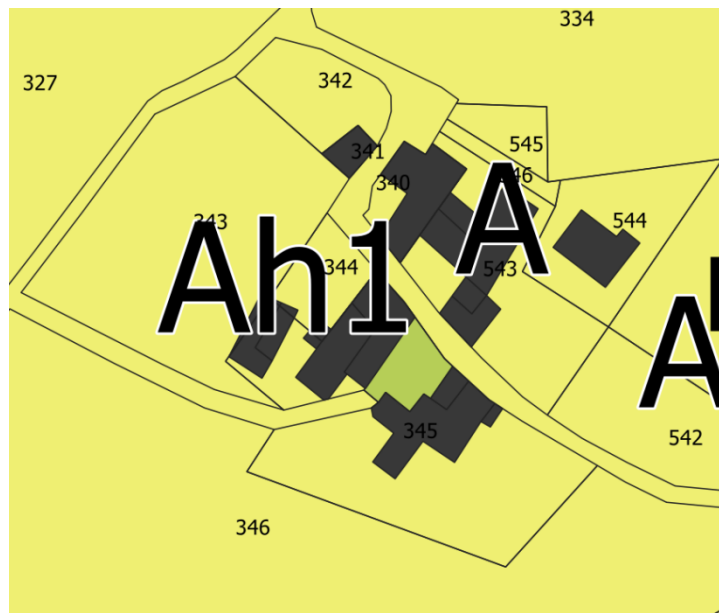
I.3. Les adaptations portant sur le document graphique

Ajout d'un STECAL parcelle B345 au lieu-dit Le Miller

Situation avant modification



Situation après modification



I.4. Les adaptations portant sur les orientations d'aménagement et de programmation

Afin de conserver la compatibilité avec les prescriptions du SCoT des Monts du Lyonnais en matière de typologies de logement, la part de logements individuels dans l'OAP n°1 du chemin des Lauriers sera précisée.

La nouvelle rédaction de l'OAP n°1 est adaptée de la façon suivante :

Programmation :

Situé entre des secteurs pavillonnaires et des constructions agricoles aux volumes plus importants, le tènement doit accueillir des typologies de constructions dont les volumétries permettent une transition entre ces deux typologies différentes. Il est demandé :

- de mixer les typologies d'habitat (collectif et/ou intermédiaire, groupé et individuel) pour assurer une diversification de l'offre (environ 21 logements au total dont 1/3 de logements individuels au maximum).
- un espace dédié au futur city-stade.
- l'aménagement du chemin des Lauriers et d'un espace public en lien avec le carrefour sur la RD97 qui sera requalifié.