

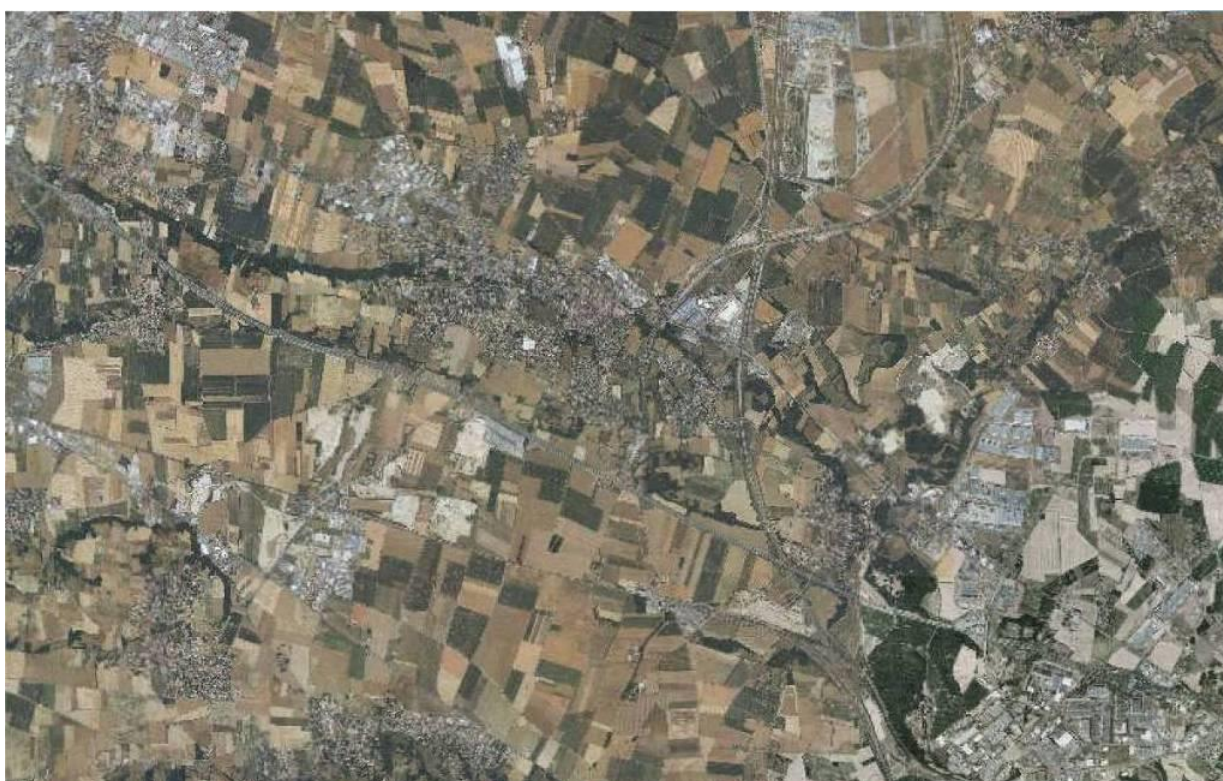


Commune de  
Saint Laurent de Mure

Département du Rhône

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---



## NOTICE DE PRESENTATION

*Révision avec examen conjoint n°1 du PLU*

**DOCUMENT PROVISoire :**

- Les modélisation des zones du PLU seront remplacés par des extraits du plan de zonage.
- Les modifications du PLU présentée dans le document ne seront pas modifié avant l'arrêt du projet.

## *Table des matières*

I.	OBJETS DE LA MODIFICATION	2
1.	Composition du dossier	2
2.	Situation générale	2
3.	Présentation de la révision avec examen conjoint n°1 et de ses motifs	3
II.	MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	6
1.	Evolutions apportées au plan de zonage	6
2.	Modification des pièces du PLU	7
III.	IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU	9
IV.	ANNEXES	10
1.	Descriptifs du terrain	10
2.	Périmètre PENAP	14

# I. OBJETS DE LA MODIFICATION

## 1. Composition du dossier

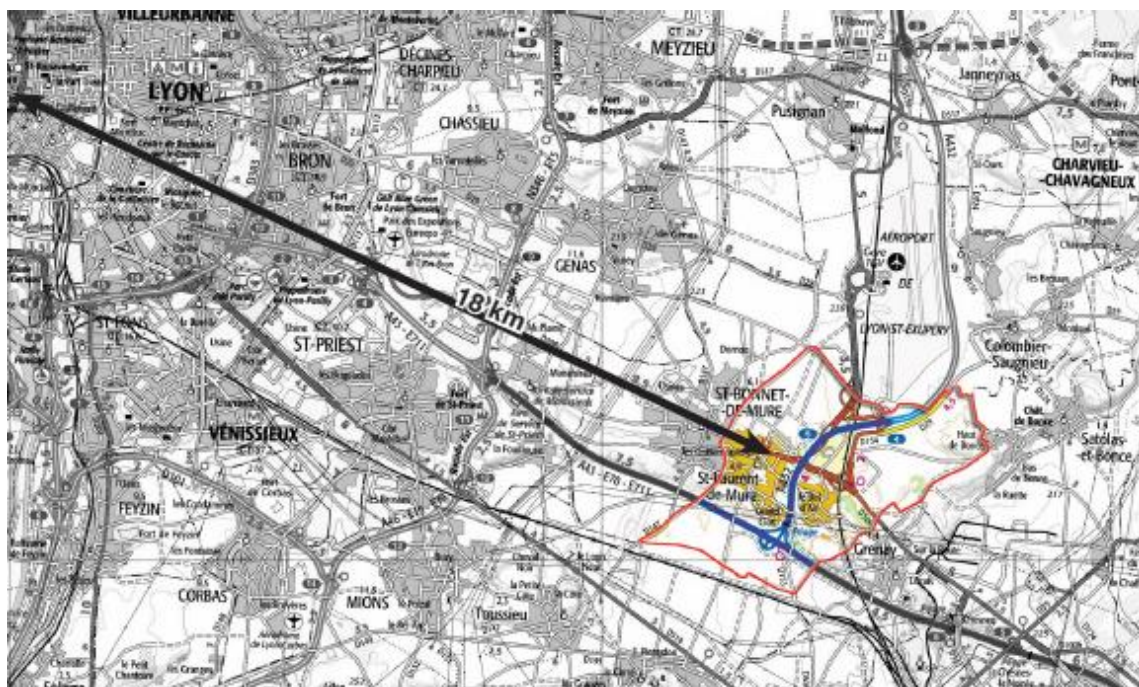
Le dossier de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint Laurent de Mure est composé des éléments suivants :

- la présente notice de présentation exposant le projet de modification et ses motifs ;
- Un extrait du plan de zonage 1/3 actuel (En cours de réalisation) ;
- Un extrait du plan de zonage 1/3 modifié (En cours de réalisation) ;
- La délibération prescrivant la révision avec n°1 du PLU.

## 2. Situation générale

Saint Laurent de Mure est une commune de 5 397 habitants (RP2014) située à l'est du département du Rhône (Plaine de l'Est Lyonnais) et en limite du département de l'Isère. Elle est voisine des communes de Saint Bonnet de Mure, Colombier-Saugnieu, Satolas et Bonce, Grenay et Saint Pierre de Chandieu. Proche de Lyon, desservie par de nombreuses infrastructures routières (A43, A432, RD306), la commune a un caractère résidentiel et une identité villageoise à laquelle elle reste très attachée.

Située en 2ème couronne de l'agglomération lyonnaise, Saint Laurent de Mure s'inscrit pleinement dans la dynamique métropolitaine. Elle fait partie de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, compétente en matière d'aménagement, de développement économique, d'environnement, d'habitat, de cadre de vie et de gestion des déchets.



## **CHRONOLOGIE DU DOCUMENT D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Laurent de Mure a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2012 et a été rendu exécutoire le 20 décembre 2012.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 22 mai 2013 et rendue exécutoire le 10 juin 2013 pour corriger des erreurs matérielles concernant des espaces boisés classés et le Périmètre de Déclaration d'Utilité Public relative au nœud autoroutier A43/A432.

Une seconde modification a été approuvée par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2015 et rendue exécutoire le 4 janvier 2016 pour supprimer le périmètre d'étude relatif au centre-bourg, introduire un plan de masse réglementaire et modifier le règlement relatif à ce secteur.

La 3<sup>ème</sup> modification du PLU a été approuvée le 12 juillet 2017 par délibération du conseil municipal et rendu exécutoire le 24 juillet 2017. Cette 3<sup>ème</sup> modification a modifié le règlement et le plan de zonage, introduit un inventaire du patrimoine bâti et paysager et ouvert à l'urbanisation une zone dédiée aux activités.

### **3. Présentation de la révision avec examen conjoint n°1 et de ses motifs**

#### **RAPPEL DE LA PROCEDURE**

La modification d'une zone classée naturelle ou agricole dans un PLU ne peut faire l'objet d'une procédure de modification, il est cependant possible de modifier ces zones sans réviser entièrement le PLU par le biais d'une révision avec examen conjoint.

La révision avec examen conjoint du PLU est encadré par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.* »

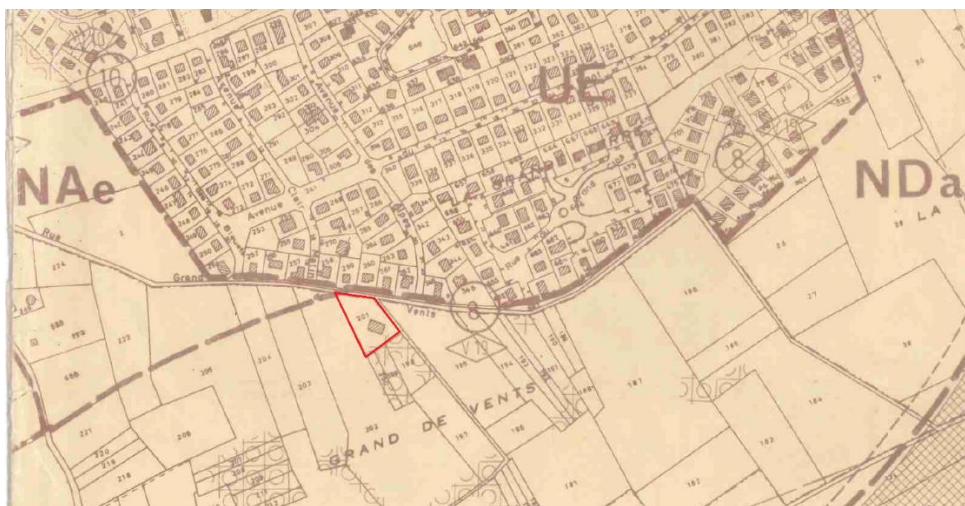
Il est ainsi possible de faire évoluer le contenu du PLU concernant une zone naturelle ou agricole par le biais d'une procédure de révision avec examen conjoint dès lors qu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et que l'objet est limité à la réduction d'espaces naturels et agricoles ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les adaptations envisagées portant sur une zone Nc d'une taille limitée (2449m<sup>2</sup>), elles ne sont pas susceptibles de remettre en cause le PADD défini lors de la révision générale du PLU. Elles relèvent donc bien du champ d'application de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **OBJETS DE LA MODIFICATION : EXPOSE DES MOTIFS**

Cette procédure de révision vise à modifier le zonage du PLU sur un secteur restreint (2449m<sup>2</sup>) classé en zone Nc au PLU approuvé en 2012. Ce terrain situé au sud de la rue Grand de vent et desservi par les réseaux a été urbanisé dans les années 70 et est resté entouré de terrains non bâti jusqu'en 2016, date à laquelle les terrains à l'Ouest de la zone Nc ont été bâtis (Voir annexe 1).

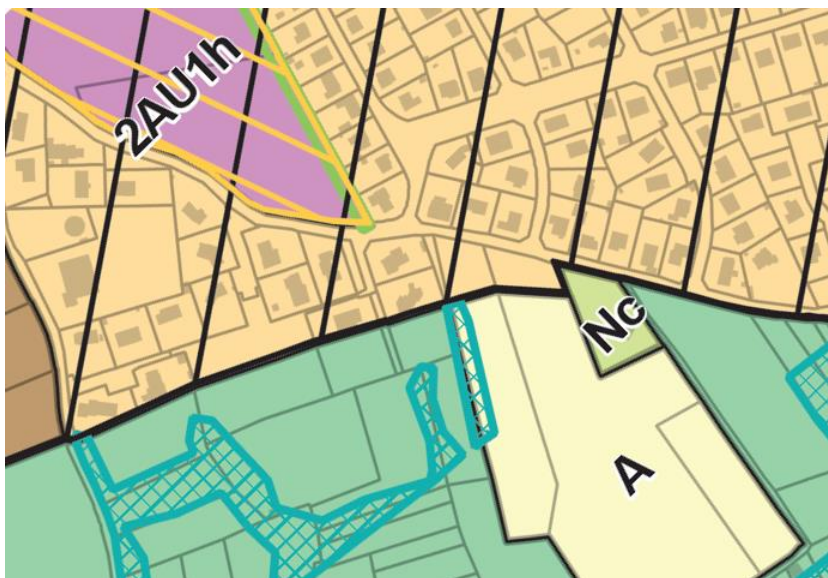




POS de 1994

Lors de la révision du PLU en 2012, le nouveau plan de zonage a repris en grande partie le tracé des zones du POS : Les terrains classés en zone ND « zone protégée en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique » ont été transformés en zone naturelle ou agricole. De même, les secteurs classés en zone NAE « Secteurs périphériques, urbanisables à court et moyen terme » ont été classés en zone Urbaine du PLU pour ceux qui avaient été urbanisés depuis l'approbation du POS et en zone 2AU « Secteur destiné à accueillir de l'habitat sur le long terme » pour ceux ne comprenant pas de construction.

Toutefois, la révision du PLU a modifié la zone constructible le long de la rue Grand de Vents en l'élargissant sur l'extrémité Est de la zone UC (anciennement NAE) pour permettre l'urbanisation de ce secteur, urbanisation qui nécessite une largeur constructible suffisante. La zone urbaine Uc inscrite au PLU arrive donc en contact direct avec des terrains en zone Nc.



PLU approuvé en 2012

Ce nouveau zonage a donc élargi la zone urbaine le long de la rue Grand de vents et ce pour des terrains utilisés par l'activité agricole lors de l'approbation du PLU tout en maintenant, en contact direct de la zone Uc, une zone naturelle sur un terrain déjà bâti.

Ce choix de délimitation n'est donc pas cohérent avec l'utilisation des sols à la date d'approbation du PLU et n'est pas cohérent non plus d'un point de vue paysager, puisque c'est le chemin rural situé à l'Est des terrains

Nc qui fait la limite physique entre la partie urbanisée et la partie naturelle. Cet espace naturel après le chemin rural et au sud de la rue Grand de Vents est compris dans un périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) (Voir annexe 2).



*Illustration des différences de zonage POS/PLU sur photo aérienne de 2009*

Cette incohérence de zonage avait été soulignée pendant l'enquête publique en 2011 par les propriétaires des terrains Nc qui souhaitaient réaliser une nouvelle construction en limite de la rue Grand de Vents. Cependant la réponse du commissaire enquêteur avait été défavorable avec l'argument suivant : « l'espace triangulaire de la zone NAE situé en bord de la route se termine avant d'atteindre la propriété. En outre, le passage au PLU ne s'accompagne pas d'une extension de cette zone ». La zone urbain UC (sur ce secteur) présentée à l'enquête publique étant élargie par rapport au POS, le commissaire enquêteur a, à priori, mal appréhendé les changements apportés par le PLU.

La réponse du commissaire enquêteur étant défavorable, la remarque n'avait donc pas été intégrée à la version approuvée du PLU.

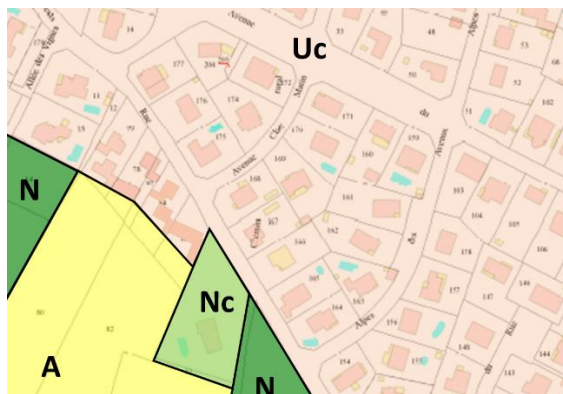
## II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

### 1. Evolutions apportées au plan de zonage

L'objectif de cette procédure est donc de corriger cette erreur de zonage en modifiant les contours de la zone UC, les modifications apportées aux limites des zones au PLU sont présentées ci-dessous.



Photo aérienne de 2017



Modélisation des zones actuelles du PLU avec les nouvelles constructions

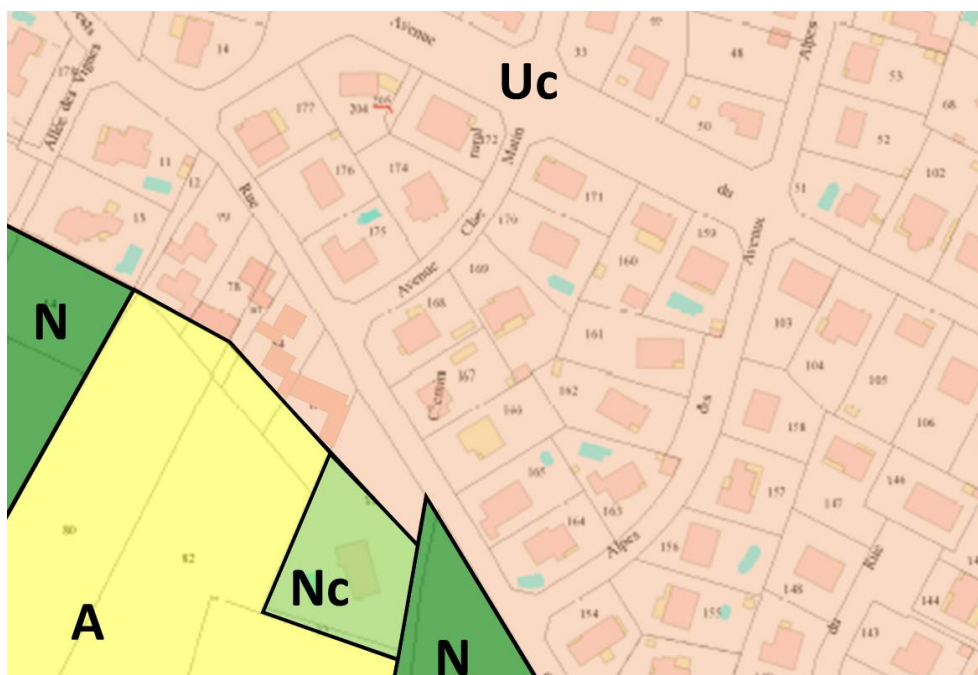
En examinant la situation physique actuelle du secteur, il a été choisi de classer la partie nord du terrain en zone constructible en prolongeant la zone Uc et de maintenir le Sud des terrains en zone Nc. La zone Uc serait donc agrandie d'environ 700m<sup>2</sup>, la zone Nc existante passant de 2449m<sup>2</sup> à 1749m<sup>2</sup>.

Cette modification permet de répondre à la demande initiale des propriétaires tout en répondant à l'incohérence de la forme de la zone urbaine en la prolongeant jusqu'à la limite physique formée par le chemin à l'Est de la zone Nc. Cette solution présente l'avantage de rester relativement proche des zonages initiaux du POS et du PLU et de ne changer la destination que pour une superficie restreinte.

La municipalité a choisi de ne pas passer l'ensemble de la zone Nc en zone urbaine pour plusieurs raisons :

- Tout d'abord, l'objet de cette modification n'était pas d'agrandir la zone urbaine mais de répondre à la demande des propriétaires des parcelles Nc et de corriger une incohérence physique de zonage.
- De plus, il a été considéré que le passage de l'ensemble de la zone Nc en zone urbaine pourrait donner l'impression qu'un élargissement de la zone UC à l'ouest des terrains Nc serait un jour possible. Ainsi, le maintien du Sud des terrains en zone Nc et en zone A des fond de parcelles voisine acte la transition avec les espaces naturels et agricoles et permet aussi de limiter le « grignotage » de ces terres en interdisant de nouvelles constructions.
- Enfin, le passage de l'ensemble de la zone Nc en Uc créerait une superficie constructible supplémentaire considérable et susceptible d'accueillir une petite opération d'ensemble.



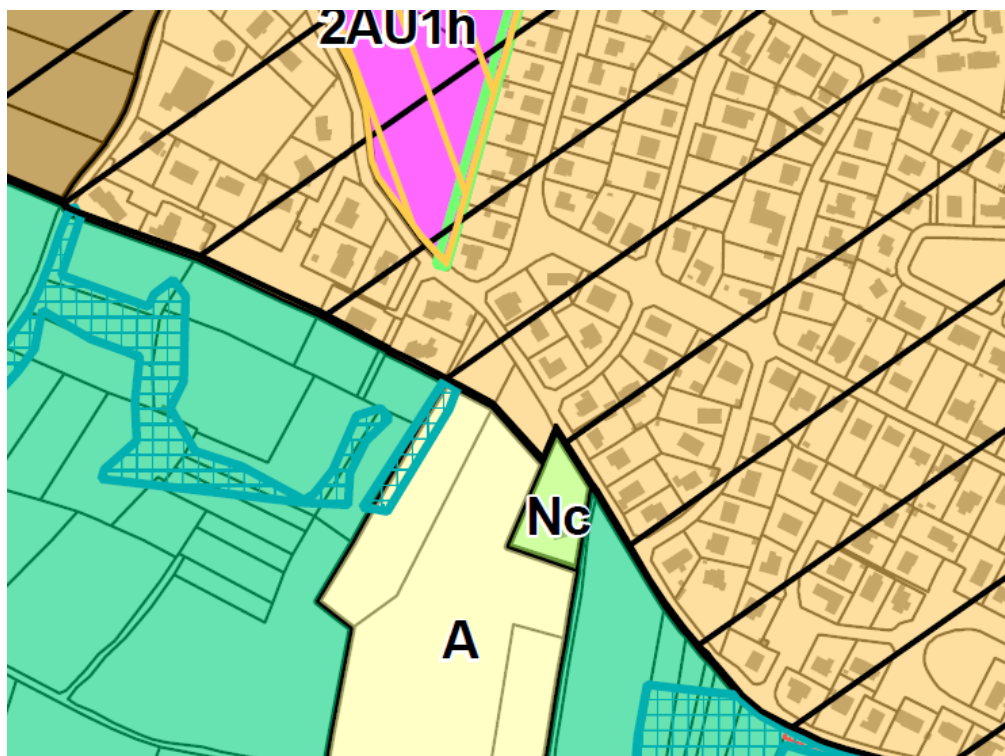


*Illustration du nouveau zonage*

## 2. Modification des pièces du PLU

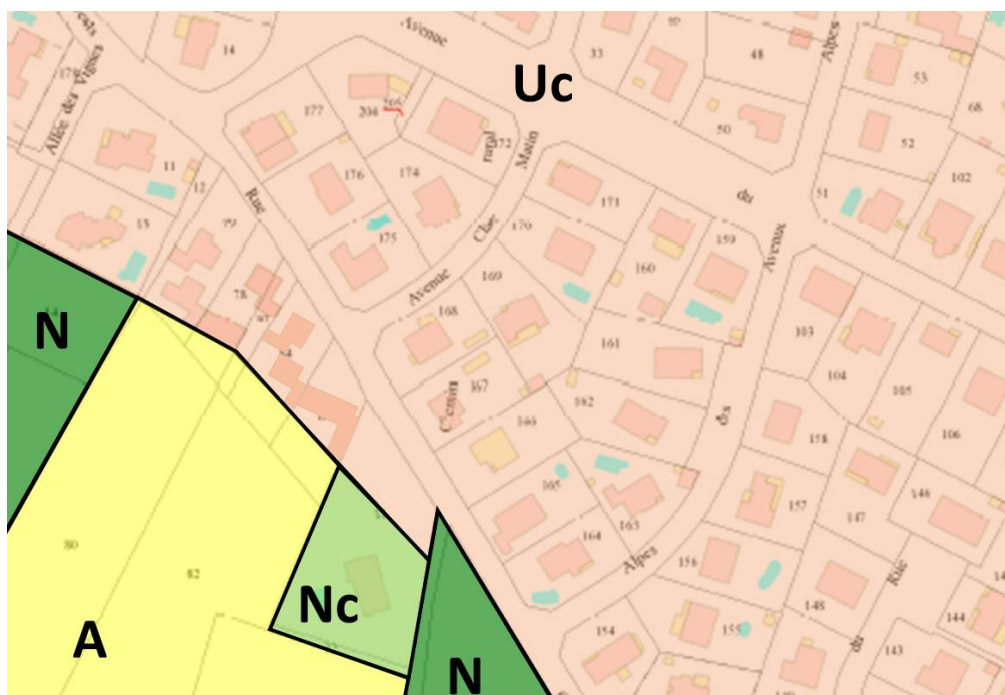
Au vu des évolutions projetées pour cette procédure, seul le plan de zonage n°1 du PLU sera modifié en ce qui concerne les limites des zones Nc et Uc.

Les autres pièces du PLU ne feront l'objet d'aucune modification.



*Extrait du PLU actuel*





Modélisation du PLU après Révision n°1 avec examen conjoint

### III. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

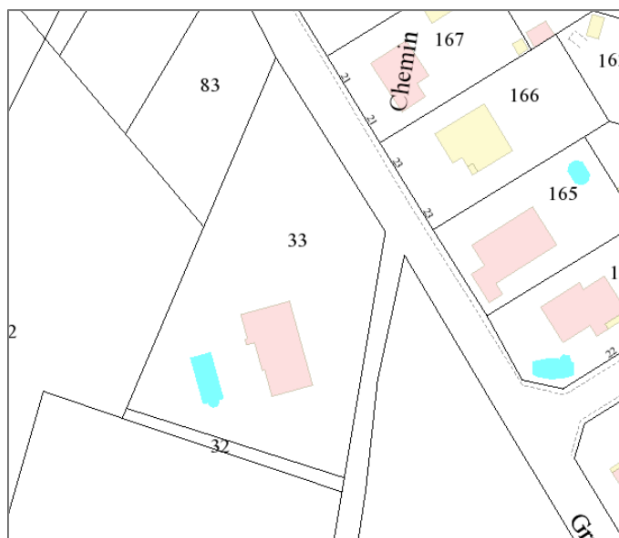
Hectares	Superficies des zones du PLU après la Modification n°3	Superficies des zones du PLU Projet Révision n°1 avec examen conjoint	Evolution
UA	3,1	3,1	=
UB	9,4	9,4	=
UBa	8,2	8,2	=
UBb	5,4	5,4	=
UBc	6,1	6,1	=
UBz	4,2	4,2	=
UBe	16,5	16,5	=
UC	173,3	173,4	+ (+ 0,07)
UCa			
UIa	59,7	59,7	=
UIb	18,9	18,9	=
UIc	5,2	5,2	=
Ur	9,2	9,2	=
Uaero	1,7	1,7	=
<b>Sous-total</b>	<b>320,8</b>	<b>320,9</b>	<b>+ (- 0,07)</b>
1AUc(a)	2,0	2,0	=
1AUb(a)	1,2	1,2	=
1AUcp	1,0	1,0	=
<b>2AU1i</b>	5,9	5,9	=
<b>2AU1h/</b>	25	25	=
<b>2AU</b>			
<b>Sous-total</b>	<b>40,3</b>	<b>35,1</b>	<b>=</b>
A	1308,5	1308,5	=
N	177,3	177,3	=
Nc	6,6	6,5	- (- 0,07)
Nia, Ngp	3,7	3,7	=
NIs	16,4	16,4	=
<b>Sous-total</b>	<b>1512,5</b>	<b>1512,4</b>	<b>- (- 0,07)</b>
<b>Total</b>	<b>1868,5</b>	<b>1868,5</b>	<b>=</b>

## IV. ANNEXES

### 1. Descriptifs du terrain

Caractéristiques du terrain concerné par le changement de zonage :

- Anthropisé depuis les années 1970 (jardin d'agrément d'une habitation)
- Terrains clos (par un mur le long de la rue Grand de vent et par du grillage sur les autres limites).
- Terrain bordé par un chemin rural marquant la limite entre zone urbanisée et une zone naturelle composée de taillis et de bois (zone appartenant à un périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP)).
- Présence des réseaux sur la rue Grand de Vent.



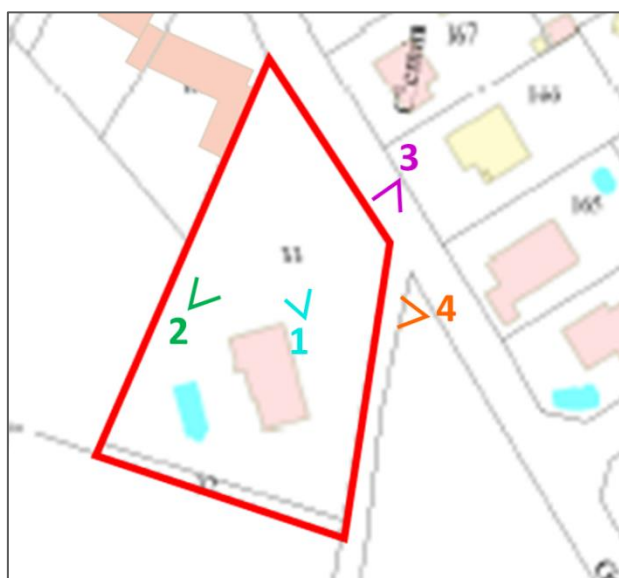
BA 0032 = 2338 m<sup>2</sup>

BA0033 = 111 m<sup>2</sup>

Total = 2449 m<sup>2</sup>

*Photo aérienne 2017*

#### PRISE DE VUE DU TERRAIN :







1.



2.

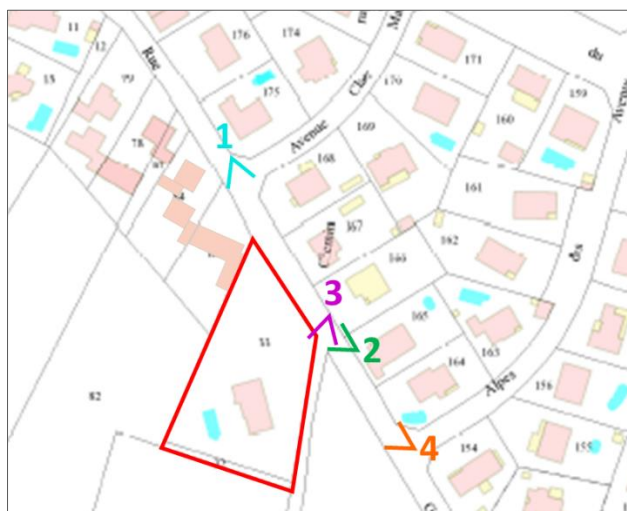


3.



4.

### PRISE DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE :



1.



2.



3.

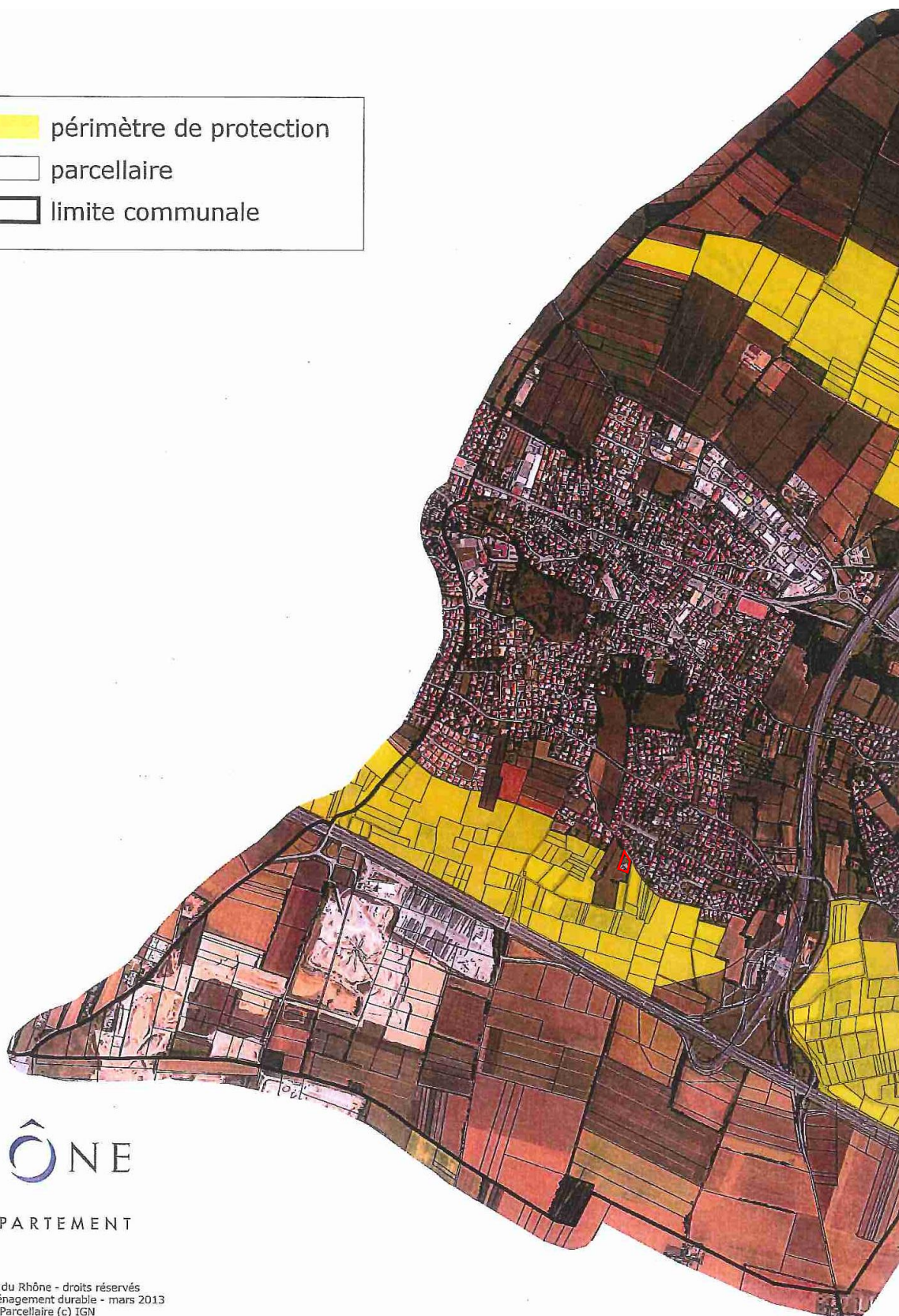
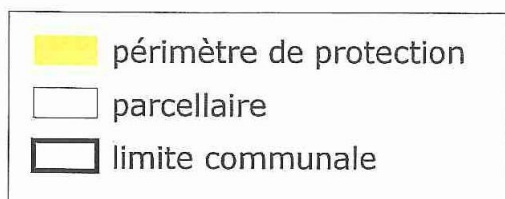


4.





## 2. Périmètre PENAP



RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

Département du Rhône - droits réservés  
Direction aménagement durable - mars 2013  
sources : BD Parcellaire (c) IGN