



MODIFICATION N ° DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LONGESSAIGNE



MODIFICATION • SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| LE CONTEXTE | 1 |
| Le contexte territorial | 2 |
| Champ d'application de la présente modification | 5 |
| LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 6 |
| Les objets de la modification | 7 |
| Permettre la mise en oeuvre d'un projet touristique | 8 |
| La mise à jour des changements de destination | 12 |
| Préserver les commerces du centre bourg | 21 |
| Rectifier des incohérences entre le règlement et les OAP | 22 |
| Les incidences de la modification sur l'environnement..... | 23 |

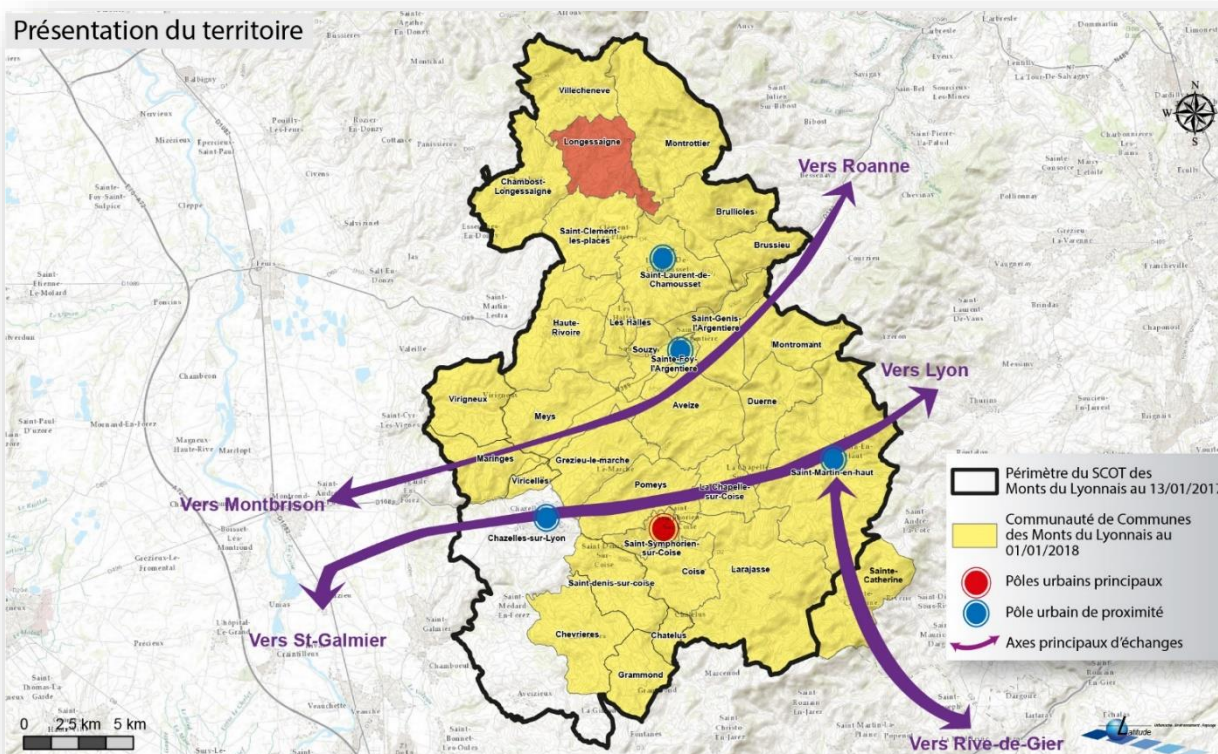
LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Au cœur des Monts du Lyonnais

Située à l'Ouest du département du Rhône, la commune de Longessaigne est au cœur des monts du Lyonnais, entre les agglomérations structurantes, à environ 55 km à l'Ouest de Lyon et à 65 km au Nord de Saint-Étienne. Le pôle relais le plus proche est Saint-Laurent de Chamousset, commune limitrophe à environ 10 km au Sud.



Longessaigne

Superficie : 1192 ha

Population en 2018 : 594 habitants (publication INSEE 2022)

Densité au km²: 49 habitants/km²

Altitude : de 539 m à 788 m

Commune appartenant au territoire :

- De la Communauté de communes des Monts du Lyonnais
- Du SCoT des Monts du Lyonnais

Ses limites territoriales sont définies par :

- Villechevère, au Nord ;
- Chambost-longessaigne et Saint-Clément-les-Places à l'Ouest ;
- Montrottier à l'Est ;
- Saint Laurent de Chamousset et Brullioles, au Sud.

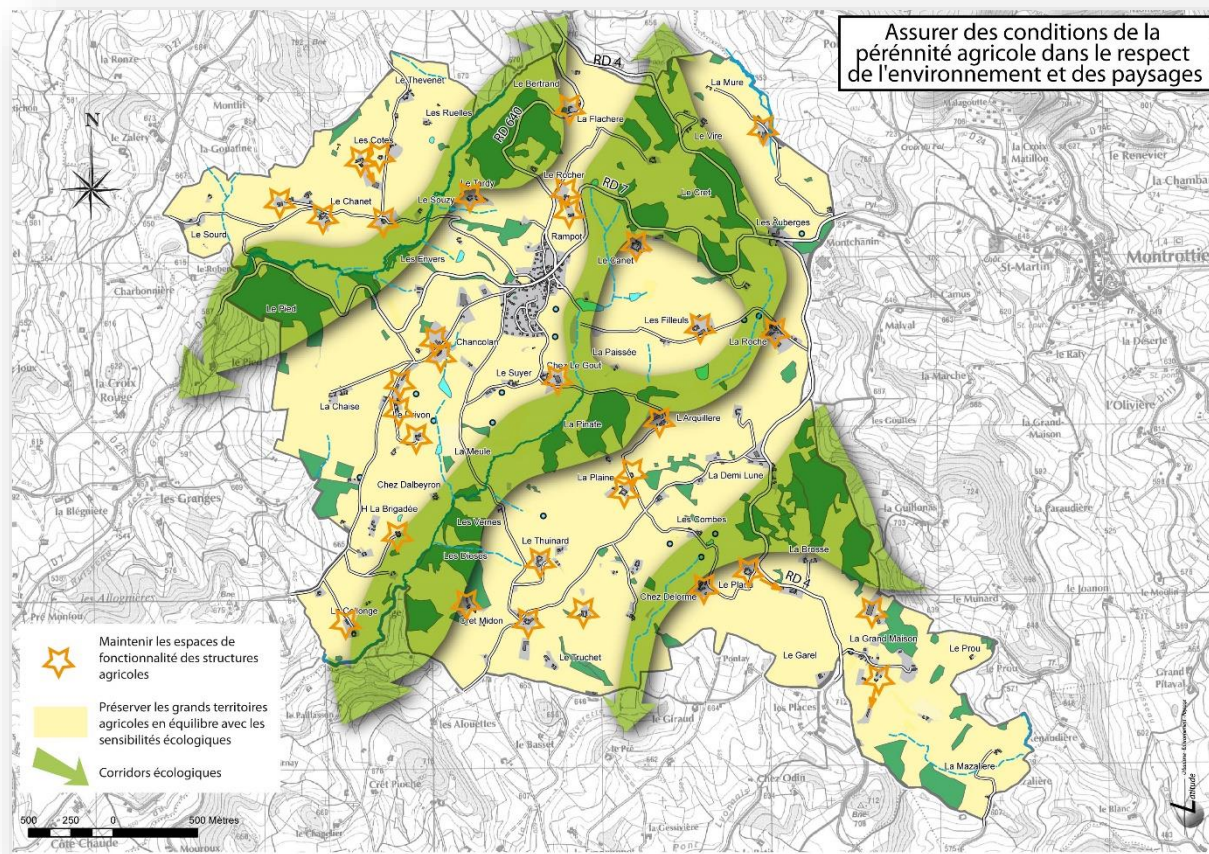
Le PLU en vigueur sur le territoire de Longessaïgne

Le PADD du PLU définit des objectifs prioritaires :

- Assurer un développement résidentiel maîtrisé et intégré au caractère de la commune.
- Renforcer le cœur de village dans le respect de son identité.
- Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère.
- Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole dans le respect de l'environnement et des paysages.

Plus spécifiquement, les objectifs visant à assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole sont les suivants :

- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles du territoire communal mais aussi celle des communes limitrophes, les terrains communaux étant aussi exploités par des agriculteurs d'autres communes.
- Assurer un entretien des espaces et de maintenir un paysage ouvert par le maintien des pratiques agricoles.
- Trouver un équilibre entre activité agricole et protection des espaces naturels et paysagers.



Rappel des grands principes du zonage

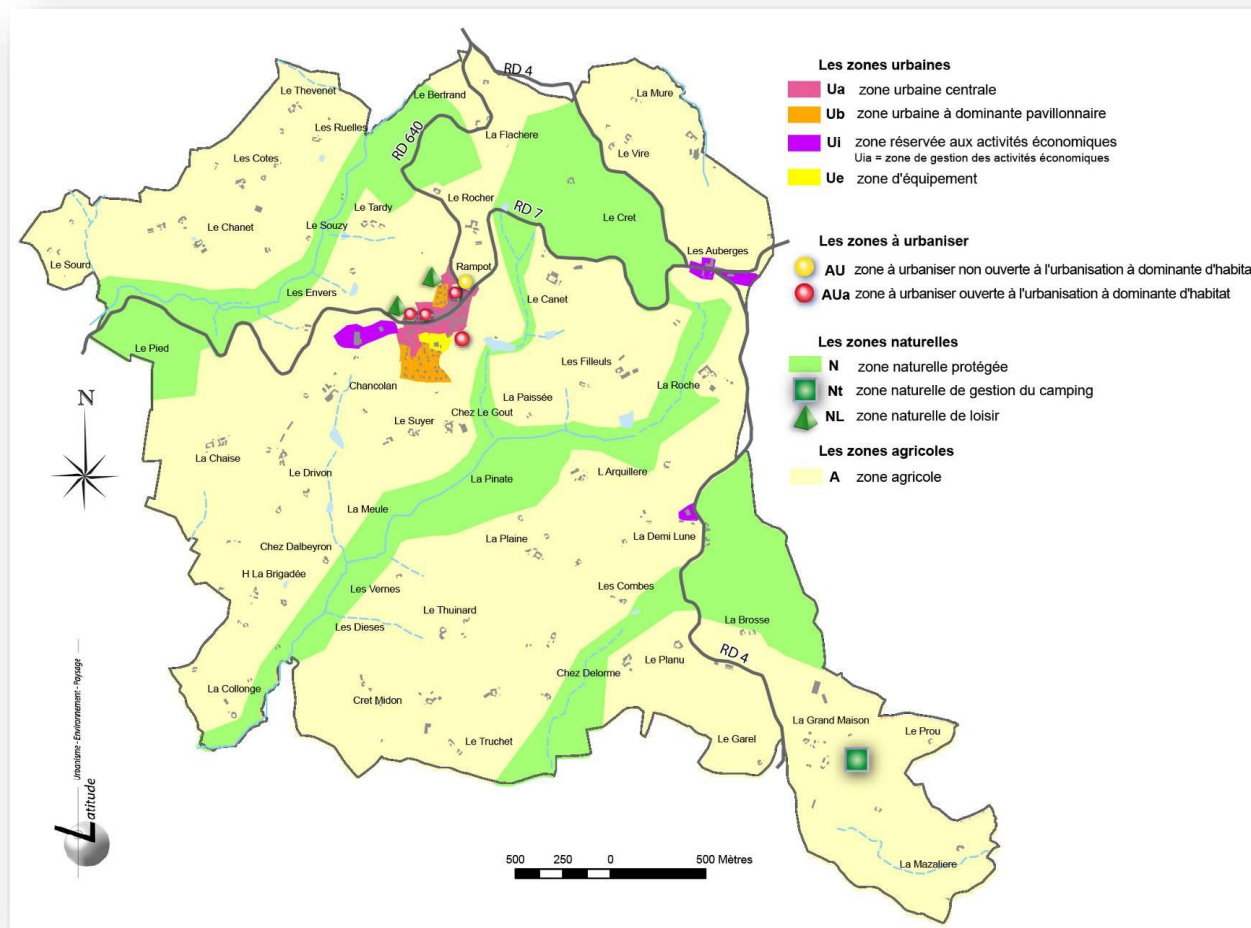
Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU en vigueur distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification de droit commun au titre de l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification

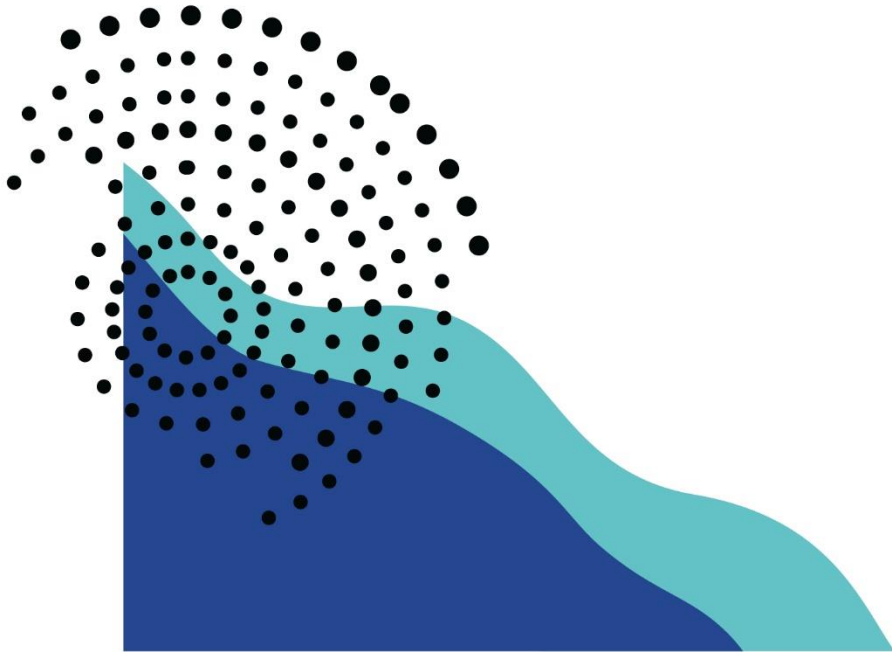
Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente modification visent à :

- Permettre l'aménagement d'un espace d'accueil touristique et de loisirs
- Mettre à jour les changements de destination dans les zones agricoles et naturelle
- Mettre en place une protection des commerces du centre bourg

Ces modifications concernent donc le zonage et le règlement écrit. Les autres documents du PLU notamment le PADD et les OAP n'évoluent pas.



PERMETTRE LA MISE EN OEUVRE D'UN PROJET TOURISTIQUE

Motivations

La commune est concernée par un ensemble bâti de caractère au Canet (ancienne maison caractéristique de la ferme des Monts du lyonnais, avec une tour).



Cet espace abrite une activité d'hébergement touristique en roulottes. Cette activité est en cours de développement. Le projet de confortement de cette activité prévoit à terme :

- Le réaménagement de la tour elle-même en gîte,
- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisir sous régime hôtelier qui serait composé de 6 habitations légères de loisir (cabanes) maximum.



Ce projet est financé et appuyé par Rhône Développement Initiative, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais - et Monts du Lyonnais Tourisme.

Ces hébergements prendraient la forme de constructions légères en bois et matériaux biosourcés, démontables, elles seront dépourvues de fondation lourde de façon à pouvoir restituer l'état initial de la parcelle. Les équipements des cabanes de La Tour du Canet sont élaborés de façon à accueillir seulement 2 personnes par hébergement. L'aménagement prévoit la plantation de haies bocagères adaptées sur la propriété, le site est actuellement occupé par une prairie permanente.

Le PLU en vigueur classe cette construction en zone agricole A et ne permet pas ce projet.

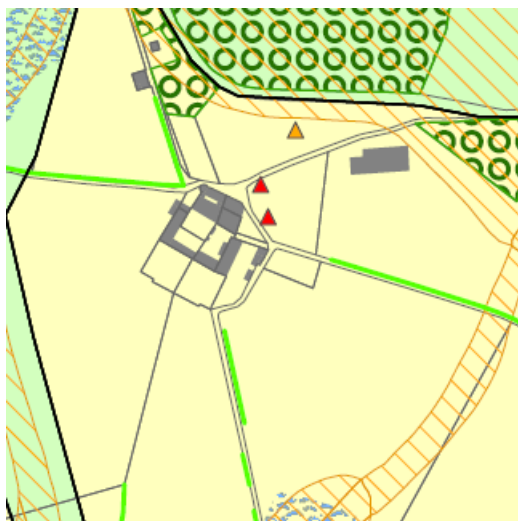


Les points modifiés

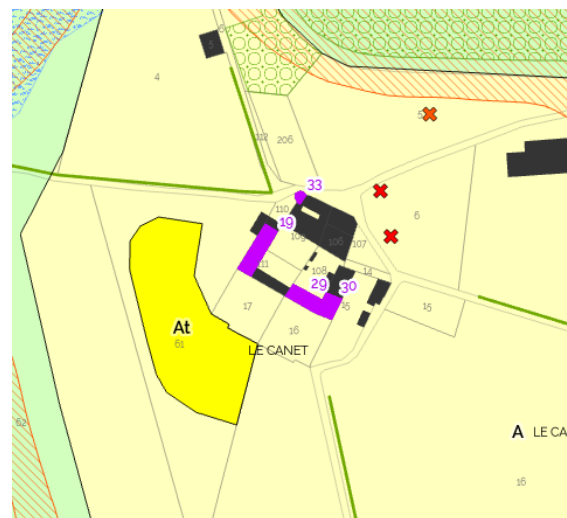
Le zonage

La modification prévoit la mise en place de :

- Un STECAL spécifique At sur l'emprise du projet.
- Un changement de destination sur la tour elle-même.



Zonage avant modification



Zonage après modification

Le règlement écrit

Le règlement écrit n'est pas modifié ; la zone At étant déjà existante.

Surface des zones

| Zone | Surface (ha) avant modification | Surface (ha) après modification |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ua | 6.62 | 6.62 |
| Ub | 4.62 | 4.62 |
| Total U habitat | 11.24 | 11.24 |
| Ue | 1.26 | 1.26 |
| Ui | 6.01 | 6.01 |
| Total U | 18.51 | 18.51 |
| AUa | 2.16 | 2.16 |
| AU | 0.40 | 0.40 |
| Total AU habitat | 2.56 | 2.56 |
| A (agricole) | 879.74 Dont At : 0,29 | 879.74 Dont At : 0,67 |
| N | 291.19 | 291.19 |
| Total | 1192 ha | 1192 ha |



LA MISE À JOUR DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Motivations

Le contexte communal évolue et permet de faire évoluer les possibilités de réalisation des changements de destination.

Il faut rappeler que les critères définis par le PLU pour autoriser les changements de destination sont :

- L'intérêt architectural ou patrimonial :

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire de ces 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 pisés 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 pierre, 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...)

- L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole

Ce critère a été apprécié au regard de la proximité d'un bâtiment d'exploitation en cours d'activité. Ainsi une distance de 100 m d'un bâtiment agricole a été prise en compte pour permettre le changement de destination. A fortiori tout bâtiment dépendant d'un siège d'exploitation en activité ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination.

- L'intégration « urbaine »

Le changement de destination a été examiné au regard de la capacité des réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ce changement de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau.



Les points modifiés

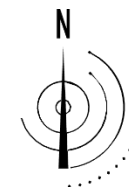
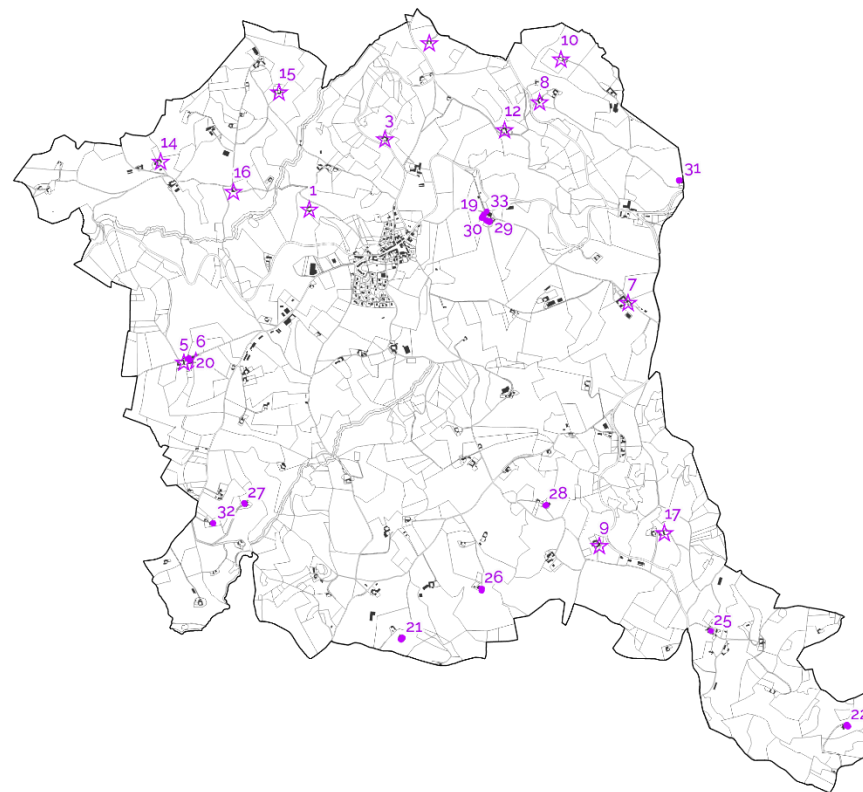
Le PLU avant modification intègre 18 identifications de changements de destination.

- Suppression de plusieurs changements de destination :
Ceux-ci sont le plus souvent réalisés. Cette suppression concerne les numéros 11, 13 et 18.

- Nouveaux changements de destination identifiés
Ceux-ci sont identifiés au regard des mêmes critères que ceux définis initialement et exposés ci-avant.

Ce sont les numéros suivants :

N°19 : 245 chemin du Canet



Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination après la présente modification de droit commun.

N°20 : 465 chemin de la Chaize



N°21 : 410 chemin du Truchet



N°22 : 610 chemin de la Mazalière



N°23 : 1425 Route de Villechenève



N°24 : 535 chemin de la Collonge



N°25 : 130 chemin de la Grand maison



N°26 : 445 chemin Delorme



N°27 : 535 chemin de la Collonge



N°28 : 355 chemin des Combes



N°29 : 30 impasse du Canet



N°30 : 80 impasse du Canet



N°31 : 20 chemin de La mure



32 : 90 chemin de la Brigadée



N°33 : La tour du Canet

Pour celui-ci il s'agit bien du bâtiment en relation avec le STECAL At.



PRÉSERVER LES COMMERCES DU CENTRE BOURG

Motivations

La commune œuvre depuis plusieurs années sur la requalification du centre bourg : incitation à la réhabilitation du bâti, programme d'aménagement des espaces publics, animation du bourg...

Plusieurs commerces sont repris ou pourraient l'être. Aussi la commune souhaite préserver ce potentiel dans le cœur de bourg et ne pas autoriser leur évolution vers du logement.

Les points modifiés

Le zonage

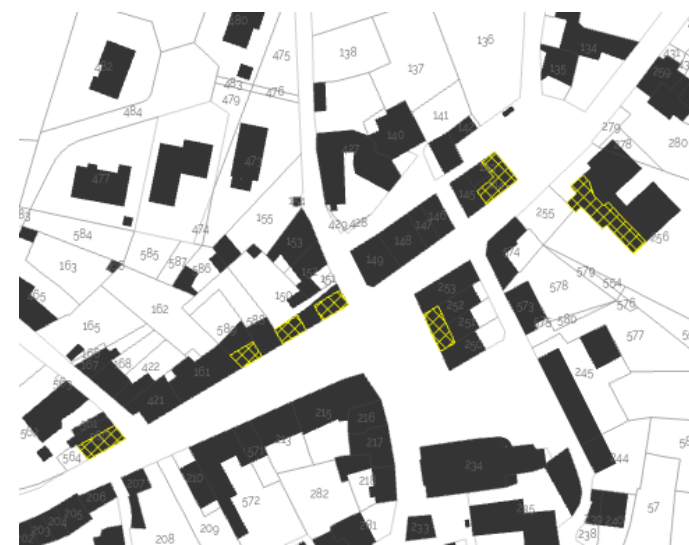
La modification intègre sur le document graphique une protection au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Le règlement

Il est ajouté à l'article 2 de la zone Ua la mention suivante :

« Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma, Hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques. »



Protection au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.



RECTIFIER DES INCOHÉRENCES ENTRE LE RÈGLEMENT ET LES OAP

Motivations

Il est constaté concernant le dimensionnement des parcours piétonniers des incohérences entre le règlement et les AOP où parfois il est exigé 3 m de largeur, d'autres fois 4m et enfin 2.50 m Ces erreurs sont sources de difficultés d'instructions des ADS..

Les points modifiés

Le règlement et les OAP

Il est procédé à une uniformisation de tous les articles 4 du règlement lorsqu'ils exigent des parcours piétonniers et les OAP dans les secteurs de développement encadré, par une écriture identique avec une largeur à 2.50m :

« Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 2.50 m. »



LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Le nouveau STECAL At vient tenir compte d'une activité existante et en développement.

| Thématique | Concerné par la modification | Effet neutre de la modification | Impact positif | Impact négatif |
|--|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Protection des milieux naturels et TVB | Non concerné | | | |
| Consommation foncière | | | Occupation hors sol et réversible | |
| Qualité de l'air | Non concerné | | | |
| Mobilité | Non concerné | | | |
| Ressource en eau | Non concerné | | | |
| Émission de GES | Non concerné | | | |
| Energie | Non concerné | | | |

