



Département du Rhône
Commune de Saint Laurent d'Oingt



PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

Juillet 2011



Commune de Saint Laurent d'Oingt

Le projet d'aménagement et de développement durable

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Saint-Laurent d'Oingt.

Ce projet vise tout d'abord à définir les grandes orientations d'aménagement du territoire communal, à imaginer l'organisation fonctionnelle et spatiale de la commune pour les années à venir, à établir un canevas d'action dans le temps.

La commune de Saint Laurent d'Oingt a choisi de mettre en œuvre un parti d'aménagement rigoureux. Elle souhaite renforcer la centralité du bourg et recentrer l'urbanisation en contact avec le tissu urbain dense du centre.

En contre partie, aucune construction nouvelle ne sera admise dans les nombreux hameaux qui parsèment le territoire communal.

Cette option radicale s'inscrit dans un projet cohérent et ambitieux qui intègre le renforcement des équipements publics et en premier lieu le groupe scolaire implanté à la charnière entre le bourg ancien et le lotissement.

Le PADD met en évidence la stratégie d'aménagement globale de la commune.

1. MAITRISER L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES

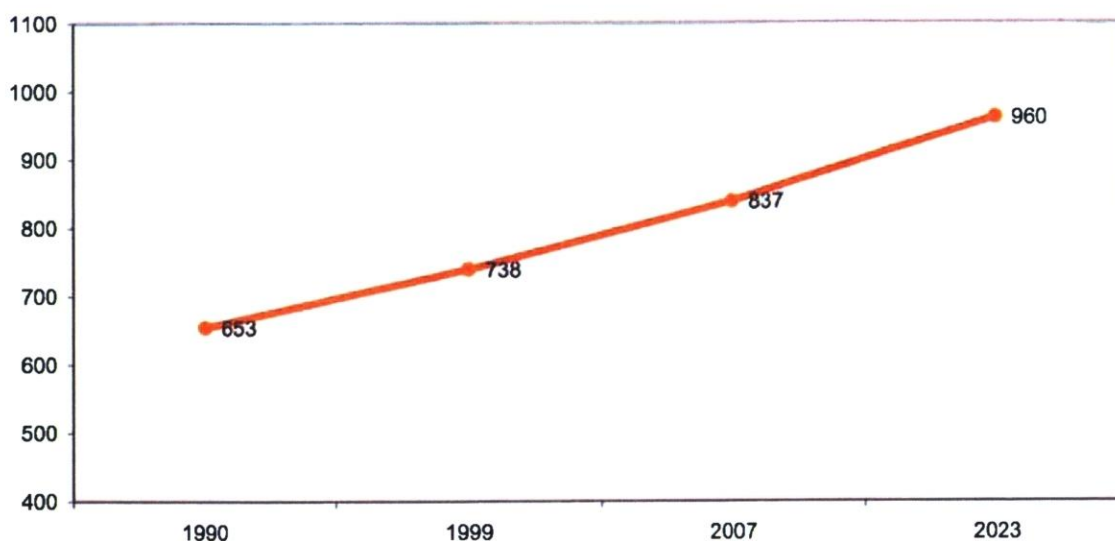
La commune souhaite préserver son identité rurale et agricole, dans un contexte où la pression foncière est de plus en plus forte.

Elle a néanmoins pour objectif de conserver son dynamisme démographique nécessaire au renouvellement de sa population et au bon fonctionnement de la vie locale.

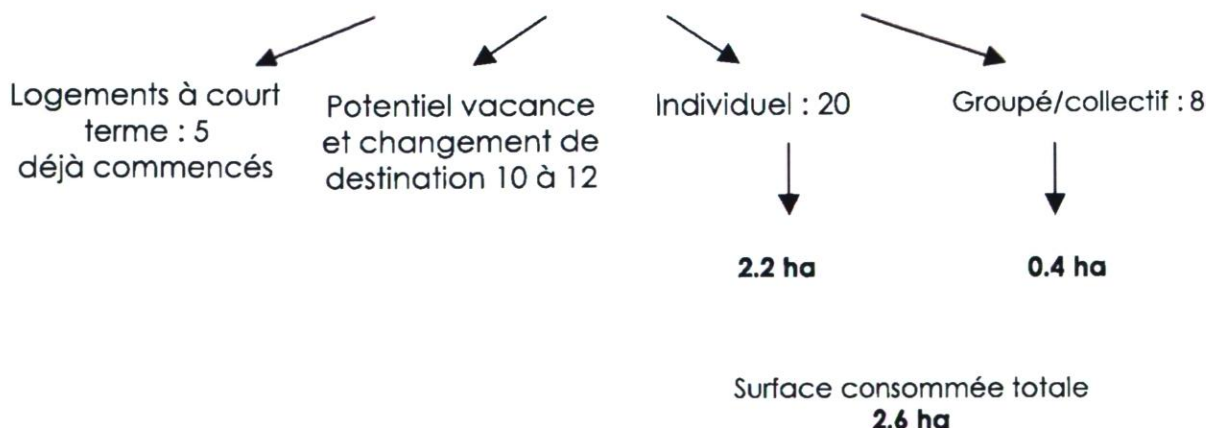
Sa politique s'inscrit dans le contexte global des orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Beaujolais.

Elle a également le souhait de faciliter l'accès à la propriété des Saint Laurentais et de leurs enfants.

Ainsi, le choix d'un taux de croissance raisonnable de 3 logements nouveaux par an sur 15 ans doit autoriser l'arrivée de 100 habitants en 15 ans, tout en permettant un ralentissement de la croissance récente.



960 habitants dans 15 ans : 45 logements



Afin de limiter la consommation foncière et de développer une offre de logements de qualité, la municipalité souhaite privilégier en premier lieu la réhabilitation du bâti vacant et la réaffectation du bâti agricole non exploité, permettant ainsi un développement équilibré du village et des hameaux.

Le différentiel entre les besoins en logements et le potentiel de réhabilitation du bâti existant et de réalisation de logements à court terme permet d'estimer le nombre de logements neufs à une quarantaine.

Application à la commune de Saint Laurent d'Oingt les prescriptions du SCOT du Beaujolais.

Le SCOT ne raisonne sur un objectif de croissance démographique qu'au niveau globale avec 45 000 habitants supplémentaires à accueillir à l'horizon 2030. A une échelle locale, il ne fixe pas d'objectif de croissance démographique mais raisonne en terme de constructibilité.

La prescription s'applique à la commune de Saint Laurent d'Oingt qui se situe en secteur hors pôle. Notons que cette commune n'appartient pas au périmètre de la DTA – Directive Territoriale d'Aménagement.

Le rythme de construction des dix dernières années s'appréhende grâce aux données SITADEL. Le fichier SITADEL fait état soit des constructions autorisées soit des constructions commencées. Sachant qu'un permis de construire peut être délivré sans qu'aucune construction ne soit réalisée nous nous basons sur les données « logements commencés » qui offre une image plus objective de la construction sur un laps de temps de 10 ans.

Le PADD de la commune fixe un objectif de 45 logements à réaliser à un horizon de 15 ans, dont 10 à 12 en utilisation de vacance et changement de destination, et 5 logements à court terme qui sont déjà commencés, soit un solde net de 30 logements à construire. Cet objectif s'intègre à ceux fixés par le SCOT si l'on considère qu'il est fixé pour un laps de temps de 15 ans.

2. RENFORCER LA CENTRALITE

Dans une commune dont le morcellement de l'urbanisation est très important, le renforcement de la centralité est un choix fort. Il s'appuie sur quatre éléments :

1. Le renforcement d'un pôle central d'équipements afin de fédérer les différentes entités bâties du secteur : le bourg, les Grands Prés.

Le plan local d'urbanisme s'appuie sur les actions déjà engagées par la municipalité notamment le regroupement des équipements au nord du bourg.

Situé à l'articulation entre plusieurs entités bâties, le renforcement du pôle central permet de fédérer ces dernières :

- La construction d'un groupe scolaire, équipement fédérateur, permettra de renforcer la centralité, de par sa situation sur un terrain proche des équipements sportifs. Cet aménagement sera à la convergence entre le bourg, Oyasson et le lotissement des Grands Prés
- à proximité de la mairie, un terrain libre accueillera :
 - des logements en petit collectif et quelques maisons groupées en locatif qui viendront renforcer la centralité du bourg.
- L'aménagement du site d'Oyasson :
 - situé à proximité du centre bourg, il contribuera à affirmer ce dernier en rééquilibrant le développement urbain vers le nord
 - La création d'une voie communale sur le site Oyasson facilitera l'accès au groupe scolaire et au parking proche de la mairie en ayant l'avantage d'éviter la voie départementale
- L'aménagement du secteur située en marge du bourg et au Sud de l'école, dont une partie est classée en U dans le POS permettra la construction de 5 maisons.

2. Le renforcement de la fonction logement du bourg.

L'aménagement de l'existant et la densification au sein des parcelles disponibles ne suffira pas à affirmer la centralité du bourg. L'extension de la zone bâtie est nécessaire, d'autant que la zone nord du bourg présente des sites qui autorisent une urbanisation cohérente, respectueuse des paysages urbains et viticoles.

Il s'agit en premier lieu de préserver le village historique qui sera protégé par une inconstructibilité du coteau et de sa ligne de crête qui le domine, entre le bourg, la chapelle et le hameau de Gonnet..

Le site de réserve foncière d'Oyasson précédemment mentionné a été identifié : il permet de faire un lien entre le bourg et le lotissement des Grands Prés. D'un point

de vue paysager, il est idéalement placé dans le prolongement naturel du bourg, sur le même versant, en formant des pentes qui constituent un amphithéâtre à l'amorce du vallon du Tagnand.

Dix logements, individuels ou groupés, seraient réalisés.

Le site situé au Sud de l'école, sur 4 800 m² environ permettra la construction de 5 maisons individuelles. Ces constructions seront reliées à l'école par une voie à créer ou un passage piéton.

3. Préserver les hameaux

La municipalité a la volonté de remédier à l'éparpillement des nouveaux logements dans les hameaux, de favoriser la réhabilitation du bâti existant et d'exclure les nouvelles constructions à vocation d'habitation.

Les bâtiments présentant un caractère architectural devront conserver leur aspect tout en permettant leur changement d'affectation, les extensions seront limitées et autorisées seulement au cas par cas dans la mesure où l'harmonie et le caractère des bâtiments n'en serait pas affecté. Il s'agit là d'une option fondamentale du PLU.

Arrêter l'éparpillement des nouveaux logements dans les hameaux est le pendant logique du renforcement de la centralité du bourg.

4. L'urbanisation en cohérence avec les projets d'équipement d'assainissement

Les zones constructibles pour l'habitat doivent bénéficier de l'assainissement collectif en état de fonctionnement. Ainsi, le développement du bourg est conditionné par la mise en service des collecteurs sur la station du Breuil.

Les réhabilitations dans les hameaux devront également bénéficier d'un assainissement soit collectif pour les hameaux collectés soit individuel suivant les prescriptions du SAVA pour les autres.

3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

Afin d'encourager la mixité sociale, le développement d'une offre diversifiée de logement est un des choix de la municipalité. La diversification de l'offre est nécessaire notamment pour satisfaire une demande réelle de logements locatifs, de la part des jeunes du pays. Une demande émane également des personnes âgées.

Ainsi, plusieurs axes du développement de logements sont envisagés :

- La réhabilitation ou le changement de destination du bâti vacant. La croissance démographique de ces 20 dernières années s'est faite principalement dans du bâti existant et vacant. Il s'agit d'autoriser la poursuite de cette tendance. Ce mouvement a en effet permis de limiter la consommation foncière et l'utilisation des terres agricoles et de limiter l'impact paysager de la construction neuve. Une quinzaine de bâtiments peuvent ainsi faire l'objet d'un changement de destination
- le site d'Oyasson pourrait potentiellement accueillir du logement individuel
- le déplacement de l'école existante par la création d'un groupe scolaire permet de libérer un bâtiment.
- huit logements collectifs (logements locatifs sociaux) et 2 ou 3 individuels groupés seront réalisés dans le bourg sur le terrain situé à proximité de la mairie

La densité.

La commune de Saint Laurent d'Oingt n'est pas soumise à la DTA. La densité dans les zones à urbaniser devra atteindre un minimum de 10 logements à l'hectare compatible avec les prescriptions du SCOT en terme de densité.

4. MAINTIEN D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

La protection de la zone viticole est un objectif affirmé de la commune.

Cet objectif est d'ores et déjà mis en œuvre grâce à des objectifs démographiques maîtrisés et raisonnables. La volonté de préservation des hameaux et de recentrage autour du bourg participe également à une consommation foncière économe, au profit de la surface agricole utile.

La maîtrise de l'étalement urbain constitue donc le premier volet de cette protection des espaces agricoles. Préserver l'avenir des sièges d'exploitation et leur permettre d'évoluer constitue le second volet de cette orientation.

- Un secteur agricole qui englobe les sièges d'exploitations existantes, où sont autorisées les constructions à usage agricole y compris les logements des agriculteurs dans le respect de la réglementation.
- Un secteur agricole totalement inconstructible qui correspond à la plus grande partie de la zone classée en AOC afin de limiter le mitage et une consommation foncière excessive.

Enfin, le site principal choisi (Oyasson) pour la poursuite du développement urbain est constitué de quelques parcelles en vignes avec des espaces majoritairement en terre ou en pâtures.

La municipalité souhaite également réserver un emplacement pour l'accueil d'activités économiques. Ainsi, la zone d'activités des Plaines devrait atteindre sa pleine capacité. Une extension modérée n'est pas à exclure. Elle pourrait faire l'objet d'une étude d'identification des besoins auprès de la communauté de communes, en tenant compte des contraintes liées au PPRI Vallée de l'Azergues.

5. PROTEGER LES ZONES NATURELLES ET LES PAYSAGES

La commune présente des zones boisées qu'il convient de protéger afin de préserver la diversité paysagère locale. Elles participent à la biodiversité et à l'harmonie du paysage de la commune ; ainsi, les bois du Vervuis, du Berthier et en général les fonds de vallées sont concernés par ce souci de préservation.

Par ailleurs, les secteurs classés en ZNIEFF doivent faire l'objet d'une protection spécifique totale.

Sont ici concernés la vallée de l'Azergues (classée à la fois en ZNIEFF 1 et en ZNIEF 2) et les bois situés à la pointe Nord de la commune.

Cette protection des zones naturelles s'est également affirmée dans la volonté de ne pas construire sur les coteaux et de limiter l'impact de l'urbanisation sur les paysages.

Le périmètre de la zone à urbaniser à Oyasson a fait l'objet d'une analyse attentive sur l'impact de l'urbanisation sur le paysage. Il en résulte une réduction de la surface constructible et la création d'une zone de discontinuité non constructible entre le bourg et son extension à Oyasson et le hameau du Gonnet.

Enfin, la zone humide repérée entre l'école et la zone d'Oyasson sera protégée par un classement en zone naturelle.

6. LES PRIORITES

Les priorités sont liées à la nécessité de créer des infrastructures pour urbaniser les sites retenues à proximité des différents sites d'urbanisation future par rapport au tissu urbain du bourg.

A ce titre, le site d'Oyasson qui nécessite la mise en œuvre d'une voirie d'accès et de réseaux n'est pas prioritaire. Il sera par conséquent classé en zone à urbaniser (AU) avec un règlement nécessitant une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

En revanche, les secteurs les plus proches du centre nécessaires pour la diversification du patrimoine immobilier seront classés en zone AUa.

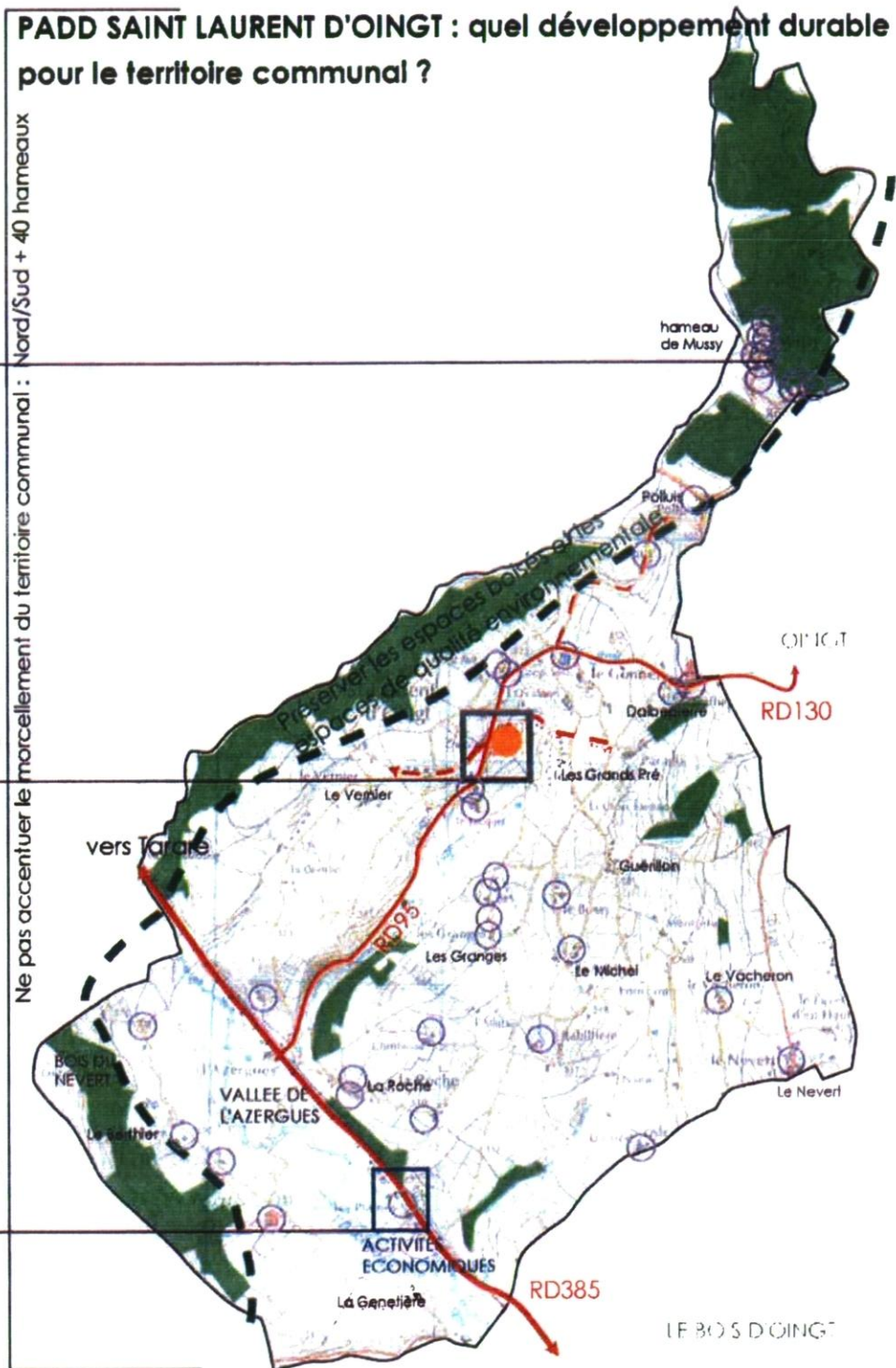
PADD SAINT LAURENT D'OINGT : quel développement durable pour le territoire communal ?

Préserver les sièges d'exploitation et maîtriser la consommation foncière afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole

Nord/Sud + 40 hameaux
Ne pas accentuer le morcellement du territoire communal :

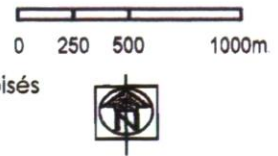
développement de la fonction logement/équipement du bourg

Développer un équilibre emploi/logement à l'échelle intercommunale



- siège d'exploitation agricole
- zone d'urbanisation future

- Site de projet : logements et équipements
- - - ligne de protection des coteaux boisés



PADD SAINT-LAURENT D'OINGT : quel développement pour le bourg?

