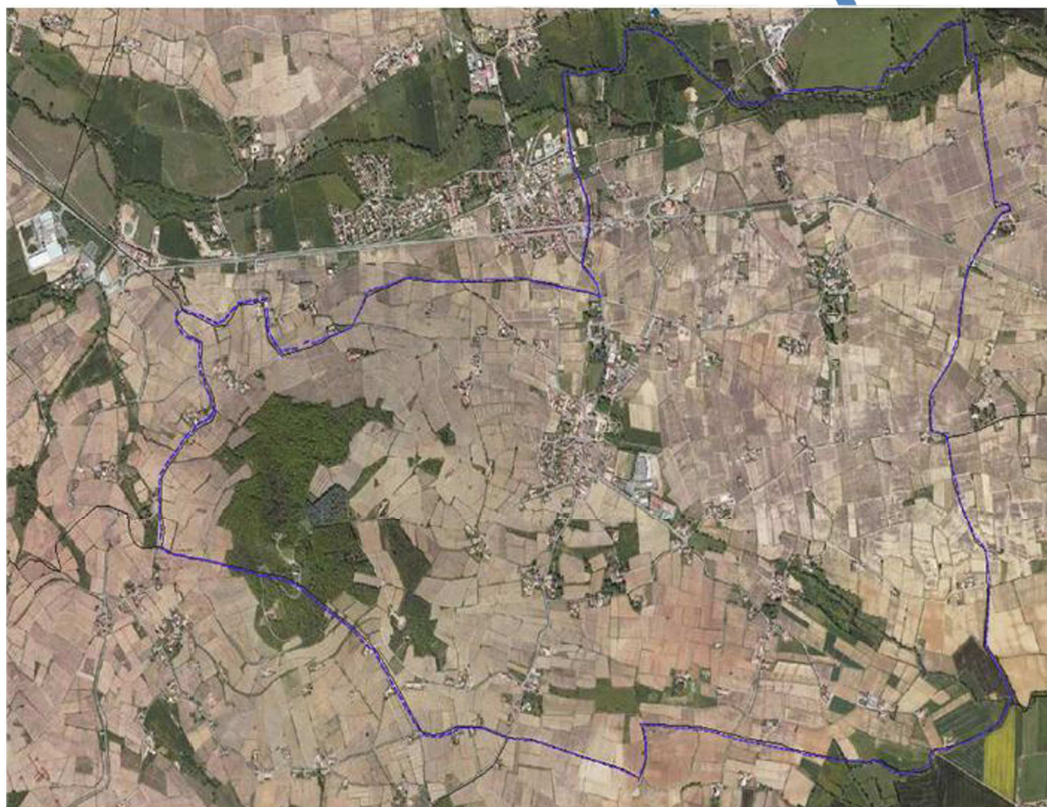


# Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 29 Juin 2009  
Modification n° 1 du PLU approuvée le 27 Mai 2013



1

## Notice de présentation

Dossier de mise à disposition du public,

Le président



# SOMMAIRE :

<b>I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU</b> .....	2
<b>II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME</b> .....	2
<b>III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL</b> .....	3
<b>III.1</b> Situation.....	3
<b>III.2</b> Communauté de communes Saône-Beaujolais .....	4
<b>III.3</b> Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais .....	4
<b>III.4</b> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	6
<b>III.5</b> Les périmètres de protection de l'environnement.....	8
<b>IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.</b> .....	8
<b>IV.1</b> 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.....	8
Règle générale : .....	11
Règle générale : .....	13
<b>IV.1</b> Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.....	14
<b>IV.2</b> Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh .....	22
<b>IV.3</b> Toilettage de certains points du règlement .....	27
<b>V JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ET ANALYSE DE LEURS IMPACTS</b> .....	29
<b>V.1</b> 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.....	29
<b>V.2</b> Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.....	31
<b>V.3</b> Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh .....	33
<b>V.4</b> Toilettage de certains points du règlement.....	34
<b>VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	35
<b>VII ANNEXE A LA NOTICE DE PRESENTATION</b> .....	36
<b>VII.1</b> Repérage cartographique des bâtiments d'habitation pouvant bénéficier d'une extension limitée.....	36
<b>VII.2</b> Tableau d'analyse des surfaces de plancher constructibles pour l'ensemble des éléments bâtis (cadastre) situés en zone agricole.....	37

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 Plan de situation de Saint-Lager .....	4
Figure 2 Zonage agricole et contraintes issues du PLU de Saint-Lager. Source 2BR.....	9
Figure 3 Bâtiment industriel en zone A faisant l'objet d'un changement de destination (parcelle AC0332) .....	15
Figure 4. Bâtiment industriel SOGEPO situé en zone agricole (secteur viticole) .....	15
Figure 5 zone 1AUh du PLU de Saint-Lager. Source : Agence 2BR .....	22
Figure 6 tableau de surfaces relatives aux zones du PLU. Source : Agence 2BR.....	23
Figure 7 OAP Sud en zone 1AUh.....	24
Figure 8 OAP Nord en zone 1AUh.....	24
Figure 9 Surface de plancher générée par l'augmentation de la hauteur à 8 m.....	34

## - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme de Saint-Lager a été approuvé par le conseil municipal le 29 juin 2009 au terme d'une procédure de révision du POS.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 Mai 2013 avec pour objet de corriger un certain nombre de points dans le rapport de présentation, le règlement, le zonage et la liste des emplacements réservés.

Les points principaux de cette deuxième modification simplifiée du PLU de Saint-Lager portent sur les éléments suivants :

- 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 pour une occupation à vocation d'artisanat et de bureau
- Modification de la hauteur des constructions dans la sous-zone 1AUh
- Toiletage de certains points du règlement.

## I - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle de modification simplifiée du PLU « avec mise à disposition du public du dossier de modification » prévue par l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification n° 1 a été envisagée car les changements projetés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

De plus, les modifications énoncées rentrent dans le cadre prévu par la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme. En effet, ces modifications n'ont pour conséquence :

- Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ni de diminuer ces possibilités de construire,
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il peut également être fait recours à la procédure de modification simplifiée lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans notre cas, la procédure de modification simplifiée a été engagée à l'initiative du maire (dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 153-8), qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 avant mise à disposition du public du projet. La CDENAF est également saisie pour avis conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du CU.

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, la Communauté de Communes Saône-Beaujolais a pris la compétence PLU. Depuis cette date, elle pilote donc la procédure de modification simplifiée du PLU.

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de l'établissement public en charge du SCoT, aux chambres consulaires, au président de l'autorité compétente en matière de transports urbains, au président de l'autorité compétente en matière de PLH. Cette notification doit intervenir dans un délai raisonnable avant la mise à disposition du public (15 jours minimum).

Selon les dispositions de l'article L 153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui devront être enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## II – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

### II.1 Situation

La commune de Saint-Lager est située dans la vallée du Beaujolais, le long de la rivière de l'Ardières, au nord de Lyon. D'une superficie de 774 hectares, Saint-Lager fait partie de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône. Les communes limitrophes sont Cercié, Belleville, Odenas, Saint-Jean d'Ardières, Charentay, Quincié-en-Beaujolais.

La commune de Saint-Lager se situe à 7 kilomètres de Belleville-sur-Saône et de l'échangeur autoroutier de l'A6 et à 19 kilomètres de Villefranche-sur-Saône. Elle est desservie :

- Du Nord au Sud par la RD 68 E qui a structuré son développement,
- La RD 68 qui la relie à Charentay et à Cercié
- La RD 37 au nord-est qui la relie à Belleville-sur-Saône.

La commune compte plus de 999 habitants (données INSEE 2014) répartis entre le bourg et de nombreux hameaux.



Figure 1 Plan de situation de Saint-Lager

## II.2 Communauté de communes Saône-Beaujolais

La commune fait partie de la communauté de communes Saône Beaujolais, créée le 1<sup>er</sup> Janvier 2014. Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, cette dernière a fusionné avec la Communauté de Communes du Haut Beaujolais et a intégré la commune de Saint-Georges-de-Reneins. La communauté de communes regroupe désormais 42 communes et environ 42 611 habitants.

La Communauté de Communes Saône-Beaujolais est compétente depuis le 1er janvier 2017 en PLU et document en tenant lieu et carte communale.

## II.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais

La commune de Saint-Lager est intégrée au SCoT du Beaujolais, document de planification qui définit les orientations d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.

L'élaboration du SCoT du Beaujolais a été prescrite par une délibération du comité du Syndicat Mixte le 1<sup>ER</sup> Juillet 2004. Le projet a été arrêté, une première fois par le comité syndical le 29 Février 2008. Il a été transmis aux personnes publiques associées, aux différentes institutions et organismes qui ont participé à son élaboration. Après analyse de ces institutions, le comité syndical du 25 Septembre 2008 a décidé de reprendre le dossier arrêté sur 5 thèmes (la définition des polarités, la préservation des espaces naturels et agricoles, les ressources naturelles, la transcription de la charte paysagère, les ZAE explicites et dimensionnements) pour procéder à un nouvel arrêt le 16 Décembre 2008. Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais a été approuvé le 29 Juin 2009 par délibération du comité syndical, conformément

aux dispositions de la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU). Suite à son évaluation, le SCoT fait actuellement, en 2017, l'objet d'une procédure de modification.

Le SCoT recouvre un territoire de 137 communes regroupées dans 12 communautés de communes et une communauté d'agglomération. Ce territoire est composé d'une grande variété de paysages : vignobles, bocages, région industrielle ou résidentielle... Il est structuré par l'agglomération de Villefranche sur Saône et d'un réseau important de villes secondaires situées dans les vallées et le long des axes de communication. Plus de 200 000 habitants se répartissent sur 1 550 km<sup>2</sup>.

Les objectifs du SCoT assignés par la délibération du 1<sup>ER</sup> Juillet 2014 sont les suivants :

- contribuer au développement harmonieux du territoire du syndicat du SCoT et à l'équilibre entre le secteur urbain et le secteur rural ;
- favoriser le développement économique et touristique ;
- favoriser la diversité de l'habitat ;
- améliorer et prévoir les infrastructures routières et les transports collectifs ;
- protéger un environnement de qualité ;
- valoriser le patrimoine local ;
- assurer la cohérence du développement avec les territoires limitrophes ;
- renforcer l'organisation du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable s'affirme sur 4 principes :

- mettre au cœur du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales
- développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée
- accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais
- affirmer une gouvernance du territoire pour porter des projets et gérer l'avenir du Beaujolais.

L'ensemble des options stratégiques et orientations générales du SCoT repose sur le renforcement d'une armature territoriale en 5 niveaux. La commune de Saint-Lager est classée comme un pôle de niveau 2 (pôle d'accueil structurant disposant d'une bonne desserte en transport collectif et de services structurés).

Par ailleurs, le SCoT demande à chacune des communes à organiser leur développement urbain en :

- renforçant l'armature territoriale en 5 niveaux,
- s'appuyant sur le réseau ferré, les gares des polarités et les centres multimodaux,
- diversifiant les types d'habitat dans les pôles, en développant des modes de transports doux en intra et inter cité
- organisant des capacités résiduelles dans les pôles,
- développant une stratégie foncière adaptée et ciblée...

Concernant les services et équipements, la commune de Saint-Lager se doit de suivre les recommandations du SCoT en termes de répartition des services, équipements et commerces. En ce qui concerne les entreprises et le travail en Beaujolais, le Scot demande de :

- poursuivre l'évolution de son économie industrielle et tendre parallèlement vers une économie tertiaire,
- assurer la première transformation de ses productions sur places et relever les défis liés aux modifications des modes de production et des produits du terroir
- renforcer ses équipements et ses pratiques tout en traitant qualitativement les paysages naturels, agricoles et urbains.

Pour répondre à ces objectifs, le SCoT demande par exemple d'utiliser le réseau ferroviaire pour favoriser le développement des activités, de requalifier ou reconverter les zones d'activités existantes, de préserver l'activité agricole pour l'activité économique, de promouvoir une politique touristique importante...

En matière de choix démographiques, le SCoT demande d'accueillir 45 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et la construction importante de logements entre 36 000 et 41 000 selon les hypothèses.

Cela suppose un rythme de construction de 1400 à 1500 logements par an. La volonté est de reconquérir un maximum de logements et en parallèle de baisser le taux d'inoccupation des logements de 15% à l'heure actuelle vers 10 à 12%. En outre, il demande de :

- permettre le maintien d'une attractivité résidentielle dans les centre-bourgs en évitant le mitage,
- rebâtir les nouvelles relations entre les pôles et leurs zones d'influence,
- renforcer prioritairement les pôles équipés en matière de transports collectifs efficaces, de servitudes et d'équipements.

Sur 100% de logements à construire sur les pôles de type 2, la commune de Saint-Lager pourrait en accueillir entre 10% à 20%.

En termes de logements sociaux, le SCoT demande, pour les pôles de niveau 2, de se préparer à tendre vers un objectif de 20 % de logements sociaux.

Enfin, en termes de richesses naturelles et patrimoniales, le SCoT engage chacune des communes au maintien des zonages agricoles, à la préservation des paysages (entrées de ville, coulées vertes, développement des centres de loisirs...), à l'accompagnement des mutations agricoles...

## II.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le territoire de Saint-Lager présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles et zones urbanisées. En plus des espaces boisés des grandes propriétés, les cours d'eau (l'Ardières et le Riz) sont régulièrement répartis sur l'ensemble du territoire communal selon un axe Ouest-Est créant des espaces de richesse environnementale.

Le PADD identifie les enjeux suivants :

### **- Limiter l'accroissement démographique et renforcer le centre village**

Le PADD fait état d'une croissance démographique de 0.95% par an entre les années 1990 et 1999. Cette tendance se confirme entre 2008 et 2013 car la commune de Saint-Lager croît de près de 0.7% par an (données INSEE).

L'objectif de limiter la croissance démographique et renforcer le centre village se décline suivant les orientations suivantes :

- Pouvoir accueillir entre 1110 et 1150 habitants en 2020, soit environ 200 habitants supplémentaires.
- Concentrer autour du centre bourg les secteurs urbanisables afin que la commune ne consomme pas inconsidérément du territoire,
- Maintenir la possibilité d'urbaniser les dents creuses des secteurs urbains périphériques,
- Ne pas développer les petites structures de hameaux,
- Ne pas accentuer le mitage du territoire.

### **- Développer des équipements collectifs généraux nécessaires à la population**

Le Plan Local d'Urbanisme devra envisager :

- Un maillage des voies actuelles avec des voies « à créer » de manière à éviter le cloisonnement des nouveaux quartiers, éviter que les RD restent les seuls éléments structurants de l'organisation du bourg, contourner le centre et desservir la zone artisanale.

### **-Permettre l'implantation de bâtiments d'activités artisanales :**

La commune de Saint-Lager est caractérisée par une tendance de plus en plus forte à devenir une commune résidentielle. L'objectif de la commune est de favoriser le maintien ou l'implantation d'activités économiques artisanales afin que son bourg ne se transforme pas en secteur résidentiel dortoir. Cet objectif est notamment traduit par la création d'une zone d'activité sur un secteur de la commune où existent déjà des bâtiments à usage d'activités artisanales. La volonté de la commune est la conservation ou la réimplantation d'activités artisanales qui trouvaient traditionnellement leur place dans des bourgs de la taille de Saint-Lager.

La localisation de ce secteur s'est faite en fonction des critères suivants :

- Sur la structure existante des activités au Sud-Est,
- Ne pas apporter de nuisances aux secteurs d'habitat,
- Créer une extension de la zone à l'est dans la continuité de l'existant,
- Eviter la diffusion de la circulation sur l'ensemble de la commune,
- Eviter une implantation trop en hauteur afin de limiter l'impact paysager.

### **-Préserver la qualité du paysage**

La commune possède un territoire qui jouit d'une image paysagère forte liée au fait que le village s'est développé au bas du flanc de versant et qu'il est visible dans son ensemble au niveau des vues lointaines.

La protection de cette valeur paysagère forte passe par la mise en place d'une série d'objectifs :

- Protéger l'image du bourg ancien et des parcs des propriétés dans le centre village,
- Préserver l'identité paysagère du bourg en évitant que l'urbanisation des hameaux du Nord ne vienne la rejoindre, en mettant en place une coupure verte et par la conservation des jardins ouvriers au centre,
- Préserver l'identité paysagère du Mont Brouilly,
- Préserver l'Ardières et sa ripisylve,
- Protéger le jeu vignoble/bois,
- Réhabiliter, préserver les bâtiments qui ont une qualité architecturale.

### **-Maintenir le dynamisme de l'agriculture**

L'activité viticole contribue largement à la gestion de l'espace et des paysages et, par ce biais, à la préservation de l'identité de la commune.

En conséquence, les enjeux consistent à protéger l'activité agricole viticole sur la commune de Saint-Lager ce qui passe par :

- La préservation et la confirmation de la vocation agricole affirmée sur les terrains actuellement exploités. Les sièges d'exploitations agricoles actuels sont inscrits dans une zone A ce qui doit garantir à la fois la possibilité de développement et la protection de ces exploitations. Le secteur As, zone agricole protégée, correspond à des terrains où seuls la culture est possible.

### **-Protéger l'espace naturel**

Le territoire appartient aux entités naturelles du Beaujolais. Les objectifs et principes de gestion concernent donc notamment :

- la préservation des bois des Parcs et propriétés par un classement en zone N,

- Préservation du Mont Brouilly sur le secteur de la ZNIEFF de type 1, des boisements et des coteaux avec un classement en zone non constructible.
- Mise en place d'espaces boisés et de structuration de haies,
- Mise en place d'une zone naturelle strictement protégée dans les espaces entourant l'ensemble des cours d'eau (Ardières, ris). Le dessin de cette zone permet de répondre à un autre objectif qui est la prise en compte des risques d'inondabilité le long de l'Ardières.

## II.5 Les périmètres de protection de l'environnement

La commune de Saint-Lager n'est pas concernée par un site Natura 2000.

- **Espace Naturel Sensible**

La commune de SAINT LAGER est concernée par un site classé Espace Naturel Sensible. Il s'agit du site n°12 « Sommet du Mont Brouilly ». « Petit sommet boisé, le Mont Brouilly est entouré de vignes à ses pieds et surmonté d'une chapelle. Le sommet, accessible, offre des points de vue dominants sur la vallée de la Saône et le Beaujolais. Les pentes du mont Brouilly, occupées par des boisements, contrastent avec le vignoble avoisinant, uniformément planté. Il faut signaler un boisement de cèdres de l'Atlas, de taille remarquable. Ce belvédère naturel bénéficie d'un attrait touristique indéniable ; il est par ailleurs un lieu de pèlerinage privilégié. C'est un des principaux repères paysagers du Beaujolais, d'autant plus qu'il est visible du principal axe autoroutier Nord/Sud de la France ».

- **Site inscrit**

Un site inscrit est une partie du territoire dont le caractère de monument naturel nécessite, au nom de l'intérêt général, la conservation. Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné. L'inscription à l'inventaire départemental des sites constitue une garantie minimale de protection, en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable.

Le sommet du Mont Brouilly est un site inscrit à l'inventaire départemental des sites (n°SI412). Le site s'étend sur un rayon de 100 mètres autour de la chapelle de Brouilly (1854).

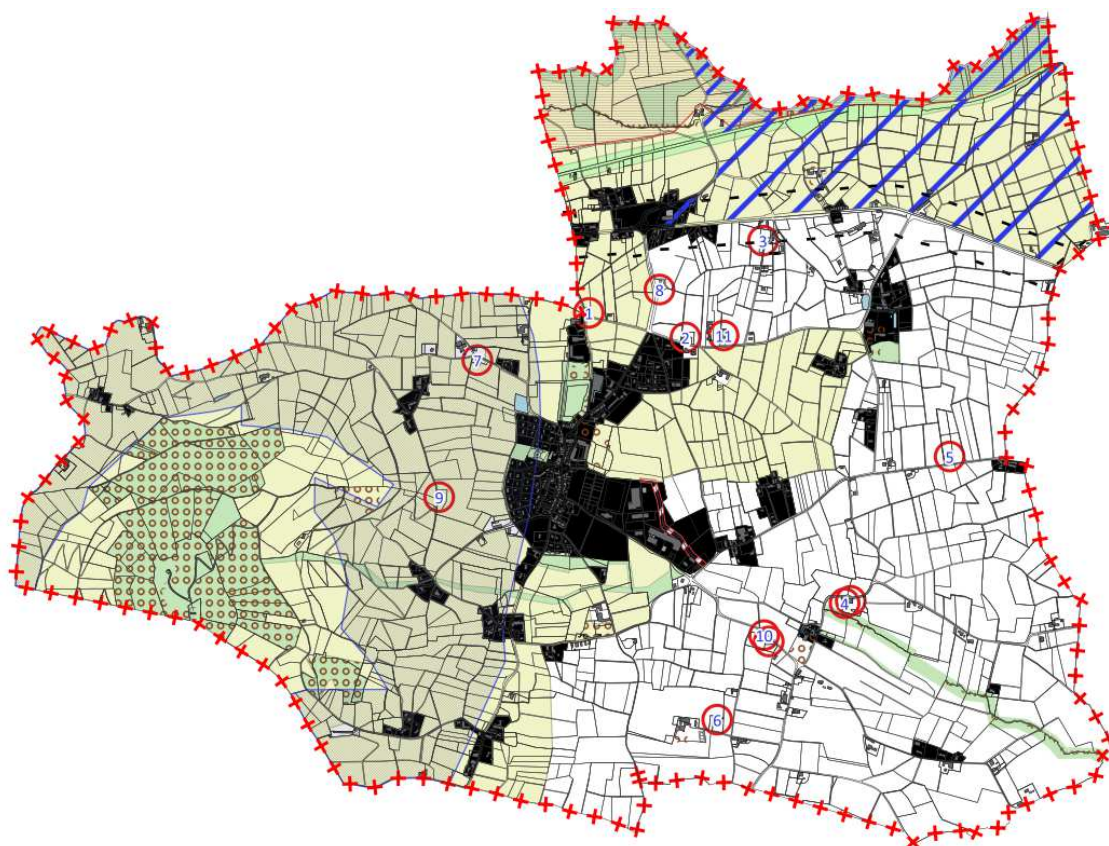
## III – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

### III.1 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

- **Situation**

Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Saint Lager, on comptait 629,7 hectares de terrains situés en zone agricole, soit plus de 80% du territoire communal et on comptait sur son territoire 55 chefs d'exploitation (après une baisse significative depuis la fin des années 1980). L'activité agricole sur la commune est presque exclusivement viticole. Le territoire se situe en zone AOC Brouilly et Côte de Brouilly. On trouve de la culture fourragère dans la vallée de l'Ardières.

338 Ha de la zone agricole se situent en zone AS (Agricole Stricte) dans laquelle aucune construction n'est permise par le règlement du PLU. Cette zone AS concentre la totalité des terrains agricoles concernés par les secteurs de risques d'inondation pour lesquels aucune construction, extension, annexe et changement de destination n'est autorisé.



## Légende

### INFO\_SURF

— Classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes. Arrêté préfectoral N° 2009-3462

### PRESCRIPTION\_SURF

⊙ Espace Boisé Classé

○ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

○ Périmètre de protection éloigné des puits de captage eau potable relatif au champs captant de Belleville

○ Périmètre de protection rapproché des puits de captage eau potable relatif au champs captant de Belleville

▭ Risque naturel lié à des inondations

▭ Risque naturel lié à des glissements de terrain

### ZONAGE

▭ Zones urbaines ou à urbaniser

A : zone agricole

AS : zone agricole stricte

N : zone naturelle et forestière

Nt : zone naturelle liée à la voie verte

Figure 2 Zonage agricole et contraintes issues du PLU de Saint-Lager. Source 2BR

On compte dans la zone A non affectée par les interdictions en matière de risques d'inondation et hors zone AS, environ 70 propriétés dont environ 25 associées à une activité agricole et environ 40 d'habitation non liées à une activité agricole (dont dix pouvant bénéficier d'un changement de destination à usage d'habitation).

L'autorisation nouvelle des extensions des constructions à usage d'habitation en zone agricole, et l'autorisation nouvelle des annexes pour les bâtiments à usage d'habitation non liés à une activité agricole ne devra pas affecter le caractère agricole des lieux alentours. Les dispositions du règlement en cette matière devront assurer la protection des terrains agricoles en autorisant, sous certaines conditions, la

possibilité de construction et par des règles de construction, notamment en matière d'implantation, qui assurent la pérennité des terrains agricoles alentours.

- **Contenu des modifications**

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques adoptées le 10 juillet 2015 a apporté plusieurs modifications au code de l'urbanisme en particulier concernant les possibilités de constructions en zone A. Cette loi rend dorénavant possible la réalisation d'annexes pour des bâtiments d'habitation situés en zone agricole même s'ils ne sont pas liés à une activité agricole. Par ailleurs, sont autorisées par le code de l'urbanisme les extensions des bâtiments à usage d'habitation liés à une activité agricole mais également des bâtiments d'habitation existants.

L'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (recodifié L 151-12) concernant ces points voit donc son contenu rédigé de la manière suivante :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».*

La présente modification a pour objet d'autoriser dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lager les dispositions prévues par le code de l'urbanisme, c'est-à-dire de rendre possible les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes qu'elles soient liées à une activité agricole ou non, qu'il s'agisse d'une construction existante ou des bâtiments visés par la possibilité de changement de destination prévue par l'article L 123-3-1 recodifié L 151-11 2°.

Les extensions et les annexes seront donc autorisées pour toutes les habitations de la zone A (hors zone AS et interdictions spécifiques liées aux risques naturels et liées aux périmètres de protection des puits de captage). Les extensions et annexes seront ainsi autorisées sous conditions spécifiques relatives à leur hauteur, leur implantation, leur emprise et leur densité.

## **REGLEMENT AVANT MODIFICATION**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.
- Les constructions d'annexes et de stationnements liés à l'exploitation dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s’implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l’environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l’activité agricole sous réserve d’être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l’exploitation
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires préexistantes et complémentaires à l’activité agricole sous réserve d’être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d’exploitation.
- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l’activité agricole.
- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l’habitation, et repérés sur le plan de zonage au titre de l’article L.123-3-1 du Code de l’Urbanisme. Toute extension est néanmoins interdite.

*Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d’urbanisme liées à l’occupation et l’utilisation du sol se rapportent à l’article 8 des dispositions générales du règlement.*

**Secteur As :**

*Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l’Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination, si le bâti a une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.*

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Cette règle ne peut pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur maximale est fixée 9 mètres.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **REGLEMENT APRES MODIFICATION**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ~~ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...)~~ ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.
- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation ou, lorsqu'il s'agit de bâtiments à vocation industrielle, à changer de destination pour un usage d'artisanat ou de bureau. Toute extension ou annexe est néanmoins interdite en ce qui concerne la destination artisanat ou bureau.
- **Sont autorisées les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sous réserves de ne pas compromettre l'activité agricole du site et du respect des conditions suivantes :**
  - **Extension des bâtiments d'habitations :**
    - La hauteur de ne peut excéder la partie existante du bâtiment concerné par l'extension
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
  - **Annexes des bâtiments d'habitation :**
    - Une hauteur maximale de 4m au faitage
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres entre les points les plus proches des deux bâtiments.

Ajout de mention pour clarification rédaction

Condition supprimée afin de ne disposer que d'une seule règle de distance relative aux annexes, dans un souci de clarté de la règle.

Autorisation des extensions sous conditions restrictives visant à encadrer précisément et limiter les possibilités.

Autorisation des annexes sous conditions restrictives visant à encadrer précisément et

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une annexe par tènement (sauf dans le cas de la construction d'une piscine ou le tènement comptera au maximum 2 annexes) ;</li> <li>▪ Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises) : 40 m<sup>2</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.</li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.</li> <li>- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).</li> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation</li> <li>- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.</li> <li>- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole.</li> </ul> <p><b>Secteur As :</b>  <i>Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination, si le bâti a une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.</i></p>	<p>limiter les possibilités.</p>
<p><b>ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><u>Règle générale :</u></p>	

<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres. Cette distance minimale est de 2,00 mètres en ce qui concerne les annexes des bâtiments à usage d'habitation.</p> <p>Cette règle ne peut pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>Prise en compte particulière des annexes dont la hauteur est limitée à 4m.</p>
<p><b>ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures. La hauteur maximale est fixée 9 mètres.</p> <p>En ce qui concerne les extensions des bâtiments à usage d'habitation, leur hauteur maximale doit se situer dans la continuité de la hauteur du bâtiment principal.</p> <p>En ce qui concerne les annexes des bâtiments à usage d'habitation, leur hauteur est limitée à 4m au faîtage.</p> <p>Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.</p>	<p>Mise en cohérence de la règle de hauteur avec les conditions prévues à l'article A2</p>

### III.1 Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.

- **Situation**

On retrouve sur la commune de Saint-Lager la présence d'un bâtiment industriel situé en zone agricole au bord du chemin de Ravatys. Il s'agit d'un bâtiment ancien construit dans les années 1960/1970 utilisé par l'entreprise SEGEPO, basée à Saint-Lager, spécialisée dans le décolletage. Toutefois, le bâtiment n'est plus en activité depuis plusieurs années.



Figure 3 Bâtiment industriel en zone A faisant l'objet d'un changement de destination (parcelle AC0332)

L'activité de décolletage consiste en la fabrication de pièce de révolution (type vis ou écrous) obtenus par prélèvement de matière à partir de barre métallique. Il s'agit d'une activité qui génère des contaminations notamment par la production de copeaux métalliques issus du procédé de fabrication. D'autres déchets contaminants sont produits par cette activité qui nécessite l'usage de différentes huiles et solvants (dont certains sont chlorés). Enfin, le procédé de production peut générer des brouillards et fumées d'huiles.

Ce caractère contaminant est donc très peu compatible avec la vocation de la zone agricole particulièrement importante sur la commune de Saint-Lager en ce qui concerne la production viticole. L'absence d'activités actuellement sur le site est donc positive pour les terrains agricoles alentour, mais le risque reste présent d'une reprise d'activité industrielle alors que le règlement ne permet pas le changement de destination de ce bâtiment vers une destination plus compatible avec la zone.



Figure 4. Bâtiment industriel SOGEPO situé en zone agricole (secteur viticole)

Un projet privé d'installation d'un paysagiste dans le bâtiment existant est soutenu par la commune de Saint-Lager afin de s'assurer de la disparition de la possibilité d'une activité industrielle dans sa zone agricole et parce qu'elle a fixé parmi ses objectifs de PADD une volonté d'assurer la présence d'activité artisanale sur son territoire.

La commune souhaite pouvoir permettre l'installation de cette activité de paysagiste dans les locaux industriels existants identifiés. Il s'agit à travers cette modification de rendre possible le changement de destination du bâtiment et permettre les travaux de réaménagement des volumes existants.

- **Contenu des modifications**

Le code de l'urbanisme prévoit, à travers l'article L.151-11, que le règlement peut désigner « (...) 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 règlement graphique identifie dans le PLU après modification n°1 dix bâtiments agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination au bénéfice d'un usage d'habitation.

L'objet de la modification consiste à :

- Identifier un 11ème bâtiment pouvant bénéficier des possibilités prévues par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- Intégrer au principe de changement de destination la possibilité de changer la destination d'un bâtiment industriel pour un usage à destination d'artisanat ou de bureau, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ;
- Autoriser, sous conditions de l'article L.151-11, les destinations artisanales et bureau dans la zone Agricole.

Modification du plan de zonage		
Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification	Commentaires
		Le bâtiment industriel SEGEPO est repéré au même titre que les bâtiments repérés précédemment dans le PLU.

<b>REGLEMENT AVANT MODIFICATION</b>	
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</u></b>	
La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou	

<p>économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend un secteur As interdisant toute construction</p> <p>Certains bâtiments (au nombre de 4) sont repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme et sont autorisés à changer de destination pour de l'habitation.</p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage et se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par les nouveaux périmètres de protection des captages, issus de la Déclaration d'Utilité Publique portant révision de celui du 21 juin 1978, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Les prescriptions d'urbanisme relatives à cet arrêté se rapportent au chapitre 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p>Le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.</p>	
<p><b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'habitations, sauf celles citées à l'article A2</li> <li>• Hôtelier,</li> <li>• Commercial excepté celles citées à l'article A2,</li> <li>• D'entrepôt,</li> <li>• D'équipements collectifs,</li> <li>• Artisanal ou industriel,</li> <li>• De bureaux ou de services,</li> </ul> <p>b) Les installations et travaux divers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs d'attraction ouverts au public,</li> <li>- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,</li> <li>- Les aires de stationnement ouvertes au public,</li> <li>- Les dépôts de véhicules,</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes,</li> </ul> <p>d) L'ouverture de carrières.</p> <p>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », les autorisations sont soumises aux dispositions du projet déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable relatif au champ captant de Belleville, dont les prescriptions d'urbanisme figurent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p><b>ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES</b></p>	

## CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.
- Les constructions d'annexes et de stationnements liés à l'exploitation dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.
- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole.
- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation, et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Toute extension est néanmoins interdite.

*Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.*

### Secteur As :

*Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination, si le bâti a une surface supérieure à 200*

<i>m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.</i>	
---	--

<p style="text-align: center;"><b>REGLEMENT APRES MODIFICATION</b></p> <p><b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</u></b></p> <p>La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend un secteur As interdisant toute construction</p> <p><del>Certains bâtiments (au nombre de 4) sont repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme et sont autorisés à changer de destination pour de l'habitation.</del></p> <p>Certains bâtiments (au nombre de 11) sont repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (récodifié L 151-11 2°) et sont autorisés à changer de destination pour de l'habitation ou, lorsqu'il s'agit de bâtiments à vocation industrielle, à changer de destination pour un usage d'artisanat ou de bureau. Ces changements de destination ne sont admis que sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site.</p> <p>Le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage <b>et se rapporte à l'article 6 des dispositions générales du règlement.</b></p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par les nouveaux périmètres de protection des captages, issus de la Déclaration d'Utilité Publique portant révision de celui du 21 juin 1978, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Les prescriptions d'urbanisme relatives à cet arrêté se rapportent au chapitre 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage et se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</p>	<p>Suppression d'une erreur matérielle qui indiquait l'existence de 4 bâtiments concernés.</p> <p>Ajout d'un onzième bâtiment et possibilité de changement de destination pour artisanat et bureau seulement pour les bâtiments repérés ayant une vocation industrielle.</p> <p>Renvoi à l'article 6 des prescriptions générales pour clarification quant à la superposition des règles.</p>
<p><b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'habitations, sauf celles citées à l'article A2</li> <li>• Hôtelier,</li> <li>• Commercial excepté celles citées à l'article A2,</li> <li>• D'entrepôt,</li> <li>• D'équipements collectifs,</li> </ul>	<p>Maintien de l'interdiction des occupations industrielles et de</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Artisanal ou industriel,</del></li> <li><del>• De bureaux ou de services,</del></li> <li>• Industriel,</li> <li>• De services,</li> <li>• Artisanal, sauf celles citées à l'article A2,</li> <li>• De bureaux, sauf celles citées à l'article A2.</li> </ul> <p>b) Les installations et travaux divers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs d'attraction ouverts au public,</li> <li>- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,</li> <li>- Les aires de stationnement ouvertes au public,</li> <li>- Les dépôts de véhicules,</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes,</li> </ul> <p>d) L'ouverture de carrières.</p> <p><del>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », les autorisations sont soumises aux dispositions du projet déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable relatif au champ captant de Belleville, dont les prescriptions d'urbanisme figurent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.</del></p> <p><b>Des interdictions spécifiques s'appliquent aux zones A et AS concernés par les prescriptions graphiques suivantes :</b></p> <p>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », les autorisations sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable relatif au champ captant de Belleville dont les prescriptions d'urbanisme figurent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p>Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de <b>SHON surface de plancher</b> et tout changement de destination.</p> <p><b>ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole <del>ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...)</del> ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.</li> <li>- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation <b>ou, lorsqu'il s'agit de bâtiments à vocation industrielle, à changer de destination pour un usage d'artisanat ou de bureau.</b> <del>Toute extension est néanmoins interdite.</del> Toute extension ou annexe est</li> </ul>	<p>services et autorisation, sous condition de bénéficier d'un changement de destination prévu par l'article L.151-11, des destinations artisanat et bureau.</p> <p>Rassemblement des mentions relatives au périmètre de protection des puits de captage en un seul paragraphe valant pour toute la zone A.</p> <p>Suppression de la notion de SHON remplacée par surface de plancher</p> <p>Afin de permettre l'aménagement du bâtiment industriel après changement de destination, on autorise explicitement et sous réserve cette possibilité.</p>
--	---

**néanmoins interdite en ce qui concerne la destination artisanat ou bureau.**

- Sont autorisées les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site et du respect des conditions suivantes :
  - Extension des bâtiments d'habitations :
    - La hauteur de ne peut excéder la partie existante du bâtiment concerné par l'extension
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
  - Annexes des bâtiments d'habitation :
    - Une hauteur maximale de 4m au faîtage
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres entre les points les plus proches des deux bâtiments.
    - Une annexe par tènement (sauf dans le cas de la construction d'une piscine ou le tènement comptera au maximum 2 annexes) ;
    - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 40 m<sup>2</sup>
- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.

- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole.

**Secteur As :**

*Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination, si le bâti a une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.*

### III.2 Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh

- **Situation**

La zone 1AU représente au total une superficie de 5.5 Ha. Elle est composée des sous-zones 1AU, 1AUh, 1AUhc. Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune. Cette zone a pour vocation d'accueillir, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

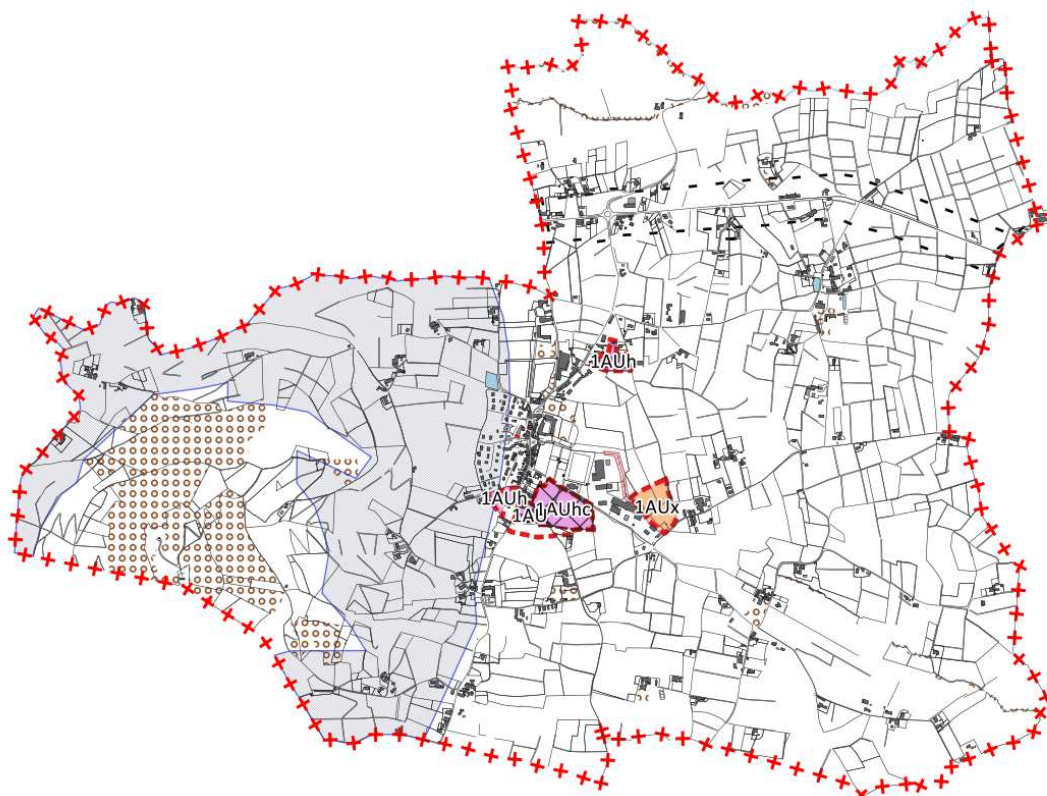


Figure 5 zone 1AUh du PLU de Saint-Lager. Source : Agence 2BR

tableau après la modification n°1

ZONES	SUPERFICIES (en hectares)
ZONE Um et Umh	9
ZONE Ua	5,2
ZONE Ub, Ubh et Uba	13,6
ZONE Ufl	3,3
ZONE Uh	13,3
ZONE Ux	3,5
ZONE Uxa	2,1
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>50</b>
ZONE 1AU	0,7
ZONE 1AUh	1,7
ZONE 1AUhc	3,1
ZONE 1AUx	2
ZONE 2AU	1,5
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>9</b>
ZONE A	292
ZONE As	338
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>630</b>
ZONE N	73,9
ZONE Nt	11,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>85</b>
EBC	47,2
<b>TOTAL</b>	<b>774</b>

Figure 6 tableau de surfaces relatives aux zones du PLU. Source : Agence 2BR

La zone 1AUh représente une superficie totale de 1.7Ha répartie en deux secteurs concernés par des Opérations d'Aménagement et de Programmation prévues par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU limite dans cette zone la hauteur des constructions à 7m au faîtage avec possibilité d'adapter cette hauteur lorsque, à cause du relief, une hauteur différente est nécessaire pour une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

L'OAP de la sous-zone 1AUh Nord encadre dans un rapport de compatibilité les constructions possibles dans son périmètre et définit une densité d'environ 20 logements à réaliser. L'OAP de la sous-zone 1AUh secteur Sud limite la hauteur de bâti à du R+1 en complément de la hauteur fixée par le règlement et fixe une densité à environ une quinzaine de logements dans son périmètre.

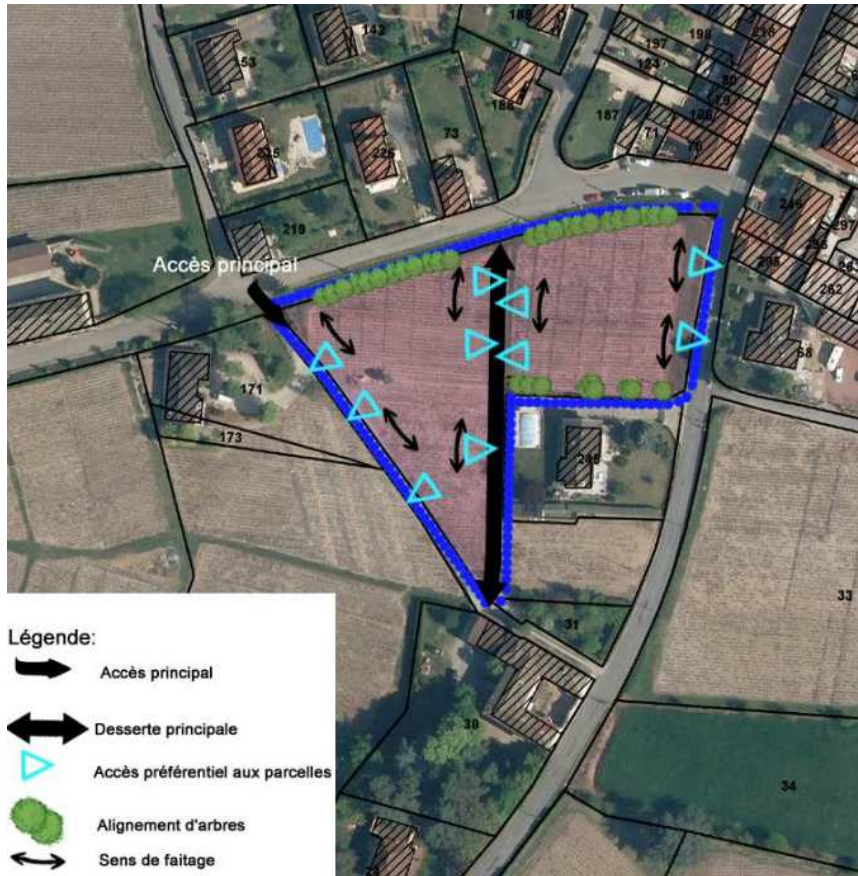


Figure 7 OAP Sud en zone 1AUh



Figure 8 OAP Nord en zone 1AUh

Cette adaptabilité de la règle de hauteur à 7m avec possibilité d'adaptation est problématique au moment de l'instruction des permis de construire car les porteurs de projets peuvent en jouer pour sortir de l'esprit de la règle. Il conviendrait de définir une règle précise qui laisse une marge suffisante au pétitionnaire pour construire en R+1 conformément aux prescriptions de l'OAP en prenant en compte le relief des terrains.

- **Contenu des modifications**

La modification abordée par la présente procédure consiste à autoriser les hauteurs de construction en zone 1AUh à 8m au faîtage sans adaptation relative au relief au lieu de 7m avec adaptation. Le règlement de la zone 1AUh sera donc modifié de la façon suivante :

## **REGLEMENT AVANT MODIFICATION**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune.**

**Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

**Elle comprend :**

- un sous-secteur 1AUhc dont la hauteur est limitée à 12 mètres (R+2)
- un sous-secteur 1AUh dont la hauteur est limitée à 7 mètres

Certaines zones devront, à terme, comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme.

*Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.*

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres en zone 1AU
- 7 mètres au faitage dans le sous-secteur 1AUh (à adapter en fonction du relief naturel du site pour une bonne intégration dans le paysage environnant)
- 12 mètres dans le sous-secteur 1AUhc

<b>REGLEMENT APRES MODIFICATION</b>	
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</u></b>	
<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>	
<p><b>Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.</b></p> <p><b>Elle comprend :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un sous-secteur 1AUhc dont la hauteur est limitée à 12 mètres (R+2)</li> <li>- un sous-secteur 1AUh dont la hauteur est limitée à <b>8 mètres</b></li> </ul> <p>Certaines zones devront, à terme, comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p>	<p>Modification des informations de présentation des sous-zones</p>
<p><b>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet <b>jusqu'au faîtage</b>, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres en zone 1AU</li> <li>- <b>8 mètres au faîtage</b> dans le sous-secteur 1AUh (<del>à adapter en fonction du relief naturel du site pour une bonne intégration dans le paysage environnant</del>)</li> <li>- 12 mètres dans le sous-secteur 1AUhc</li> </ul>	<p>Notion de faîtage déjà indiquée et maintenue</p> <p>Modification de la règle de hauteur pour sous-zone 1AUh.</p> <p>Suppression de la disposition particulière dans un paragraphe à part.</p>

### III.3 Toilettage de certains points du règlement

<p>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</p> <p><b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b></p> <p>- <u>Les zones à urbaniser auxquelles s’appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones 1AU, 1AUh et 1AUhc</li> <li>• La zone 1AUx</li> <li>• La zone 2AU</li> </ul>	<p>Ajout de la mention de la zone 1AUh oubliée dans rédaction antérieure</p>
<p>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</p> <p><b>ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES</b></p> <p>A compter du 1er octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d’urbanisme est rénové par décret. <del>Les 11 régimes d’autorisation et 5 régimes</del></p> <p>En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, réserves naturelles et cœurs de parc national,</p> <p>1. Sont notamment soumis à permis de construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions de nouvelles surfaces <del>hors œuvre brute de plancher</del> supérieure à 20 m<sup>2</sup>, les éoliennes de plus de 12 m de hauteur, les bassins supérieurs à 100 m<sup>2</sup>, toutes les piscines couvertes de plus de 1,80 m de haut, les châssis et serres de productions supérieures à 4 m de hauteur ou d’une hauteur supérieure à 1,80 m et d’une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les lignes électriques de plus de 63 000 volts.</li> <li>- ainsi que les travaux sur les constructions existantes <del>bénéficiant de changement de destination</del> qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, <del>ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d’agrandir une ouverture sur un mur extérieur,</del></li> <li>- de même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l’exception des travaux d’entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l’article R. 421.8</li> </ul> <p>2. Sont notamment soumis à déclaration préalable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions créant de nouvelles surfaces de planchers supérieures à 25 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de <del>SHOB SP</del> d’une hauteur inférieure ou égale à 12m.</li> </ul> <p><del>Création d’une surface de plancher et d’une emprise au sol inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup> et hauteur supérieure à 12 mètres</del></p> <p><del>D’une surface de plancher supérieure à 35 m<sup>2</sup> et implantée dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme</del></p>	<p>Actualisation des régimes d’autorisation pour les constructions, installations et travaux conformément au code de l’urbanisme à la date de la modification.</p> <p>Articles L.410-1 à L.473-3 du code de l’urbanisme.</p>

<p>- Les travaux de construction de serres d'une hauteur comprise entre 1,80m et 4 m et d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> au sol.</p> <p><del>- La pose d'enseignes publicitaires.</del></p> <p>- L'édification de clôtures lorsqu'elle est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal.</p> <p>- Les piscines dont le bassin a une surface comprise entre 10 et 100 m<sup>2</sup>, éventuellement couverte avec système inférieur à 1,80 m.</p> <p>- Les pylônes de plus de 12 m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement et de clôture), de plus de 2 m de haut, les bassins supérieurs à 10 m<sup>2</sup> et inférieurs ou égal à 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Les changements de destination, tous les travaux de ravalement ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur.</p> <p><b>3. Sont notamment soumis à permis d'aménager :</b></p> <p>- Les lotissements <del>de plus de 2 lots et moins de 10 ans et les créations de voies ou espaces communs</del> qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement</p> <p>- La création de camping de plus de 20 personnes ou six tentes caravanes ou résidences de loisirs.</p> <p>- Les aires publiques de stationnement de plus de 50 places.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 m de haut ou profondeur et à partir de 2 hectares.</p>	
<p>Pour les articles 14 de l'ensemble des zones :</p> <p><b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>Non réglementé.</b></p>	<p>Conformément à la suppression du coefficient d'occupation des sols mise en place par la loi ALUR, il est précisé pour toutes les zones que l'article 14 n'est pas ou plus réglementé.</p>
<p><b>Remplacement de l'ensemble des mentions faites à la SHON ou à la SHOB et remplacement par la notion de surface de plancher (SP)</b></p>	<p>Prise en compte du remplacement des méthodes</p>

	de calcul de surface par l'ordonnance du 16 novembre 2011. La SHOB et la SHON sont remplacée par la surface de plancher (SP).
<b>Corrections de diverses fautes d'orthographe et erreurs matérielles</b>	

## IV JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ET ANALYSE DE LEURS IMPACTS

### IV.1 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

- **Justification des choix opérés**

L'objet de cette modification est de permettre, pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation, les possibilités d'adaptation prévues par le législateur sans remettre en cause l'activité agricole de la zone.

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Création de droits à construire : L'autorisation de construction d'extensions pour tout type de bâtiment à usage d'habitation et d'annexe pour les bâtiments d'habitation existants non-liés à une activité agricole ou repérés au titre de l'article L 123-3-1 (recodifié L 151-11 2°) n'a pas pour effet de faire évoluer substantiellement les possibilités de construction dans la zone A. En effet, il convient de rappeler que la modification n'apporte de droit à construire complémentaires que pour les bâtiments à usage d'habitation de la zone A (hors zone AS). Les bâtiments d'habitation liés à une activité agricole disposaient déjà de droits à construire en termes d'annexe et la modification ici apportée a même pour effet de mieux encadrer cette possibilité déjà prévue par le PLU grâce à la mise en place de conditions de hauteur, d'implantation, de densité et d'emprise plus restrictive qu'auparavant. De plus, s'ajoute la condition de ne pas « compromettre l'activité agricole du site » nécessaire pour que la construction d'une extension ou d'une annexe soit autorisée, ce qui interdit la réalisation de ces éléments bâtis sur des parties de terrain utilisées par l'agriculture.

Les droits à construire sont difficiles à quantifier en zone agricole. Ces droits concernent en premier lieu les bâtiments à usage agricole. Au regard des limitations d'emprise (les extensions et annexes ne pourront être réalisées que sur des portions non exploitées des terrains en zone agricole) et de densité (extension impossible pour les bâtiments inférieurs à 50m<sup>2</sup> et supérieurs à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ; annexe limitée à un bâtiment d'une surface de plancher maximale de 40m<sup>2</sup>) les possibilités de construction sont donc marginales au regard des droits à construire sur la zone qui concernent principalement les bâtiments agricoles.

Afin de donner une idée générale et quantifiable de la marginalité des droits à construire créés par cette modification, une analyse précise a été réalisée afin de donner un ordre de grandeur des surfaces d'extension possibles pour les bâtiments éligibles sur l'ensemble de la zone A. Cette analyse s'est basée sur les données du cadastre relatives au bâti existant en zone agricole. Sur la base de la superficie de l'emprise au sol de chaque bâtiment situé en zone A, ont été écartés tous les éléments bâtis supérieurs à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ceux inférieurs à 50m<sup>2</sup> (ces bâtiments ne peuvent bénéficier de la modification mise en place). Pour le reste des bâtiments, un travail de terrain a été réalisé afin d'identifier leur destination et, lorsque qu'il s'agissait de bâtiment principaux à destination d'habitation, leur nombre de niveaux afin d'estimer leur surface de plancher.

Au regard de cette analyse quantitative, on compte une trentaine de bâtiments d'habitation (on compte environ 70 propriétés dans la zone agricole mais beaucoup plus de bâtiments), ou pouvant bénéficier d'un changement de destination, éligibles aux nouveaux droits à construire. Sur la base de la surface de plancher estimée de ces bâtiments et du plafond d'extension fixé à 250m<sup>2</sup> de SP, la surface de plancher constructible nouvelle sur la commune serait de l'ordre de 2141m<sup>2</sup>. Cette surface de plancher nouvelle représente seulement 6% des surfaces de plancher existantes estimées dans la zone agricole de la commune de Saint Lager (soit 37 000 m<sup>2</sup> de SP environ). Les détails de cette analyse sont annexés à la présente notice de présentation.

Permettre les extensions et annexes sans compromettre les activités agricoles de la zone : l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (recodifié L 151-12) précise que les extensions et annexes autorisées ne doivent pas compromettre l'activité agricole du site.

La modification du règlement de la zone Agricole s'assure de ne pas mettre en péril les activités agricoles sur la commune de Saint-Lager. Cela tout d'abord parce que les nouvelles possibilités ne concernent que peu de constructions, c'est-à-dire une cinquantaine de bâtiments tout au plus, pour une superficie totale d'environ 630 Ha de terrains situés en zone agricole. Cette possibilité ne concerne d'ailleurs pas les secteurs classés en AS, les plus sensibles, pour lesquels aucune construction n'est autorisée. De plus, une partie importante des bâtiments à usage d'habitation existants ont déjà consommés les droits à construire rendus possibles par la modification puisque ces derniers sont limités en quantité réduites (250 m<sup>2</sup> notamment) et qu'une partie des bâtiments d'habitation n'est donc pas éligible à ces nouveaux droits à construire.

Ensuite, afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles aux alentours des constructions concernées, des conditions spécifiques sont fixées afin de ne pas compromettre l'activité agricole. De cette manière, le règlement ne permet pas de détruire de la surface d'exploitation pour la réalisation d'extension ou d'annexe. La limitation de la distance entre le bâtiment principal et l'annexe limitée à 15m limite le périmètre de rayonnement de ces bâtiments pouvant entrer en concurrence du point de vue règlementaire et du point de vue des usages avec les exploitations agricoles. En limitant à 1 le nombre d'annexe (hors piscine) et en fixant un critère de densité maximale pour les extensions et les annexes, on évite également de donner une plus-value trop importante aux constructions bénéficiaires qui viendrait interroger la vocation des terrains alentour. La limitation de la hauteur des extensions et annexes permet enfin de limiter l'impact paysager de ces constructions.

Ces conditions répondent à l'exigence fixée par l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (recodifié L 151-12) qui précise « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Compatibilité avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La possibilité offerte aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou de bâtiments repérés pouvant bénéficier d'un changement de destination au profit de l'habitat ne vient permettre aucun nouveau développement sur la commune mais seulement permettre une évolution marginale et limitée. Au contraire, en ce qui concerne la possibilité de création d'annexes pour les bâtiments d'habitation liés à une exploitation agricole déjà autorisée dans le règlement du PLU se voit imposée un cadre plus précis et plus restrictif qu'avant modification. Cette mesure participe à l'objectif du PADD de maintenir le dynamisme de l'agriculture en limitant les annexes qui pourraient contraindre le développement de ces exploitations ou concurrencer la valeur foncière de la vocation agricole sur les tènements concernés.

Concernant les nouveaux droits à construire en matière d'extensions et ceux d'annexes pour les bâtiments d'habitat non liés à une activité agricole, ils ne viennent pas concurrencer l'activité agricole dont les terrains les plus importants ont été classés en zone As non concernés par la modification. Les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination ont été identifiés lors de la révision du PLU et de la dernière modification comme ne compromettant pas l'activité agricole. Les limites posées par le règlement à la réalisation d'annexe et d'extension assurent de ne pas augmenter le rayonnement de ces constructions sur les terrains agricoles alentours.

Ces mesures de confort pour les quelques bâtiments concernés ne remettent pas en cause l'objectif de limiter l'accroissement démographique et renforcer le centre-village, ni de développer les équipements collectifs de la commune, ni de permettre l'implantation de bâtiments d'activités artisanales, ni de protéger les espaces naturels.

Concernant l'objectif de préserver la qualité des paysages, les possibilités d'extensions et d'annexes sur des bâtiments existants, dans le cadre de mesure évitant l'étalement de ces constructions et leur hauteur, garantissent du fait de ne pas affecter les vues panoramiques et patrimoniales de qualité sur la commune (Mont Brouilly, relation vignobles/bois, image du bourg-centre).

## IV.2 Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.

- **Justification des choix opérés**

L'objet de cette modification est de permettre l'installation d'une activité d'artisanat et de bureau dans un bâtiment à vocation industrielle et par cela permettre l'implantation d'une activité d'artisanat sur la commune. Il s'agit de permettre l'occupation artisanale principale d'un paysagiste et l'activité annexe de bureau liée

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Compatibilité avec procédure de modification simplifiée : cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas pour effet non plus de créer de nouveaux droits à construire mais permet seulement l'aménagement d'un bâtiment dans ses volumes existants.

Compatibilité avec la vocation de la zone agricole : l'un des objectifs principaux de cette mesure est de permettre le changement de destination d'un bâtiment industriel existant dont la localisation en zone agricole est problématique. En effet, l'activité industrielle n'est pas compatible avec l'activité agricole notamment pour l'impact environnemental qu'elle peut avoir. L'existence de ce bâtiment industriel en zone agricole est donc actuellement problématique pour la commune de Saint-Lager. Bien qu'il n'y ait plus d'activité actuellement dans ce bâtiment, toute nouvelle installation industrielle sur ce site est possible. Permettre l'installation d'un paysagiste dans ce bâtiment est donc un outil pour la commune afin de mettre fin à ce risque d'activité industrielle dans sa zone agricole.

La possibilité de changement de destination pour de l'artisanat et du bureau, bien que ces activités ne soient pas liées à l'agriculture est plus vertueuse pour le territoire de Saint-Lager car il s'agit d'occupations qui ne présentent pas les contradictions d'une activité industrielle notamment pour l'impact environnemental qu'elle génère et pour les conflits d'usages qu'elle peut générer du point de vue de la circulation de véhicules lourds et des risques de contamination liés au transport des matières liées à l'activité industrielle ou encore des besoins en énergie et en installations que peut générer ce type d'activité.

A l'inverse, le projet que souhaite rendre possible la commune est celui d'une activité artisanale cohérent avec la vocation agricole, voire même proche puisqu'il s'agit d'une activité de paysagiste. L'installation d'un paysagiste et la possibilité d'aménager ses bureaux dans un bâtiment industriel existant vient donc améliorer la cohabitation entre ce bâtiment et les terrains agricoles alentours. Dans ces conditions, cette mesure permet donc de pérenniser l'activité agricole existante sur la commune.

Afin que ce droit à changement de destination et à aménagement des locaux existant ne permettent pas la réalisation de projets non désirés d'activités d'artisanat nuisantes et générant des usages contraignant (conflit d'usage des voies de circulation...) ou affectant l'activité agricole (activités polluantes...), le changement de destination est explicitement conditionné au fait que l'activité nouvelle n'est possible que sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site. Ainsi, une activité artisanale nuisante comme un garagiste, par exemple, ne pourra être autorisé du fait de sa non-compatibilité avec la zone notamment pour les contaminations générées par cette activité.

L'installation d'une activité d'artisanat et son activité administrative annexe ne permettra pas de développement de cette activité en dehors de l'emprise du bâtiment existant. En effet, seul l'aménagement des volumes existant est autorisé et ne sont pas permises les extensions et annexes de ce bâtiment. Le rayonnement de cette activité ne pourra croître au-delà du rayonnement existant et ne pourra compromettre l'activité agricole existante aux alentours.

Enfin, il convient de préciser que la règle générale de possibilité de changement de destination des bâtiments industriels en destination d'artisanat ou bureau n'aura pas une application sur tout le territoire de la commune puisqu'il est conditionné au fait d'avoir repéré le bâtiment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Or, un seul bâtiment est concerné par cette possibilité.

Au regard des possibilités offertes par cette mesure sur un terrain dont l'usage est non-compatible avec l'activité agricole et des limites au développement de l'activité artisanale et de bureau, la modification proposée est très vertueuse vis-à-vis de la zone agricole communale.

#### Compatibilité avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La modification est compatible et vient même renforcer certains objectifs du PADD. En effet, le PADD affirme l'objectif de maintenir et de permettre l'implantation de bâtiments d'activité artisanale sur la commune. La commune cherche par cet objectif à ne pas se transformer en un territoire purement résidentiel (en dehors de l'activité agricole) et est particulièrement préoccupée par le maintien des activités artisanales existantes dans son centre-bourg et plus largement par l'implantation de nouvelles activités artisanales. L'un des outils mis en place pour répondre à cet objectif est la localisation des activités existantes en zone UX.

L'installation d'un paysagiste rendue possible par cette modification vient donc permettre l'installation d'une activité d'artisanat nouvelle conformément à cet objectif. Sa localisation permet de répondre au besoin d'une activité pour laquelle la localisation en centre-bourg n'est pas la plus adaptée. Le changement de destination assure aussi le maintien d'une certaine activité en rapport avec l'échelle de la commune, ce qui va dans le sens du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Dans le PADD, il est notifié

que la zone artisanale permet « *la conservation ou la réimplantation d'activités artisanales qui trouvaient traditionnellement leur place dans des bourgs de la taille de Saint-Lager* ». L'aménagement de bureaux à destination artisanat et bureaux artisanale (activité liée au paysage) ne correspond pas au type d'activités artisanales, industrielles et commerciales traditionnellement présentes dans le bourg.

Ce changement de destination, comme présenté précédemment, n'a pas pour effet de compromettre l'activité agricole alentour mais au contraire améliore la situation générée par la cohabitation d'activités agricoles et d'une activité industrielle. La mesure participe donc à l'objectif de maintenir le dynamisme de l'agriculture sur la commune. Le bâtiment est d'ailleurs situé en zone A et non As.

L'impossibilité de construire des volumes nouveaux assurent la protection des qualités paysagères de la commune et des espaces naturels.

### IV.3 Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh

- **Justification des choix opérés**

Les hauteurs fixées par le règlement dans la zone 1AUh posent des problématiques importantes d'interprétation par les pouvoirs publics et d'utilisation par les constructeurs et porteurs de projet sur des terrains marqués par un certain relief. L'augmentation de 1m de la hauteur maximale des constructions a donc pour objet de laisser une marge pratique aux porteurs de projet et supprimer l'absence de limite fixée au principe d'adaptabilité.

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Création de droits à construire : La modification apportée augmente de manière très marginale les droits à construire de la zone 1AU à laquelle appartient la sous-zone 1AUh. En effet, il convient d'abord de préciser que la sous-zone 1AUh ne représente que 31% de la zone 1AU.

De plus, la modification de 1 mètre de la hauteur maximale n'a qu'un effet très marginal sur les droits à construire à l'intérieur de cette sous-zone 1AUh. En effet, cette modification des hauteurs n'a pas pour conséquence de permettre une densité plus forte dans les zones concernées puisque ces dernières sont encadrées dans un rapport de compatibilité par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixent la possibilité de construire environ 20 logements pour le secteur Nord et environ 15 logements pour le secteur Sud. A l'intérieur de ces logements, l'augmentation de la hauteur maximale au faitage ne permettra pas de construire un étage supplémentaire aux constructions. Cette impossibilité résulte de raisons techniques qui ne permettent pas de créer un R+2 avec un faitage à 8 mètres et est renforcé dans le secteur Sud par une prescription de l'OAP qui limite les hauteurs des constructions à R+1.

La modification n'a donc pour conséquence que d'augmenter la possibilité de réaliser des combles aménageables, c'est-à-dire d'augmenter dans les combles la surface de plancher des constructions (surface bénéficiant d'une hauteur sous plafond minimum de 1.80 mètre). Cette augmentation de la surface de plancher dans les combles restera nécessairement inférieure à la surface de plancher possible à chaque étage des constructions et ne sera que marginale.

*Le calcul ci-dessous donne une idée de la surface de plancher dans les combles, générée par l'augmentation de la hauteur à 8 m. Les données suivantes sont issues de l'OAP Nord en zone 1AUh.*

*-Nombre de constructions possibles = 35 constructions*

*-COS\* = 0.5 et S= 9721m<sup>2</sup>, soit une surface de plancher de 8000 m<sup>2</sup>*

*-8000/35 =228. On arrondira la surface de plancher pour une unité à 200 m<sup>2</sup>, soit 100 m<sup>2</sup> par niveau*

(\* COS plus valable mais indique la densité prévue par l'OAP)

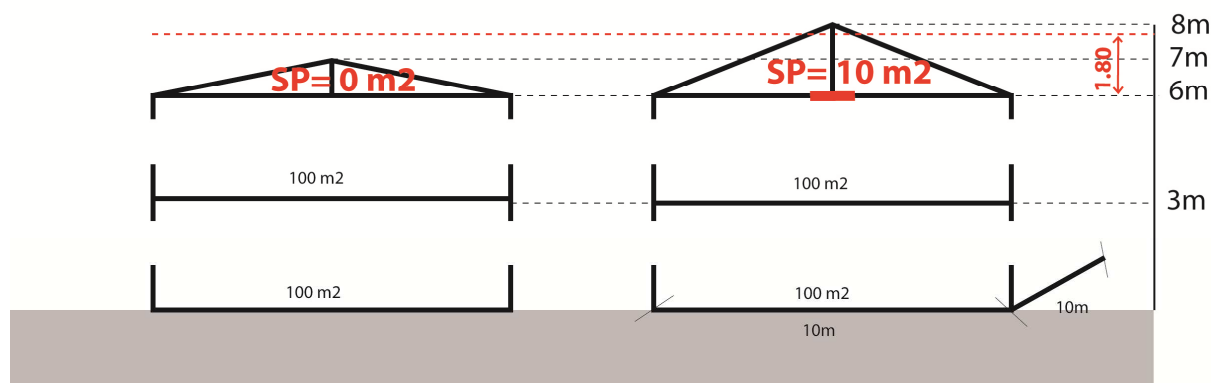


Figure 9 Surface de plancher générée par l'augmentation de la hauteur à 8 m

#### Compatibilité avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Ces zones 1AUh sont situées en entrée Nord du bourg, le long de la RD 68, dans la continuité immédiate du bourg et au Sud-Ouest, le long de la VC 12. Initialement, la hauteur maximale fixée à 7m au faîtière avait pour finalité de préserver le cône de vue à l'entrée du bourg et prendre en compte le talus existant qui surplombe la route.

Comme vu précédemment, l'augmentation de la hauteur à 8 m en zone 1AUh ne permet pas de créer un R+2. Cette modification de 1m reste moindre et n'impacte pas les cônes de vue identifiés dans le PADD (depuis le mont brouilly et le château) et à l'entrée de bourg.

En outre, la proposition de disposition particulière dans le sous-secteur 1AUh qui autorise une hauteur différente sur les terrains marqués par du relief prévoit « d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions sans avoir pour effet d'augmenter substantiellement la densité de la construction ». Cette modification concernant la hauteur ne nuit pas à l'enjeu de préserver le paysage et les valeurs panoramiques identifiées dans le PADD.

#### IV.4 Toilettage de certains points du règlement

L'ensemble des modifications visent à actualiser le contenu du règlement avec les dernières évolutions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme. Les informations relatives aux régimes d'autorisation d'urbanisme, la modification des méthodes de calcul des surfaces et la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols s'appliquent déjà au moment de l'instruction malgré la rédaction avant modification du règlement. Les modifications ont pour seule conséquence de rendre cohérente la rédaction du règlement avec le code de l'urbanisme sans modifier les règles d'application du droit des sols.

La correction des erreurs d'orthographe, de certaines erreurs matérielles ou certaines réorganisations du texte n'ont aucun effet sur le contenu du règlement.

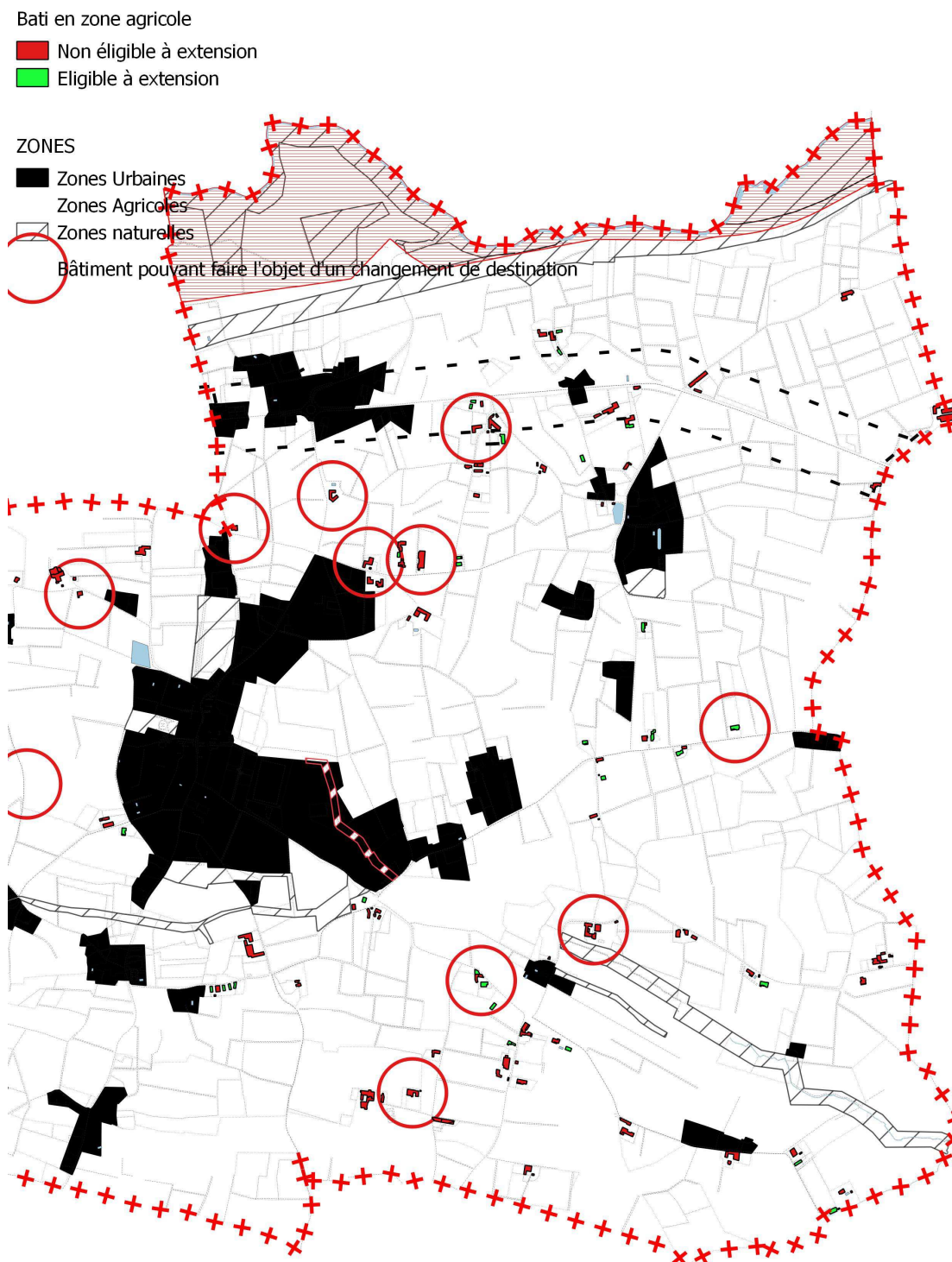
## V – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les modifications envisagées dans cette procédure d'évolution du document d'urbanisme n'ont aucun impact sur l'environnement. En effet, la commune n'est pas impactée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), ni par une zone humide, et encore moins par une ZICO (Zone Importantes pour la Conservation des Oiseaux), ou par un site classé dans le réseau Natura 2000. Les secteurs concernés par la présente modification ne font pas l'objet de repérages spécifiques dans le SCoT ou le PADD concernant la protection du patrimoine environnementale.

D'une part, l'autorisation de construction d'extension et d'annexe pour les bâtiments d'habitation en zone agricole n'impacte pas les parties de terrain utilisées par l'agriculture qui participent à l'équilibre environnemental du territoire communal. D'autre part, les modifications de hauteur envisagées ont un effet marginal sur les droits à construire en sous-zone 1AUh. Ces possibilités de constructions contraintes et marginales ne nuiront donc pas à l'environnement.

## VI ANNEXE A LA NOTICE DE PRESENTATION

### VI.1 Repérage cartographique des bâtiments d'habitation pouvant bénéficier d'une extension limitée.



## VI.2 Tableau d'analyse des surfaces de plancher constructibles pour l'ensemble des éléments bâtis (cadastre) situés en zone agricole

Diagnostic			Analyse			
	Emprise au sol en m <sup>2</sup>	niveaux	SP en m <sup>2</sup> estimée	Eligible	motif exclusion	Reste à consommer en SP m <sup>2</sup>
1	59		59	non	dépendance-agricole	0
2	238		238	non	dépendance-agricole	0
3	105		105	non	dépendance-agricole	0
4	541		541	non	dépendance-agricole	0
5	108		108	non	dépendance-agricole	0
6	123		123	non	dépendance-agricole	0
7	30		30	non	dépendance-agricole	0
8	36		36	non	dépendance-agricole	0
9	21		21	non	dépendance-agricole	0
10	50		50	non	dépendance-agricole	0
11	38		38	non	dépendance-agricole	0
12	35		35	non	dépendance-agricole	0
13	28		28	non	dépendance-agricole	0
14	28		28	non	dépendance-agricole	0
15	53		53	non	dépendance-agricole	0
16	138		138	non	dépendance-agricole	0
17	89		89	non	dépendance-agricole	0
18	39		39	non	dépendance-agricole	0
19	70		70	non	dépendance-agricole	0
20	90		90	non	dépendance-agricole	0
21	63		63	non	dépendance-agricole	0
22	16		16	non	dépendance-agricole	0
23	74		74	non	dépendance-agricole	0
24	16		16	non	dépendance-agricole	0
25	89		89	non	dépendance-agricole	0
26	32		32	non	dépendance-agricole	0
27	20		20	non	dépendance-agricole	0
28	27		27	non	dépendance-agricole	0
29	24		24	non	dépendance-agricole	0
30	32		32	non	dépendance-agricole	0
31	60		60	non	dépendance-agricole	0
32	20		20	non	dépendance-agricole	0
33	23		23	non	dépendance-agricole	0
34	26		26	non	dépendance-agricole	0
35	124		124	non	dépendance-agricole	0
36	37		37	non	dépendance-agricole	0
37	224		224	non	dépendance-agricole	0
38	22		22	non	dépendance-agricole	0

39	54		54	non	dépendance-agricole	0
40	117		117	non	dépendance-agricole	0
41	66		66	non	dépendance-agricole	0
42	31		31	non	chapelle	0
43	81		81	non	extension	0
44	244		244	non	extension	0
45	147		147	non	extension	0
46	22		22	non	extension	0
47	64		64	non	extension	0
48	139		139	non	extension	0
49	54		54	non	extension	0
50	85		85	non	extension	0
51	93		93	non	extension	0
52	102		102	non	extension	0
53	29		29	non	hors gabarit	0
54	509		509	non	hors gabarit	0
55	521		521	non	hors gabarit	0
56	29		29	non	hors gabarit	0
57	19		19	non	hors gabarit	0
58	19		19	non	hors gabarit	0
59	242		242	non	hors gabarit	0
60	181		181	non	hors gabarit	0
61	393		393	non	hors gabarit	0
62	15		15	non	hors gabarit	0
63	325		325	non	hors gabarit	0
64	750		750	non	hors gabarit	0
65	11		11	non	hors gabarit	0
66	314		314	non	hors gabarit	0
67	296		296	non	hors gabarit	0
68	20		20	non	hors gabarit	0
69	320		320	non	hors gabarit	0
70	264		264	non	hors gabarit	0
71	26		26	non	hors gabarit	0
72	24		24	non	hors gabarit	0
73	357		357	non	hors gabarit	0
74	21		21	non	hors gabarit	0
75	792		792	non	hors gabarit	0
76	18		18	non	hors gabarit	0
77	2		2	non	hors gabarit	0
78	337		337	non	hors gabarit	0
79	414		414	non	hors gabarit	0
80	54		54	non	hors gabarit	0
81	270		270	non	hors gabarit	0
82	458		458	non	hors gabarit	0
83	35		35	non	hors gabarit	0
84	19		19	non	hors gabarit	0

85	26		26	non	hors gabarit	0
86	13		13	non	hors gabarit	0
87	339		339	non	hors gabarit	0
88	18		18	non	hors gabarit	0
89	53		53	non	hors gabarit	0
90	256		256	non	hors gabarit	0
91	295		295	non	hors gabarit	0
92	454		454	non	hors gabarit	0
93	8		8	non	hors gabarit	0
94	378		378	non	hors gabarit	0
95	264		264	non	hors gabarit	0
96	490		490	non	hors gabarit	0
97	258		258	non	hors gabarit	0
98	14		14	non	hors gabarit	0
99	12		12	non	hors gabarit	0
100	11		11	non	hors gabarit	0
101	15		15	non	hors gabarit	0
102	27		27	non	hors gabarit	0
103	12		12	non	hors gabarit	0
104	21		21	non	hors gabarit	0
105	8		8	non	hors gabarit	0
106	318		318	non	hors gabarit	0
107	20		20	non	hors gabarit	0
108	458		458	non	hors gabarit	0
109	252		252	non	hors gabarit	0
110	32		32	non	hors gabarit	0
111	11		11	non	hors gabarit	0
112	13		13	non	hors gabarit	0
113	481		481	non	hors gabarit	0
114	11		11	non	hors gabarit	0
115	45		45	non	hors gabarit	0
116	23		23	non	hors gabarit	0
117	3		3	non	hors gabarit	0
118	8		8	non	hors gabarit	0
119	17		17	non	hors gabarit	0
120	43		43	non	hors gabarit	0
121	421		421	non	hors gabarit	0
122	11		11	non	hors gabarit	0
123	517		517	non	hors gabarit	0
124	797		797	non	hors gabarit	0
125	457		457	non	hors gabarit	0
126	460		460	non	hors gabarit	0
127	273		273	non	hors gabarit	0
128	33		33	non	hors gabarit	0
129	357		357	non	hors gabarit	0
130	471		471	non	hors gabarit	0

131	6		6	non	hors gabarit	0
132	2		2	non	hors gabarit	0
133	15		15	non	hors gabarit	0
134	12		12	non	hors gabarit	0
135	5		5	non	hors gabarit	0
136	543		543	non	hors gabarit	0
137	134	2	268	non	hors gabarit	0
138	192	2	384	non	hors gabarit	0
139	136	2	272	non	hors gabarit	0
140	134	2	268	non	hors gabarit	0
141	139	2	278	non	hors gabarit	0
142	197	2	394	non	hors gabarit	0
143	173	2	346	non	hors gabarit	0
144	127	2	254	non	hors gabarit	0
145	181	2	362	non	hors gabarit	0
146	151	2	302	non	hors gabarit	0
147	218	2	436	non	hors gabarit	0
148	200	2	400	non	hors gabarit	0
149	179	2	358	non	hors gabarit	0
150	141	2	282	non	hors gabarit	0
151	176	2	352	non	hors gabarit	0
152	223	2	446	non	hors gabarit	0
153	138	2	276	non	hors gabarit	0
154	208	2	416	non	hors gabarit	0
155	211	2	422	non	hors gabarit	0
156	152	2	304	non	hors gabarit	0
157	245	2	490	non	hors gabarit	0
158	158	2	316	non	hors gabarit	0
159	149	2	298	non	hors gabarit	0
160	132	2	264	non	hors gabarit	0
161	175	2	350	non	hors gabarit	0
162	186	2	372	non	hors gabarit	0
163	157	2	314	non	hors gabarit	0
164	247	2	494	non	hors gabarit	0
165	126	2	252	non	hors gabarit	0
166	145	3	435	non	hors gabarit	0
167	128	3	384	non	hors gabarit	0
168	211	3	633	non	hors gabarit	0
169	185	1	185	oui	garage niveau 0	65
170	103	1	103	oui		147
171	86	1	86	oui		164
172	240	1	240	oui		10
173	142	1	142	oui		108
174	176	1	176	oui		74
175	108	1	108	oui		142
176	232	1	232	oui		18

177	222	1	222	oui		28
178	141	1	141	oui		109
179	225	1	225	oui		25
180	215	1	215	oui		35
181	228	1	228	oui		22
182	148	1	148	oui		102
183	134	1	134	oui		116
184	165	1	165	oui		85
185	174	1	174	oui		76
186	106	2	212	oui		38
187	73	2	146	oui		104
188	82	2	164	oui		86
189	89	2	178	oui		72
190	123	2	246	oui		4
191	115	2	115	oui	moitié agricole	135
192	122	2	244	oui		6
193	132	2	132	oui	moitié agricole	118
194	101	2	202	oui		48
195	98	2	196	oui		54
196	95	2	190	oui		60
197	116	2	232	oui		18
198	89	2	178	oui		72
<b>Total SP bâti en zone A et AS en m²</b>			<b>37099</b>	<b>Total SP constructible en m²</b>		<b>2141</b>