



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-LAGER (69)

Additif au Rapport de présentation



Procédures antérieures

M1 approuvée le 27/25/2013
MS1 approuvée le 20/07/2017
M2 approuvée le 23/07/2020

Approbation de la présente procédure

/ /2023

La présente procédure est exécutoire depuis :

/ /2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais du XXXXXX.

Illustrations de la page de garde : <http://www.saintlager.fr/> et SCAN 25® IGN

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE.....	4
Le contexte territorial.....	4
Le PLU en vigueur sur le territoire de Saint-Lager	6
Les objets de la présente évolution du PLU.....	9
Choix de la procédure et champ d'application de la présente évolution du PLU	9
Rappel réglementaire.....	11
Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ...	11
La modification n°2 du SCoT du Beaujolais	12
Les modifications apportées au dossier de PLU par la présente modification de droit commun.....	13
OBJETS 2 : LES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT	19
Objet 2.1 : La modification des règles concernant les menuiseries (article 11)	19
Objet 2.2 : La modification des règles concernant l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux autres constructions à usage d'habitation	20
OBJET 3 : LA REDUCTION D'UNE ZONE A URBANISER FERMEE A L'URBANISATION (2AU)	21
OBJET 4 : LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LA DELIMITATION DE LA ZONE UFL ET UM.....	23
L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES.....	27
L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	28
ANNEXES.....	29
Annexe 1 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme.....	29

PRESENTATION GENERALE

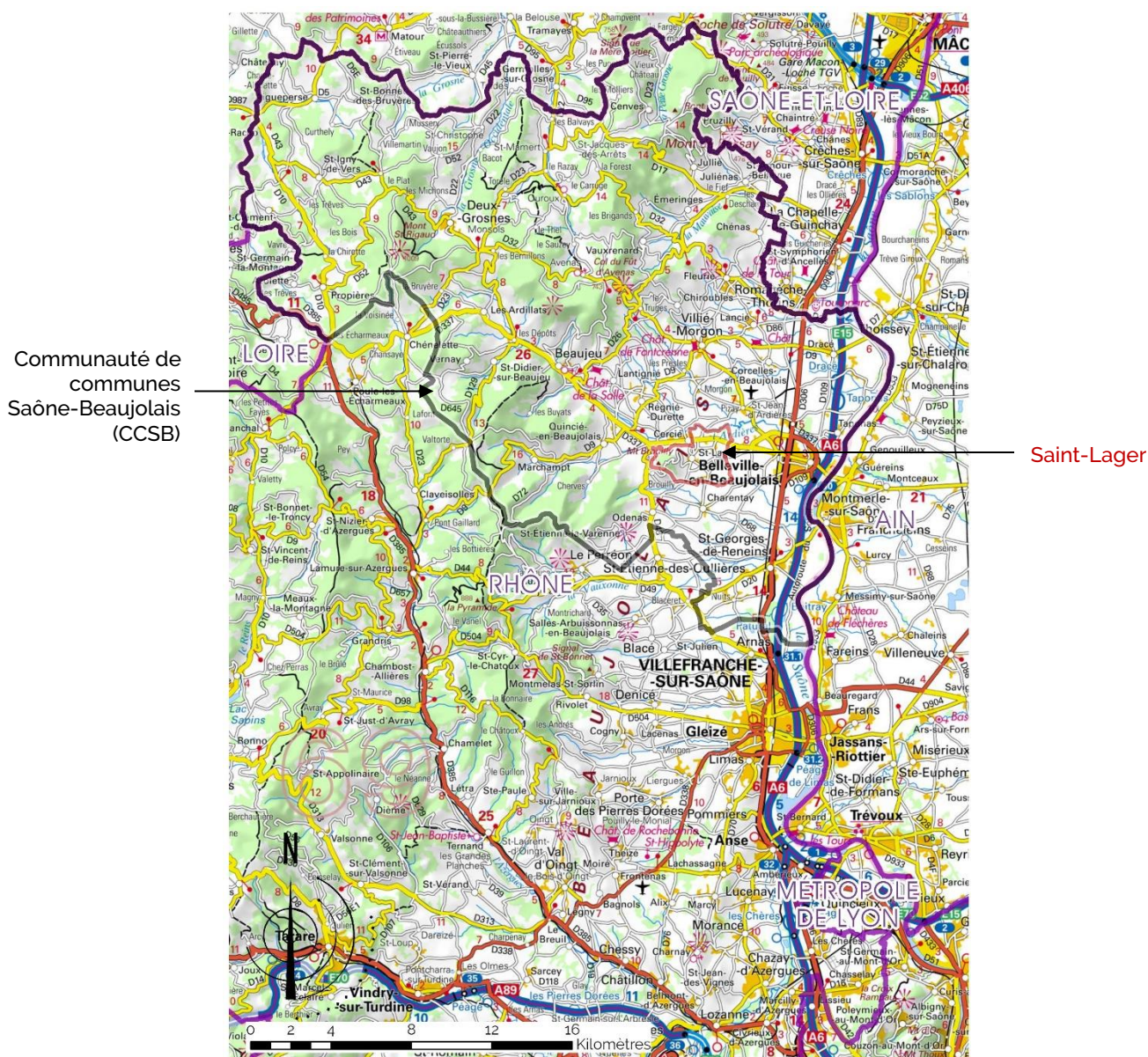
●●● Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lager à travers sa modification de droit commun n°3.

Le contexte territorial

Situation générale

La commune de Saint-Lager est située dans le département du Rhône, en région Auvergne-Rhône-Alpes, dans l'est de la France. Elle est située à environ 40 kilomètres au Nord de Lyon et à environ 15 kilomètres au Nord de Villefranche-sur-Saône.

Saint-Lager est une petite commune d'une superficie de 7,74 km², située dans la région viticole du Beaujolais. Elle est située sur une colline, entourée de vignes, offrant des vues panoramiques sur les montagnes du Beaujolais et les plaines de la Saône.



Situation de la commune de Saint-Lager (69)

Profil communal

Superficie : 7,74 km²

Population : 1042 en 2020 (Insee)

Altitude : de 189 à 481 mètres

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de communes Saône-Beaujolais (CCSB) ;
- Du SCoT du Beaujolais.

Ses limites territoriales sont définies par les communes suivantes :

- Cercié au Nord ;
- Belleville-en-Beaujolais à l'Est ;
- Charentay au Sud ;
- Odenas au Sud-Ouest ;
- Quincié-en-Beaujolais à l'Ouest.



Communes limitrophes à Saint-Lager (69)

La hiérarchie des normes

La commune de Saint-Lager, étant intégrée dans le territoire du SCOT du Beaujolais, relève du seul article L131-4 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévue à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.

		Plans et programmes	Concerné	SCOT intégrateur
Les documents de rang supérieur	LOIS	La loi SRU	NC	
		Les lois montagne et littoral	NC	
	RAPPORT REGLEMENTAIRE	Plan de prévention des risques	NC	
		Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ou Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain	NC	
	RAPPORT DE COMPATIBILITE	Directive Territoriale d'Aménagement	NC	
		SCOT intégrant DAC	SCOT du Beaujolais	
		Le programme local de l'habitat	NC	
		La Charte du Parc Naturel Régional	NC	
		Le Plan de déplacement urbain	NC	
		Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux		SDAGE Rhône- méditerranée- Corse 2016-2021
	RAPPORT DE PRISE EN COMPTE	SRADDET		SRADDET Auvergne Rhône Alpes approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.
Les autres politiques publiques et territoires de projet		Schéma départemental des espaces naturels sensibles	NC	
		La communauté de communes	Communauté de communes Saône Beaujolais	
		Agenda 21	NC	

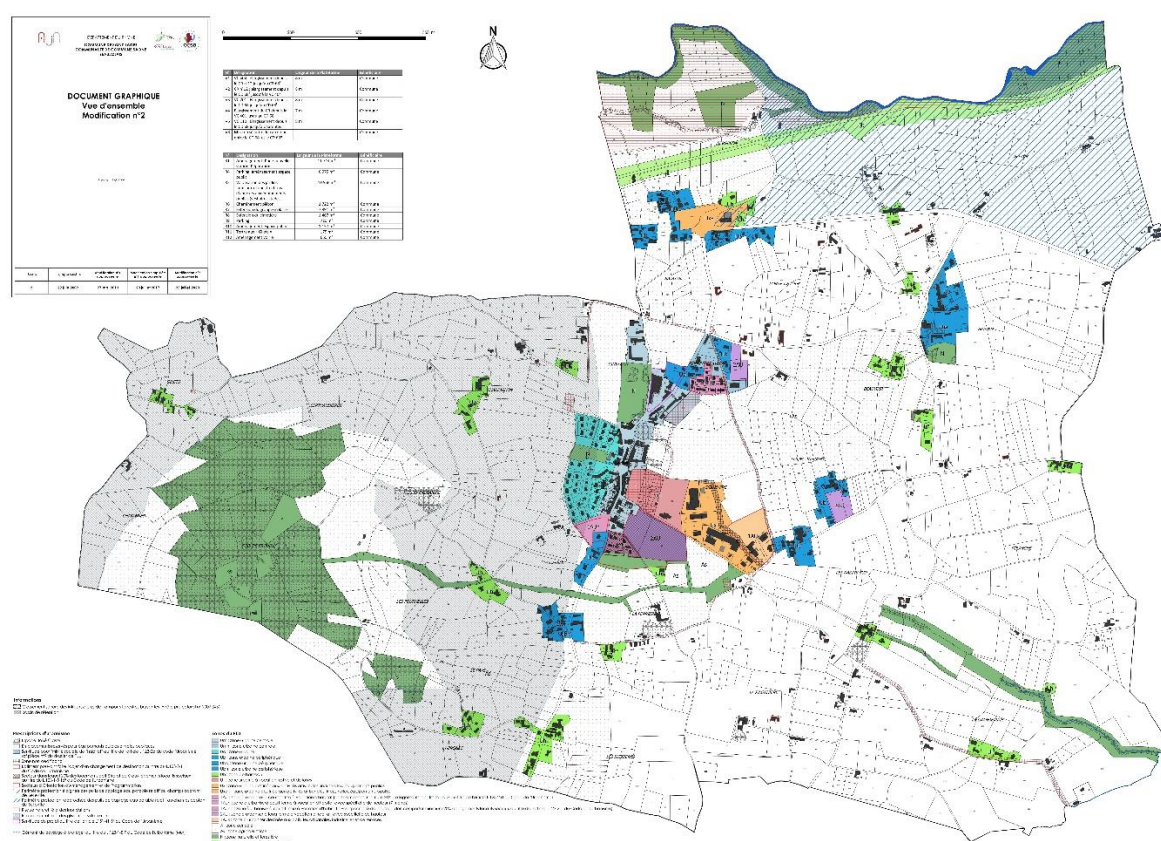
Le PLU en vigueur sur le territoire de Saint-Lager

Les grandes orientations du PLU

La commune de Saint-Lager dispose d'un PLU approuvé le 29 juin 2009.

Le PADD de ce dernier s'articule autour des grands objectifs suivants :

- Limiter l'accroissement démographique ;
- Développer des équipements collectifs généraux nécessaire à la population ;
- Permettre l'implantation de bâtiments d'activités artisanales
- Protéger l'espace naturel ;
- Préserver la qualité du paysage ;
- Maintenir le dynamisme de l'agriculture.



Les évolutions du PLU depuis son approbation

La commune de Saint-Lager dispose d'un PLU approuvé le 29 juin 2009.

Depuis son approbation, le PLU de Saint-Lager a connu plusieurs évolutions :

- La modification de droit commun n°1 approuvée le 27 mai 2013 ;
- La modification simplifiée n°1 approuvée le 20 juillet 2017 ;
- La modification de droit commun n°2 approuvée le 23 juillet 2020.

PROCEDURE	OBJETS
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVEE LE 27 MAI 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Modification du règlement graphique : <ul style="list-style-type: none"> ○ La zone 1AU au sud-ouest du bourg, zone d'urbanisation à court et moyen terme, destinée au développement démographique. Cette dernière est renommée 1AUh. Ceci est dû à une modification de la hauteur. ○ La zone 2AU est légèrement modifiée. Une partie de cette zone bascule en zone A (agricole). • Modification du règlement écrit pour adapter quelques règles ; • La mise à jour de la liste des emplacements réservés ; • Repérage complémentaire de 6 nouveaux bâtis patrimoniaux pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme ; • Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 20 JUILLET 2017	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le règlement de la zone Agricole : Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole et les annexes pour les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole • Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau. • Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 APPROUVEE LE 23 JUILLET 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Actualiser la liste des emplacements réservés ; • Mise en place d'une servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme • Modifier et/ou supprimer le contenu de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) • Reclasser une zone 1AUhc en 2AU • Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination • Toiletter le règlement et notamment l'article 11 et le sommaire • Ajouter la réglementation pour les panneaux photovoltaïques • Permettre la réalisation d'un projet agricole classé en secteur As

Objets des différentes évolutions du PLU de Saint-Lager depuis son approbation

Les objets de la présente évolution du PLU

Pour donner suite à la sollicitation de la commune de Saint-Lager, la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) a décidé par l'arrêté (n°006/2023) du 27 février 2023 de lancer la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Saint-Lager.

Les objectifs de la présente évolution du PLU de Saint-Lager sont les suivants :

- Les ajustements du règlement écrit sur quelques règles (implantation des bâtiments agricoles, aspect extérieur des constructions, etc.) ;
- La mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N :
 - L'intégration de 3 nouveaux bâtiments ;
 - La correction d'une erreur matérielle concernant le changement de destination n°13 ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- La modification du règlement graphique :
 - L'intégration des zones à urbaniser (AU) fermées à l'urbanisation aux zones agricoles (A) et naturelles (N) ;
 - La modification de certaines délimitations de zones U entre elles.

Choix de la procédure et champ d'application de la présente évolution du PLU

Comme exposé dans le titre précédent, la présente évolution du PLU de Saint-Lager porte sur des adaptations du règlement écrit et du règlement graphique, la mise à jour de la liste des emplacements réservés ainsi que la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Ces adaptations ne portent pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD.

De plus il n'est pas question de procéder à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection « environnementale ».

Ainsi en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, ces adaptations du PLU de Saint-Lager entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Par ailleurs, le projet sera soumis à enquête publique conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 des règles 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 [L. 131-9](#) du présent code.*

Objets de la présente évolution du PLU de Saint-Lager

Modification des orientations définies au PADD	X
Réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC)	X
Réduction d'une zone agricole (A) ou naturelle (N)	X
Réduction d'une protection environnementale	X
Induction d'un risque de nuisance	X

Si au moins un ✓

Si uniquement X

CHAMP DE LA RÉVISION

CHAMP DE LA MODIFICATION

Si ✓ à
« Modification des
orientations définies
au PADD »

Si X à « Modification
des orientations
définies au PADD »

RÉVISION
GÉNÉRALE

RÉVISION AVEC
EXAMEN
CONJOINT

Augmentation supérieure à 20% des possibilités de constructions dans une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan	X
Diminuer les possibilités de construire sur tout ou partie du territoire	X
Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	✓
Autres modifications en dehors de celles concernées par la procédure de révision	✓

Si au moins un ✓

Si uniquement X

MODIFICATION DE
DROIT COMMUN

MODIFICATION
SIMPLIFIÉE

Objet 1 : LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

●●● La présente procédure de modification de droit commun a pour objet la mise à jour des bâtiments, situés en zone agricole et naturelle sur l'ensemble du territoire de Saint-Lager, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Rappel réglementaire

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme à son article L151-11 2° prévoit :

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier.

Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

L'élaboration du PLU

Le PLU approuvé en juin 2009 identifiait 4 « bâtiments patrimoniaux » au sein des zones agricoles et naturelles autorisés à changer de destination, au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (recodifié depuis L151-11). Ces bâtiments respectaient les critères suivants :

- caractère architectural ou patrimonial avéré (construction en pierres dorées ou par endroit en pisé, caractère architectural typiquement beaujolais, aspect historique : rappelle l'histoire de la commune),
- raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité,
- assainissement assuré (autonome dans la plupart des cas),
- présence d'une défense incendie adaptée,
- accessibilité aisée,
- absence de nuisance pour l'activité agricole,
- absence de risque géologique (ou risque faible).

La modification de droit commun n°1

Lors de la modification de droit commun n°1 approuvée le 27 mai 2013, le PLU de la commune de Saint-Lager avait déterminé 6 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments respectaient les critères fixés lors de l'élaboration du PLU.

La modification de droit commun n°2

Lors de la modification de droit commun n°2 approuvée le 23 juillet 2020, le PLU de la commune de Saint-Lager avait été complété avec 3 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments respectaient les critères fixés lors de l'élaboration du PLU, ainsi que ceux fixés par le SCOT du Beaujolais, lors de sa modification.

La liste des changements de destination avant la présente modification de droit commun

Afin de faciliter la lecture du PLU, les changements de destination instaurés avant la présente modification de droit commun n°3 sont numérotés comme présenté dans le tableau ci-dessous :

N° du changement de destination	Procédure où le changement de destination a été ajouté / mis à jour la dernière fois	Parcelle concernée (version du cadastre à la date de la présente modification de droit commun n°3)	Zone du PLU
1	Élaboration	AC 338	A
2	Élaboration	AC 358	A
3	Élaboration	AC 255	A
4	Élaboration	AE 228, 229	A
5	M1	AD 56	A
6	M1	AE 203	A
7	M1	AK 207	A
8	M1	AC 334	A
9	M1	AK 118	As
10	M1	AE 107, 163	A
11	MS1	AC 332	A
12	M2	AD 336	A
13	M2	AE 212	A/N
14	M2	AK 172	A

La modification n° 2 du SCoT du Beaujolais

Par sa modification n°2, approuvée le 07 mars 2019, le SCoT du Beaujolais a fait évoluer les critères pour permettre l'identification des changements de destination.

Ainsi le SCoT du Beaujolais indique que, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme,

les possibilités de changements de destination sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes dans l'ordre hiérarchique suivant :

Les critères du SCOT du Beaujolais

1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierres etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.

Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire...).

2. L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés

Les changements de destination ont été examinés au regard de la capacité des voiries et réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ces changements de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie, voiries et capacité de stationnement suffisantes.

3. La localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage

Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 mètres d'une exploitation d'élevage. Ce troisième critère est mis en place pour pallier aux éventuels problèmes de voisinages engendrés par les nuisances de l'activité d'élevage.

4. L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

Les zones agricoles ayant vocation à favoriser l'activité agricole, les changements de destination ne doivent pas gêner cette dernière ni créer des conflits d'usage.

5. L'existence d'une sécurité incendie adaptée

Pour des raisons de sécurité publique, les changements de destination sont autorisés uniquement si des bornes incendies sont existantes sur site ou à proximité.

6. L'absence de risques forts de glissement de terrain

Les changements de destination sont analysés et confrontés aux cartographies des risques identifiés au PLU. Afin de garantir la sécurité des futurs habitants, ils sont autorisés uniquement s'ils se situent dans un secteur non concerné par le risque « fort » de glissement de terrain.

7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti

La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti est primordiale pour ne pas dénaturer l'âme du bâtiment visé par le changement de destination. Le futur projet doit composer avec l'existant.

Ainsi, l'identification des nouveaux changements de destination dans la présente modification de droit commun devra prendre en compte ces sept critères.

Les changements de destination identifiés lors des précédentes procédures d'évolution du PLU de Saint-Lager respectent ces sept critères.

Les modifications apportées au dossier de PLU par la présente modification de droit commun



La commune de Saint-Lager souhaite, dans la présente modification de droit commun, mettre à jour la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

À ce titre, la liste de ces bâtiments est modifiée afin d'en intégrer 3 nouveaux (nouveaux n°15, 16 & 17) :

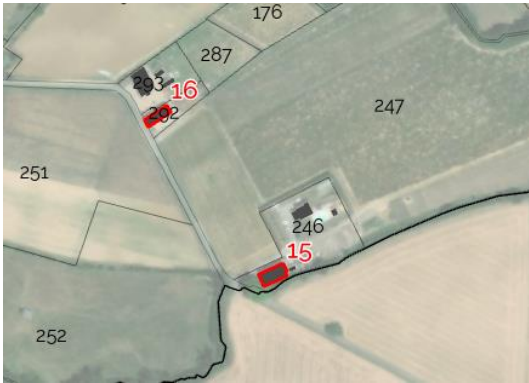

N° du changement de destination	Procédure où le changement de destination a été ajouté / mis à jour la dernière fois	Parcelle concernée (version du cadastre à la date de la présente modification de droit commun n°3)	Zone du PLU
1	Élaboration	AC 338	A
2	Élaboration	AC 358	A
3	Élaboration	AC 255	A
4	Élaboration	AE 228, 229	A
5	M1	AD 56	A
6	M1	AE 203	A
7	M1	AK 207	A
8	M1	AC 334	A
9	M1	AK 118	As
10	M1	AE 107, 163	A
11	MS1	AC 332	A
12	M2	AD 336	A
13	M2	AE 212	A/N
14	M2	AK 172	A
15	M3	AE 246	A
16	M3	AE 292	A
17	M3	AK 34	As

Les fiches présentes dans les pages suivantes justifient ces 3 nouveaux changements de destination au regard des critères du SCoT et du PLU cités précédemment.



N° de repérage sur le PLU : 15

Adresse		La Grand Raie
Référence cadastrale		AE 246
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment viticole : ancien cuvage.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 20 mètres des vignes au Nord.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

N° de repérage sur le PLU : 16

Adresse		La Grand Raie
Référence cadastrale		AE 292
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment agricole.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 20 mètres des vignes au Sud.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

N° de repérage sur le PLU : 17

Adresse		Chardignon
Référence cadastrale		AK 34
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment viticole : cabane de vignes en pisé.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 10 mètres des vignes à l'Ouest.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

Le règlement écrit

Sur l'intégration des 3 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Les trois nouveaux bâtiments identifiés se situent en zone A du PLU. Le règlement écrit de ces zones autorise déjà les changements de destinations :

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

[...]

Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. [...]

Sur la correction d'une erreur matérielle concernant le changement de destination n°13

Le changement de destination n°13, instauré lors de la modification de droit commun n°2 est en partie situé en zone naturelle. Or, la zone naturelle n'autorise pas les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage.

Afin de corriger cette incohérence, le règlement écrit du PLU est modifié, à son article N2, de la manière suivante :

! Les modifications apportées par la présente modification de droit commun sont en rouge.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

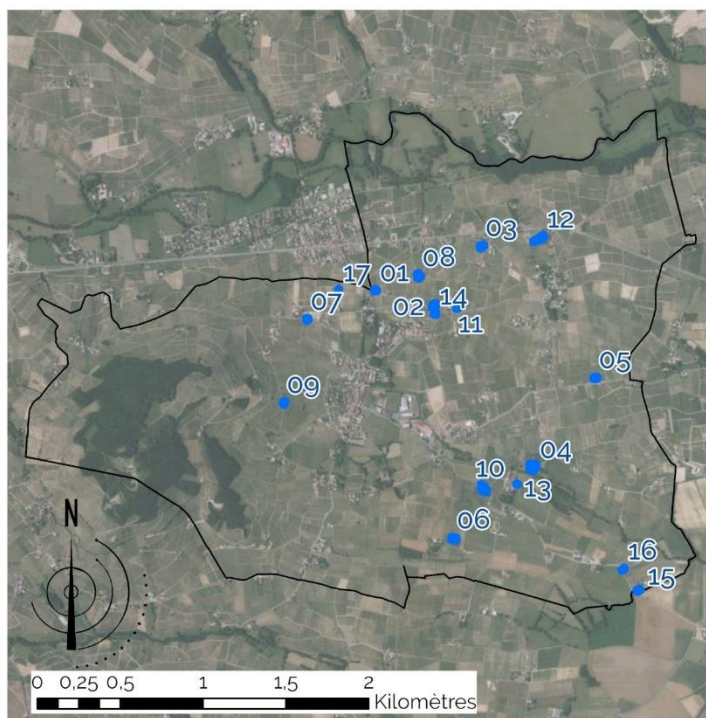
[...]

Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. [...]

Le règlement graphique

Enfin, le règlement graphique est modifié, il intègre l'intégration des nouveaux bâtiments n°14, 15 & 16.

Localisations de l'ensemble des bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination après la présente modification de droit commun n°3 du PLU de Saint-Lager



OBJETS 2 : LES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

Objet 2.1 : La modification des règles concernant les menuiseries (article 11)

Motivations

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Lager, à son article 11 (Titre VI), ne réglemente que très légèrement les volets :

Rubrique de l'article 11	Règles
VI/B/1 : Constructions d'architecture traditionnelle	<u>Volets :</u> <i>Les volets devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.</i>
VI/B/3 : Réhabilitation de bâtiments existants	<u>Volets :</u> <i>les volets devront être de même nature et de même construction que les volets existants. Ils devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.</i>

Afin de mieux encadrer l'intégration des volets dans les constructions, la commune souhaite compléter ces règles.

La modification du règlement écrit

La prise en compte de cet objet dans la présente modification de droit commun du PLU implique la modification du règlement écrit, à son titre VI – Aspect extérieur des constructions (article 11) :

! Les modifications apportées par la présente modification de droit commun sont en rouge.

1) DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES TYPES DE CONSTRUCTIONS

[...]

Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Volets :

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade. En cas de réhabilitation et d'impossibilité technique de les intégrer, ils devront être masqués ou habillés.

En cas d'installation de volets roulants, les proportions des ouvertures sur lesquelles sont installés les volets, resteront inchangées.

Les volets battants seront maintenus pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant.

La couleur blanche est interdite pour les volets roulants.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

[...]



Objet 2.2 : La modification des règles concernant l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux autres constructions à usage d'habitation

Motivations

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Lager régit l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux autres constructions à usage d'habitation, avec la règle suivante :

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

[...]

Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.

[...]

Cette règle du PLU de Saint-Lager – imposant une implantation des bâtiments agricoles à plus de 100 m des habitations – est plus stricte que le principe de réciprocité posé par l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité impose les mêmes règles de distance pour la construction d'une habitation non liée à l'exploitation par rapport aux bâtiments agricoles. Cette règle s'applique également aux projets de changement de destination.

Ce périmètre de réciprocité correspond à un rayon allant de 25 à 100 m (en fonction de la nature et la taille de l'exploitation) autour des bâtiments agricoles et de leurs annexes.

Afin d'assouplir la règle énoncée dans le PLU, la commune souhaite la supprimer afin que l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles soit instruite au regard du principe de réciprocité posé par l'article L. 111-3 du code rural.

La modification du règlement écrit

La prise en compte de cet objet dans la présente modification de droit commun du PLU implique la modification du règlement écrit, à son article A2 :

! Les modifications apportées par la présente modification de droit commun sont en rouge.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

[...]

~~*Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.*~~

[...]



OBJET 3: LA REDUCTION D'UNE ZONE A URBANISER FERMEE A L'URBANISATION (2AU)

Motivations

Lors de l'élaboration du PLU de Saint-Lager des zones À Urbaniser (AU) avaient été mise en place. Elles correspondaient à des « zones futures d'urbanisation à court, moyen et long terme, aussi bien pour le développement démographique que pour les activités économiques »¹.

Une de ces zones à urbaniser correspondait à l'entrée de bourg Sud de Saint-Lager, avec pour objectif de « marquer cette entrée sud du village »².

Cette zone était ainsi classée en 1AUhc ; c'est-à-dire une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat avec spécificité de hauteur (doit comporter minimum 20% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-2 d du Code de l'Urbanisme).

La procédure de modification de droit commun n°2 du PLU avait reclassé la zone 1AUhc en zone 2AU suite à un problème de saturation de la station d'épuration qui traite les effluents de la commune.

La commune souhaite recentrer le développement du bourg ainsi que limiter l'impact de l'urbanisation sur les activités agricoles (parcelles exploitées et en partie déclarées à la PAC).

Ainsi, à travers la présente modification de droit commun n°3, il est proposé de déclasser une partie de ce secteur en zone agricole stricte (As).



Situation de la zone à urbaniser en entrée de bourg

La modification du règlement graphique

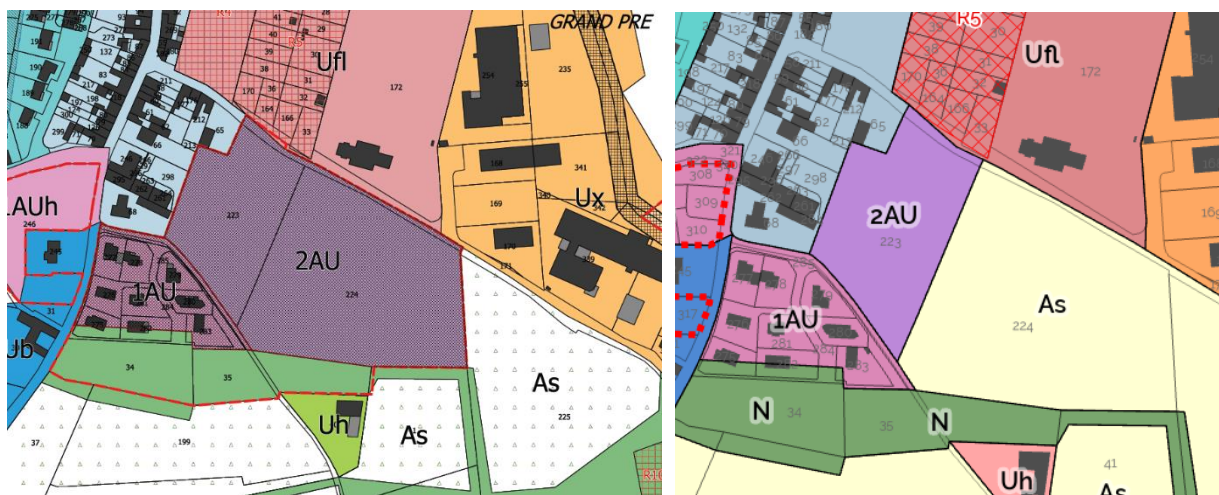
En application de cette évolution, la zone 2AU est réduite d'une surface de 20616 m², soit environ 2 ha. Seule la parcelle AH223 est conservée dans la zone 2AU. La zone agricole stricte est, elle, agrandie de cette même surface.

De plus, certaines prescriptions d'urbanisme instaurées lors de l'élaboration du PLU n'ont plus lieu d'être en zone agricole ou dans une zone à urbanisée fermée à l'urbanisation. Ainsi, le secteur d'OAP du secteur est supprimé, tout comme le secteur dans lequel 20% doit être affecté aux logements locatifs sociaux au titre du L 123.1-5 16° du code de l'urbanisme.

Ces deux prescriptions sont également présentes sur la zone 1AU située à l'Est du secteur, mais celle-ci étant aménagée, elles peuvent donc être totalement supprimées (cf. figures page suivante).

¹ Rapport de présentation du PLU ; page 86

² Rapport de présentation du PLU ; page 85



Extrait du zonage avant et après la présente modification de droit commun n°3

OBJET 4: LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LA DELIMITATION DE LA ZONE UFL ET UM

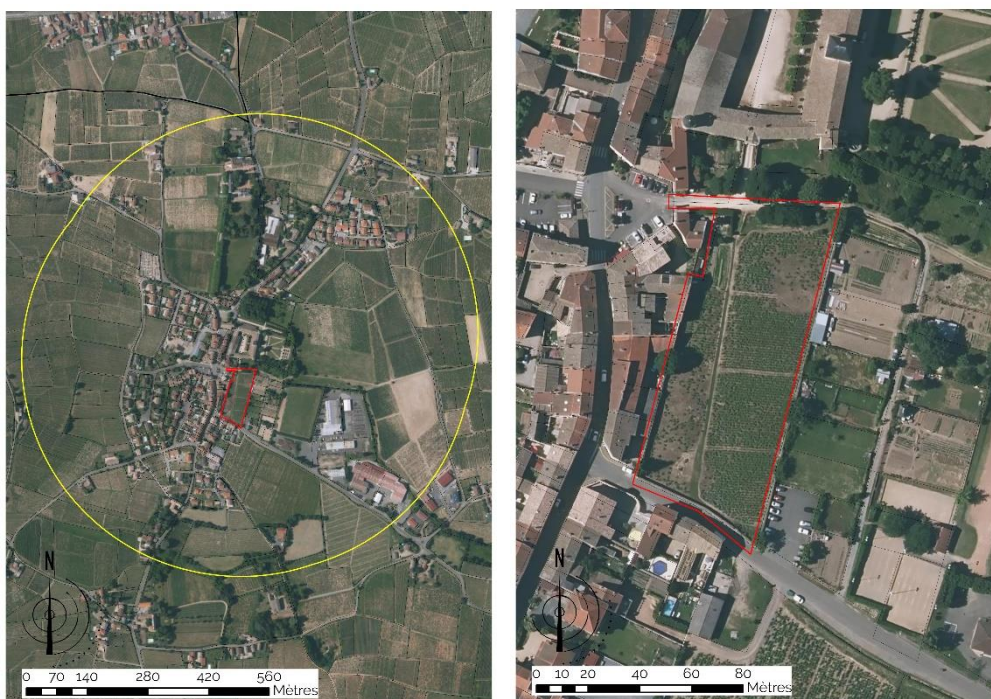
Motivations

La commune de Saint-Lager souhaite développer la centralité de son village en adéquation avec le premier principe de son PADD : « Limiter l'accroissement démographique et renforcer le centre village ».

Ainsi, la commune souhaite permettre l'aménagement de la parcelle AB 316 afin de renforcer la centralité de Saint-Lager.

Dans le PLU actuellement en vigueur, la parcelle, d'une superficie de près de 6100 m² est classée en zone Ufl (c'est-à-dire une zone urbaine à vocation festive et de loisirs). La parcelle est également concernée par l'emplacement réservé n°4 pour la réalisation d'un parking et d'un aménagement d'espace public.

Cette parcelle est propriété de la commune depuis quelques années. **L'acquisition de cette parcelle par la commune ne s'est pas réalisée dans le cadre de la procédure d'emplacement réservé.**



Localisation du secteur sur le centre-village

La parcelle est actuellement en friche et n'est plus exploitée pour la viticulture (cf. photographies page suivante).

Ainsi, afin de conforter la centralité de la commune, la commune souhaite intégrer cette parcelle à la zone Um (zone urbaine centrale).

Ce classement en zone Um permettra de développer quelques logements en cohérence avec le règlement de la zone Um, d'aménager des espaces publics à proximité du centre-village, de venir conforter le centre village de Saint-Lager et ses commerces et autres équipements (école, foyer rural, équipements sportifs, etc.).

Cet aménagement respectera également l'environnement paysager du secteur, dans la mesure où il se trouve à proximité immédiate du Château de Saint-Lager. **La commune, propriétaire de ce tènement, veillera à son intégration fonctionnelle et paysagère dans le centre village.**



Un secteur au contact du front urbain du centre-village



Vue depuis la Route de Charentay

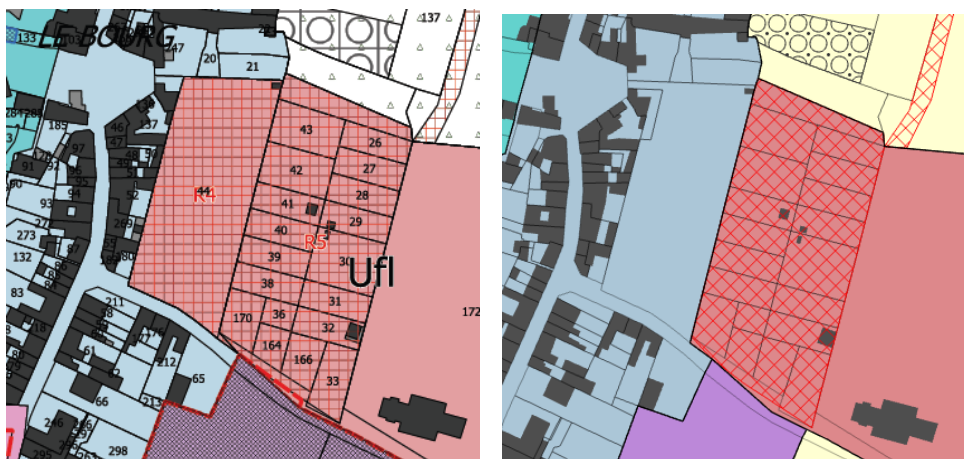


Vue depuis le Nord du secteur

La modification du règlement graphique

En application de cette évolution, la zone urbaine à vocation festive et de loisirs (Ufl) est réduite d'une surface de 6082 m², soit environ 0,6 ha. La zone urbaine centrale (Um) est, elle, agrandie de cette même surface.

De plus, la commune étant devenue propriétaire de la parcelle concernée (en dehors de la procédure d'emplacement réservé), l'emplacement réservé n°4 est supprimé.



Extrait du zonage avant et après la présente modification de droit commun

Justifications de l'évolution du zonage par rapport au PADD

D'un point de vue démographique

Le PLU en vigueur visait une croissance démographique de l'ordre de 1,4%/an en moyenne entre l'approbation (en 2009) et 2020, pour ainsi arriver à 1150 habitants en 2020.

Malgré le développement depuis l'approbation du PLU, la commune a connu une croissance de sa population d'environ 0,9% entre 2008 et 2019 (Insee).

→ La construction de quelques logements sur ce secteur ne serait pas incompatible avec le projet démographique du PLU.

D'un point de vue de la localisation du développement

D'après le PADD, ce développement doit se faire :

- Autour du centre-bourg ;
- En maintenant la possibilité d'urbaniser les dents creuses de la commune ;
- En ne développant pas les hameaux de la commune ;
- En n'accentuant pas le mitage du territoire.

→ Le secteur est à proximité immédiate du centre-bourg, il constitue une grande dent creuse dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Il ne permet pas le développement d'un hameau, et de ce fait, ne mite pas le territoire.

De plus, il est rappelé que la présente modification de droit commun supprime une zone à urbaniser de 3,0 ha. La modification de droit commun n°1 avait également repassé une partie de zone à urbaniser en zone agricole.

Ces suppressions de zone à urbaniser combinées à un développement limité de ce secteur à proximité immédiate du centre-bourg permet le confortement du centre bourg de Saint-Lager.

D'un point de vue des équipements collectifs généraux nécessaire à la population

→ La commune souhaite aménager ce secteur avec une grande partie dédiée à des espaces publics, notamment avec des équipements de loisirs pour les enfants.

D'un point de vue de la consommation foncière

→ Cette évolution du zonage n'entraîne pas de consommation foncière supplémentaire à ce qui était prévu au PLU.

D'un point de vue de la qualité paysagère

Le PADD du PLU cherche à protéger les espaces à forte valeur paysagère. A ce titre, il est ciblé la protection de l'image du bourg ancien et des parcs de propriété dans le centre village.

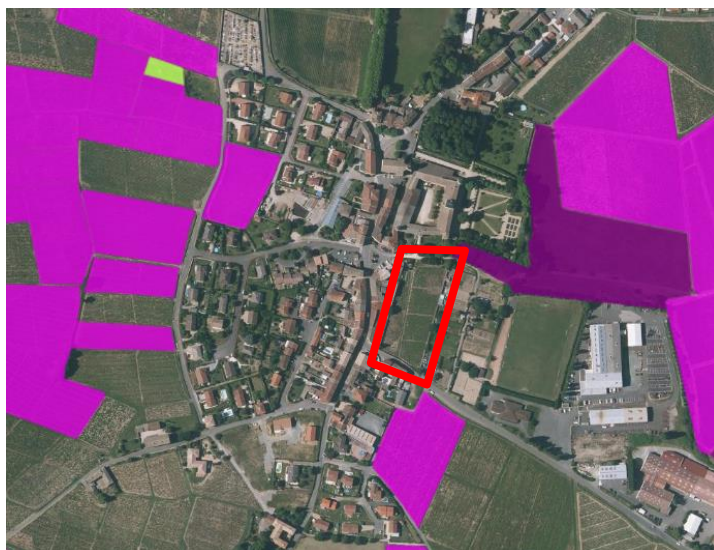
→ Le secteur est dans le périmètre de 500 mètres autour des Monuments Historiques autour du château de Saint-Lager. Les futurs aménagements seront soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

De plus, avec le passage du secteur en zone Um, cela permettra de conserver une homogénéité avec les formes urbaines du centre bourg.

D'un point de vue de l'activité agricole

Le PADD du PLU cherche à protéger l'activité agricole en préservant la vocation agricole des terrains exploités par la viticulture.

→ Cette évolution du zonage n'a pas d'impact sur l'activité agricole. Le terrain n'est plus exploité (cf. extrait RPG ci-dessous) par l'agriculture et a été défriché.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2021

Sa situation à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée ainsi que la prise en compte des zones de non-traitement, ne permet pas sa remise en culture dans des conditions favorables.

Conclusion

Ce passage du secteur de la zone Ufl vers la zone Um ne modifie pas l'économie générale du PADD, ni celle du PLU. La logique du document d'urbanisme actuel n'est pas modifiée et son économie générale n'est pas remise en cause.



L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification de droit commun du PLU de Saint-Lager modifie la délimitation des zones du PLU à travers ses objets suivants :

- Objet 3 : l'intégration d'une zone à urbaniser fermée a l'urbanisation (2AU) a la zone agricole (A) ;
- Objet 4 : La modification du règlement graphique sur la délimitation de la zone Ufl et Um.

L'évolution des surfaces des zones du PLU sont présentées dans le tableau suivant :

! Les surfaces des zones réduites par la présente modification de droit commun sont en rouge
! Les surfaces des zones augmentées par la présente modification de droit commun sont en vert

Type de zone	Type de zone (complet)	Avant la présente évolution		Après la présente évolution		Évolution (en ha)
		Superficie (en ha)	Part de la superficie communale	Superficie (en ha)	Part de la superficie communale	
Les zones urbaines		50,0	6,5%	50,0	6,5%	-
Um	Zone urbaine centrale	9,0	1,2 %	9,6	1,2%	+ 0,6
Umh						
Ua	Zone urbaine	5,2	0,7 %	5,2	0,7 %	-
Ub	Zone urbaine périphérique	13,6	1,8 %	13,6	1,8 %	-
Uba						
Ubh						
Ufl	Zone urbaine à vocation festive et de loisirs	3,3	0,4 %	2,7	0,3 %	- 0,6
Uh	Zone de hameau	13,3	1,7 %	13,3	1,7 %	-
Ux	Zone urbaine destinée aux activités artisanales, industrielles, équipements publics	5,6	0,7 %	5,6	0,7 %	-
Uxa						
Les zones à urbaniser		9,0	1,2%	7,0	0,9%	- 2,0
1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	0,7	0,1 %	0,7	0,1 %	-
1AUh	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat avec spécificité de hauteur (7 mètres)	1,7	0,2 %	1,7	0,2 %	-
1AUx	Zone à urbaniser destinée aux activités artisanales, industrielles et de services	2,0	0,3 %	2,0	0,3 %	-
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat, avec spécificité de hauteur	4,6	0,6 %	2,6	0,3 %	- 2,0
La zone agricole		630,0	81,4 %	632,0	81,7 %	+ 2,0
A	Zone agricole	292,0	37,7 %	292,0	37,7 %	-
As	Zone agricole stricte	338,0	43,7 %	340,0	43,9 %	+ 2,0
La zone naturelle		85,0	11,0 %	85,0	11,0 %	-
N	Zone naturelle et forestière	73,9	9,5 %	73,9	9,5 %	-
Nt	Zone naturelle liée à la voie verte	11,1	1,4 %	11,1	1,4 %	-
TOTAL		774,0	100 %	774,0	100 %	-

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification de droit commun n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

Aucune consommation foncière supplémentaire n'est induite par la présente modification. Au contraire, 2ha de zone AU fermées à l'urbanisation repassent en zone agricoles et naturelles.



ANNEXES

Annexe 1 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme

Auto-évaluation

La modification du PLU a pour objet les éléments suivants :

- Les ajustements du règlement écrit sur quelques règles (implantation des bâtiments agricoles, aspect extérieur des constructions, etc.) ;
- La mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N :
 - L'intégration de 3 nouveaux bâtiments ;
 - La correction d'une erreur matérielle concernant le changement de destination n°13 ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- La modification du règlement graphique :
 - L'intégration des zones à urbaniser (AU) fermées à l'urbanisation aux zones agricoles (A) et naturelles (N) ;
 - La modification de certaines délimitations de zones U entre elles.

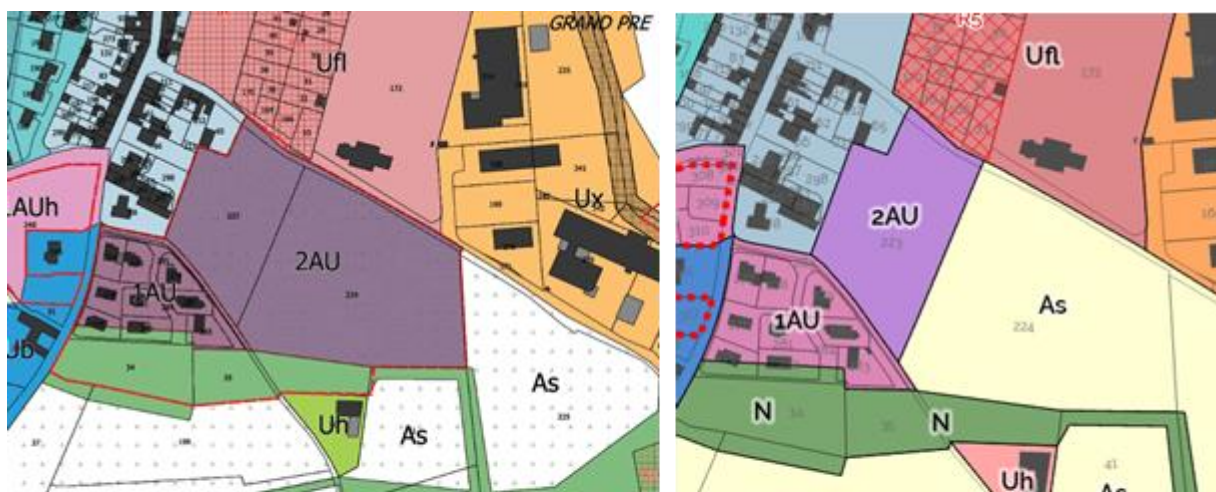
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000, ZNIEFF)

Les évolutions évoquées ci-dessus ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels.

La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers

Le passage des zones AU vers de la zone A ou N permet de réduire la potentielle consommation d'espace agricole et naturel. La surface concernée est de 2 ha. L'impact est positif. Voir page suivante.







Extrait du zonage avant et après la présente modification de droit commun n°3

L'activité agricole

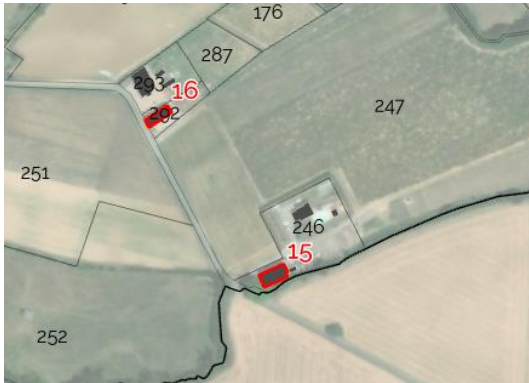

1) Par rapport à l'objet 1 : La mise à jour de la liste des changements de destination :

Les 3 nouveaux changements de destination identifiés dans le cadre de la présente modification ne porteront pas atteinte à l'activité agricole. Les critères définis par le SCOT sont respectés pour l'ensemble des changements de destination :



N° de repérage sur le PLU : 15

Adresse		La Grand Raie
Référence cadastrale		AE 246
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment viticole : ancien cuvage.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 20 mètres des vignes au Nord.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

N° de repérage sur le PLU : 16

Adresse		La Grand Raie
Référence cadastrale		AE 292
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment agricole.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 20 mètres des vignes au Sud.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

N° de repérage sur le PLU : 17

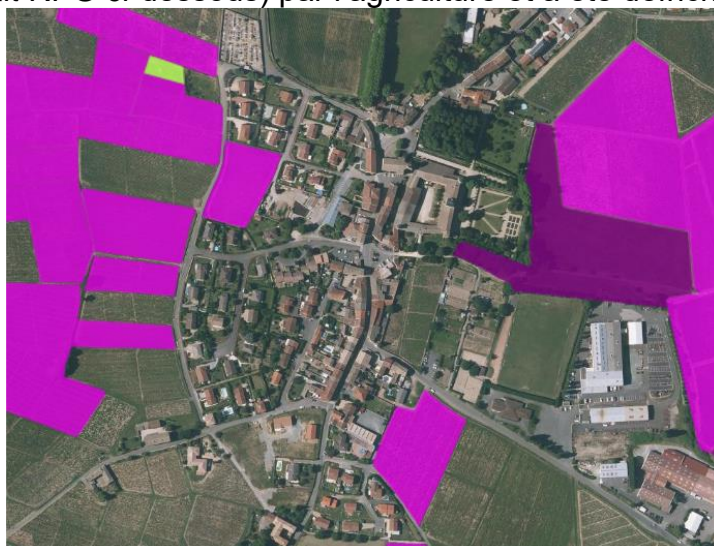
Adresse		Chardignon
Référence cadastrale		AK 34
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment viticole : cabane de vignes en pisé.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 10 mètres des vignes à l'Ouest.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

2) Par rapport à l'objet 3 : La réduction d'une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation :

L'évolution de la zone 2AU à l'entrée de bourg Sud, vers de la zone As pérennise ces terrains agricoles.

3) Par rapport à l'objet 4 : la modification du règlement graphique sur la délimitation de la zone Ufl et Um

Cette évolution du zonage n'a pas d'impact sur l'activité agricole. Le terrain n'est plus exploité (cf. extrait RPG ci-dessous) par l'agriculture et a été défriché.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2021

Sa situation à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée ainsi que la prise en compte des zones de non-traitement, ne permet pas sa remise en culture dans des conditions favorables.

L'eau potable

La parcelle AB316 (passage de Ufl vers Um) et les changements de destination sont tous desservis par les réseaux d'eau potable. Ainsi, bien que de nouveaux logements soient créés, l'impact est limité.

La gestion des eaux pluviales

Les modifications induites par l'évolution du PLU ne sont pas de nature à impacter la gestion des eaux pluviales.

L'assainissement

Les modifications induites par l'évolution du PLU peuvent potentiellement impacter l'assainissement.

La STEP de Saint-Lager est non conforme en équipements. Un projet de relier la commune à la STEP de Belleville est en cours.

En cas de constructions sur la parcelle AB316 (passage de Ufl vers Um), une charge plus importante pourrait arriver sur la station.

Les changements de destination, situés en dehors des réseaux d'assainissement collectifs, nécessiteront la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes, contrôlés par le SPANC.

Le paysage ou le patrimoine bâti

Les évolutions suivantes ont un impact positif sur le patrimoine bâti de la commune :

- Identification de changements de destination visant à permettre la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles patrimoniaux.
- La modification des règles de l'article 11 est réalisée dans le but d'améliorer l'intégration architecturales des nouvelles constructions et des rénovations.

Concernant la parcelle AB316 (passage de Ufl vers Um), le secteur est dans le périmètre de 500 mètres autour des Monuments Historiques autour du château de Saint-Lager.

Les futurs aménagements seront soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

De plus, avec le passage du secteur en zone Um, cela permettra de conserver une homogénéité avec les formes urbaines du centre bourg.

Les sols pollués, les déchets

La modification du PLU n'a pas d'impact sur les sols pollués. La création de logements dans les anciens bâtiments agricoles va entraîner une augmentation des déchets, néanmoins cet impact est limité compte tenu du faible nombre de logements créés.

L'air, l'énergie et le climat

L'ajout de changements de destination aura pour effet de créer des logements éloignés du bourg. Ceci génère des flux motorisés, et donc impacte la qualité de l'air, les consommations énergétiques... Néanmoins l'ajout de 3 changements de destination aura un impact global qui reste faible, au regard du nombre total de logements attendus sur la commune.