



Commune de **LAYE** – Département des Hautes-Alpes

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## Modification n°2

### 1 – Rapport de présentation



<b>Approbation</b> du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 22 mars 2018
<b>Approbation</b> de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 2 février 2022
<b>Prescription</b> de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2024
<b>Approbation</b> de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du XXX

*Cachet de la Mairie :*







## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCÉDURE .....</b>	<b>5</b>
1.1	L'objet de la modification .....	5
1.2	Le cadre réglementaire .....	6
1.3	Les pièces du PLU concernées par la modification .....	7
<b>2</b>	<b>PRÉSENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES..</b>	<b>8</b>
2.1	<b>Motifs de la modification du PLU .....</b>	<b>8</b>
2.1.1	Projet au Brutinel .....	8
2.1.2	Projet de la laiterie au Village .....	8
2.2	<b>Objet de la modification du PLU : création de 2 STECAL .....</b>	<b>9</b>
2.2.1	Le STECAL Aa au Brutinel .....	10
2.2.2	Le STECAL Ab au Village .....	12
2.3	<b>Modifications apportées au règlement graphique.....</b>	<b>14</b>
2.3.1	Suppression de 2 changements de destination .....	14
2.3.2	Création d'un STECAL Aa.....	14
2.3.3	Création d'un STECAL Ab.....	16
2.4	<b>Modifications apportées au règlement écrit – Dispositions générales .....</b>	<b>18</b>
2.4.1	Article 2 : Division du territoire en zones.....	18
2.4.2	Article 10 : Routes à grande circulation .....	18
2.5	<b>Modifications apportées au règlement écrit – Zone A .....</b>	<b>19</b>
2.5.1	Description de la zone A.....	19
2.5.2	Occupations du sol soumises à conditions (article A2) .....	19
2.5.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article A6)	20
2.5.4	Emprise au sol (article A9).....	21
2.5.5	Hauteur maximale des constructions (article A10).....	22
2.5.6	Aspect extérieur (article A11) .....	22
2.5.7	Espaces libres et plantations (article 13).....	23
2.6	<b>Modifications apportées au règlement écrit – Zone UI .....</b>	<b>24</b>
2.6.1	Occupations du sol interdites et Occupations du sol soumises à conditions (articles UI1 et UI2)	24
2.7	<b>Modifications apportées au règlement écrit – Annexe 4 .....</b>	<b>25</b>



<b>3</b>	<b>ETUDE DE DEROGATION LOI BARNIER .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1</b>	<b>Dérogation pour le STECAL Aa.....</b>	<b>26</b>
3.1.1	Présentation du secteur Aa et du recul réglementaire vis-à-vis de la RN85 .....	26
3.1.2	Aménagement futur du secteur et définition du nouveau recul vis-à-vis de la RN85 ....	28
3.1.3	Respect des critères de dérogation.....	30
<b>3.2</b>	<b>Dérogation pour le STECAL Ab .....</b>	<b>32</b>
3.2.1	Présentation du secteur Ab et du recul réglementaire vis-à-vis de la RN85.....	32
3.2.2	Aménagement futur du secteur et définition du nouveau recul vis-à-vis de la RN85 ....	34
3.2.3	Respect des critères de dérogation.....	36
<b>4</b>	<b>BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DU PLU .....</b>	<b>39</b>



# 1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

## 1.1 L'objet de la modification

La commune de Laye dispose d'un **PLU approuvé en Conseil Municipal le 22 mars 2018**. Une **première modification du PLU a été approuvée le 2 février 2022**.

Deux projets économiques, ont mûri ces dernières années sur le territoire communal de Laye mais nécessitent des adaptations du PLU pour pouvoir voir le jour.

L'un de ces projets concerne la parcelle ZC34 sur laquelle un bâtiment est existant et qui accueille l'entreprise Loubet et fils. Un changement de destination avait été autorisé via la 1<sup>ère</sup> modification du PLU pour permettre à cette entreprise d'exercer son activité. Cependant une partie du bâti est trop vétuste pour être exploitée (ancienne écurie) et le volume restant après démolition présente une surface trop faible ; l'entreprise envisage ainsi la démolition de la partie vétuste et la construction d'un nouveau volume bâti à proximité immédiate. Le règlement de la zone A dans laquelle le projet s'inscrit ne permet pas la mise en œuvre de ce projet.

Le second projet concerne la laiterie du Col Bayard au village de Laye. La laiterie a acquis un ancien bâtiment agricole, situé à une vingtaine de mètres des bâtiments actuels d'exploitation de la laiterie, afin d'y déplacer son unité de production. Un changement de destination avait été autorisé via la 1<sup>ère</sup> modification du PLU pour permettre à laiterie d'exercer son activité. En effet, la croissance de la laiterie nécessite des volumes bâtis plus grands. L'ancien hangar agricole devra subir des transformations mais également des extensions afin de correspondre aux exigences de production et de respect des normes sanitaires. Le règlement de la zone A dans laquelle le projet s'inscrit ne permet pas la mise en œuvre de ce projet.

La Municipalité a ainsi fait le choix de faire évoluer son PLU. Les **objectifs poursuivis** sont les suivants :

- Créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) en zone A, au village de Laye, parcelle ZH96, afin de permettre le développement des activités de la laiterie du Col Bayard ;
- Créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) en zone A, à proximité du hameau du Brutinel, parcelle ZC34, afin de permettre un projet d'implantation d'une activité économique liée à l'agriculture (cessionnaire d'engins agricoles).

Dans la mesure où ces évolutions n'ont pas pour conséquence de s'opposer aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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, la procédure adéquate est la **modification de droit commun du PLU**.

La modification de droit commun est régie par les **articles L153-41 à 44** du Code de l'Urbanisme.



## 1.2 Le cadre réglementaire

La Maire de Laye a prescrit la modification n°2 du PLU par **arrêté n°020/2024 en date du 23 février 2021**. Cet arrêté affiche les **objectifs poursuivis** par la modification, à savoir :

- Créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) en zone A, au village de Laye, parcelle ZH96, afin de permettre le développement des activités de la laiterie du Col Bayard ;
- Créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) en zone A, à proximité du hameau du Brutinel, parcelle ZC34, afin de permettre un projet d'implantation d'une activité économique liée à l'agriculture (concessionnaire d'engins agricoles).

Dans la mesure où les ajustements effectués dans le cadre de cette procédure :

- Ne portent pas atteinte aux orientations du PADD ;
- Ne réduisent pas de zone agricole ou naturelle \*,
- Ne réduisent pas d'EBC,
- Ne réduisent pas de protections édictées en raison d'un risque de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- N'induisent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

**La procédure entre dans le champ de la modification du PLU.**

\* L'adaptation du PLU ne nécessite pas de passer par une révision allégée puisque les deux STECAL se substituent à une zone agricole constructible (bâtiments existants pour lesquels des changements de destination étaient autorisés en zone A). Aussi, une procédure de modification avec enquête publique est suffisante.

La modification de droit commun est régie par les **articles L153-41 à 44** du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la commune étant en partie couverte par une zone Natura 2000, il a été choisi de procéder à une **saisine au cas par cas de l'autorité environnementale**.

Cette procédure de modification est également soumise à un **avis simple de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** dans le cadre de la création de deux STECAL.

Le projet situé au Brutinel étant situé en discontinuité « Loi Montagne » au titre de l'article L122-5 du CU, **la création du STECAL du Brutinel sera soumise à l'avis conforme de la CDNPS** (commission départementale de la nature, des paysages et des sites). En outre, l'avis de la chambre d'agriculture sera également requis.

La route nationale 85 traverse la commune de Laye ; elle est classée route à grande circulation. Elle est donc concernée par les dispositions des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme (dit Loi Barnier) qui impose l'implantation d'installation et de construction à plus de 75m de l'axe de la voie. Les deux projets de STECAL se situant à moins de 75m de l'axe de la RN85, pour pouvoir autoriser de nouvelles constructions il est nécessaire de réaliser **une étude visée à l'article L111-8 du CU** « justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Cette étude est disponible au chapitre 3 du présent rapport de présentation.



### 1.3 Les pièces du PLU concernées par la modification

Les pièces du PLU modifiées par la présente procédure sont les suivantes :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



## 2 PRÉSENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

### 2.1 Motifs de la modification du PLU

La modification N°2 du PLU est mise en œuvre pour permettre d'accompagner des projets économiques sur le territoire communal.

#### 2.1.1 *Projet au Brutinel*

Une entreprise de type concession d'engins agricoles a acquis la parcelle ZC34 à proximité du hameau du Brutinel. La construction existante sur cette parcelle est pointée au règlement graphique par un changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du CU, autorisant les commerces à condition que l'activité commerciale soit en lien avec l'activité agricole (par exemple de matériel agricole). L'entreprise propriétaire peut donc effectuer des travaux dans les volumes existants.

Cependant, la partie du bâti correspondant à des anciennes écuries n'est techniquement pas exploitable : la construction est trop basse et particulièrement vétuste. Il est ainsi nécessaire de procéder à une démolition de ces écuries afin de pouvoir construire un nouveau bâtiment plus adapté à l'activité en place. Cette nouvelle configuration permettrait de rendre possible la circulation des petits et gros véhicules aussi bien en intérieur qu'en extérieur en toute sécurité.

#### 2.1.2 *Projet de la laiterie au Village*

La laiterie du Col Bayard est implantée à Laye depuis de nombreuses années. Les bâtiments actuellement utilisés par la laiterie sont classés en zone UI au PLU. L'entreprise a acquis un ancien hangar agricole sur la parcelle ZH96, à quelques mètres de la zone UI. Ce hangar est pointé au règlement graphique par un changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du CU, autorisant l'artisanat, l'industrie et les entrepôts.

Le projet est de construire une fromagerie dans cet ancien hangar. Le changement de destination en vigueur autorise cela mais ne permet pas d'extension ou de création de bâti complémentaire. Or le bâtiment a besoin d'une réhabilitation et d'un agrandissement afin de répondre aux critères de sécurité alimentaire accrue des normes sanitaires.



## 2.2 Objet de la modification du PLU : création de 2 STECAL

Pour les deux projets ci-avant exposés, situés en zone agricole (A), avec des besoins d'extension et/ou de création de bâtiments supplémentaires en lien avec des activités en place, l'outil retenu a été la création de deux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité).

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

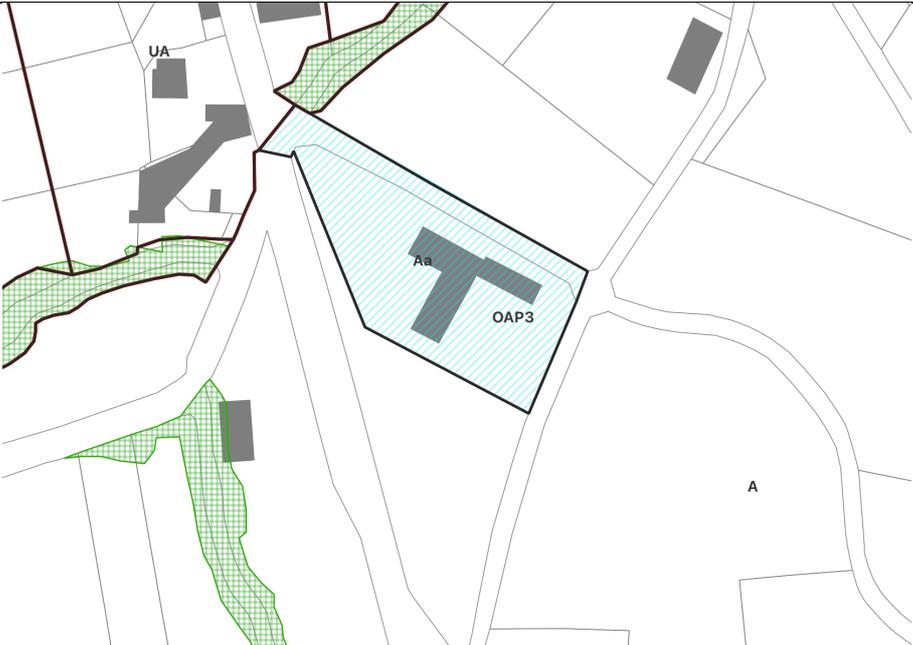
*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»*

Ces deux STECAL sont localisés sur le règlement graphique (sous-secteurs Aa et Ab) et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Voici ci-après la description de ces deux STECAL.



### 2.2.1 Le STECAL Aa au Brutinel

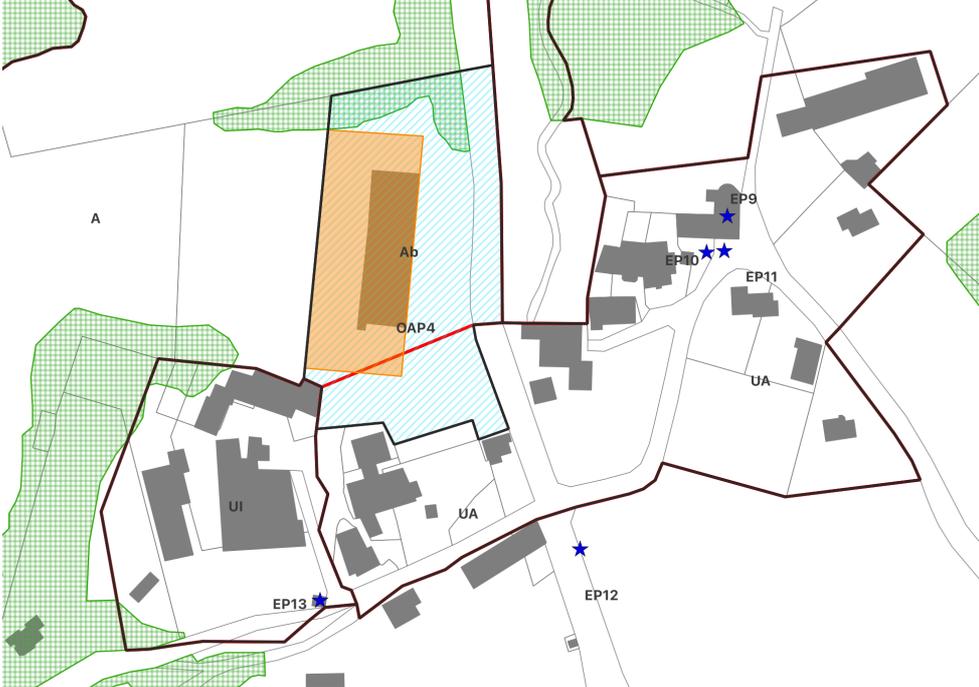
<p><b>Nom du STECAL</b> Aa</p>	
<p><b>Extrait du règlement graphique</b></p>	<p><b>OAP n°3 : au Brutinel</b></p> <p>Cette zone se situe au Sud du hameau du Brutinel. Il s'agit d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) en zone agricole, dénommé <b>Aa</b>.</p>  <p><b>Principes de l'OAP</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>PRINCIPES DE CONNEXIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès existants à maintenir</li> <li> Axe de la RN85</li> <li> Recul de 25m par rapport à l'axe de la RN85</li> <li> Secteur inconstructible au sein du sous-secteur Aa (principe de dérogation aux dispositions de la Loi Barnier - voir rapport de présentation)</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Maintenir une haie végétale dense</li> <li> Mettre en place un masque végétal</li> </ul> <p><b>PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Axe du bâtiment principal : privilégier l'implantation de nouvelles constructions parallèlement à cet axe, si cela est techniquement possible</li> <li> Ancienne écurie vétuste destinée à être démolie</li> </ul> </div> </div> <p>Ce sous-secteur est destiné à accueillir des activités de type commerce en lien avec l'activité agricole, artisanat ou entrepôts. La construction d'un logement de fonction y sera autorisée sous conditions (cf. règlement du PLU).      Dans ce sous-secteur Aa, la somme des emprises au sol de toutes les constructions présentes ne devra pas excéder 1500m<sup>2</sup>.      Les constructions devront respecter un recul minimal de 25m par rapport à l'axe de la RN85.      Afin de garantir l'insertion des constructions dans le paysage, les haies denses existantes à l'Est (en vert foncé) seront à maintenir, et un masque végétal sera à planter sur la limite Sud du sous-secteur Aa (en vert clair) afin de garantir une meilleure insertion paysagère des constructions de la zone.      Etant donné la vétusté de l'ancienne écurie, il est recommandé de procéder à sa démolition. Les nouvelles constructions prendront place de préférence en extension du bâtiment principal existant ou parallèlement à celui-ci.</p>
<p><b>Schéma de principe de l'OAP</b></p>	<p>Le STECAL Aa présente une superficie de <b>0,7ha</b>.</p> <p>Au PLU en vigueur les surfaces constructibles représentent 19,2ha (17,3ha de zones U + 1,9ha de zones AU). Le STECAL Aa permet d'augmenter la part de zones constructibles du territoire communal de 0,7ha, <b>soit +3,6% de surfaces constructibles</b>.</p> <p>Plus localement, le Brutinel présente une surface constructible de 3,35ha (zone UA). Le STECAL permet d'augmenter la part de zones constructibles du hameau Brutinel de 0,7ha, soit +21% de surfaces constructibles.</p> <p><b>La taille du STECAL Aa est ainsi limitée.</b></p>
<p><b>Taille du STECAL</b></p>	



<b>Capacité d'accueil du STECAL</b>	<p>Le règlement de la zone Aa ainsi que les dispositions de l'OAP n°3 limitent la capacité d'accueil en mentionnant que : « Dans ce sous-secteur Aa, <b>la somme des emprises au sol de toutes les constructions présentes ne devra pas excéder 1500m<sup>2</sup></b> ».</p> <p>Actuellement les volumes bâtis existants totalisent environ 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; la capacité d'accueil maximale fixée ne permet donc qu'un accroissement de maximum 50% par rapport aux volumes actuels.</p>
<b>Caractère exceptionnel du STECAL</b>	<p>Le recours au STECAL à Laye est exceptionnel ; il n'en existe que 2.</p> <p>Par ailleurs, le STECAL Aa se positionne à proximité immédiate du hameau du Brutinel.</p> <p>Le STECAL est mis en place pour répondre à un besoin de croissance d'un acteur économique déjà implanté à Laye, et autour de volumes bâtis existants.</p>
<b>Insertion du STECAL dans son environnement</b>	<p>Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été dessinée sur le secteur Aa dans le but de définir des principes de connexions / accès, d'intégration paysagère et de composition urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintien des accès existants (pas de nouveaux accès);</li><li>• Définition d'un secteur inconstructible 25m autour de l'axe de la RN85 ;</li><li>• Maintien des haies végétales denses existantes au Nord et à l'Est ;</li><li>• Mise en place d'un masque végétale sur la limite Sud de la zone Aa ;</li><li>• Privilégier l'implantation de nouveau bâti parallèlement à l'existant.</li></ul> <p>Ces principes ont été définis de manière à améliorer la perception des volumes bâtis de la zone Aa dans leur environnement.</p> <p>Le règlement de la zone A aux articles 10 et 11 (hauteur et aspect extérieur) a également été complété pour bien encadrer l'intégration des constructions dans leur environnement.</p>
<b>Compatibilité du STECAL avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</b>	<p>Le STECAL a été dessiné au plus près des volumes bâtis existants. Il ne viendra donc pas consommer de nouvelles terres agricoles, naturelles ou forestières.</p>



### 2.2.2 Le STECAL Ab au Village

Nom du STECAL	Ab
<p>Extrait du règlement graphique</p>	
<p>Schéma de principe de l'OAP</p>	<p><b>OAP n°4 : au Village</b></p> <p>Cette zone se situe au Nord-Ouest du Village de Laye. Il s'agit d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) en zone agricole, dénommé Ab.</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="919 1010 1158 1234">  <p>Situation</p> </div> <div data-bbox="1179 1010 1358 1234">  <p>Périmètre</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="895 1261 1046 1458"> <p><b>PRINCIPES DE CONNEXIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès existant à maintenir</li> <li> Axe de la RN85</li> <li> Recul de 25m par rapport à l'axe de la RN85</li> <li> Secteur inconstructible au sein du sous-secteur Ab (principe de dérogation aux dispositions de la Loi Barnier - voir rapport de présentation)</li> </ul> </div> <div data-bbox="1147 1261 1390 1480"> <p><b>PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Trame verte et bleue protégée au titre de l'article L151-23 du CU</li> <li> Mettre en place un masque végétal</li> </ul> <p><b>PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Polygone d'implantation : toutes les constructions futures du sous-secteur Ab (nouvelles ou en extension) devront être implantées au sein de ce polygone</li> <li> Espace principalement dédié au chemin d'accès et au stationnement</li> </ul> </div> </div> <p><small>Ce sous-secteur est destiné à accueillir principalement des activités de type industrie, artisanat et entrepôts. L'implantation des nouvelles constructions ou des extensions des constructions existantes devra prendre place au sein du polygone d'implantation dessiné en jaune sur le schéma ci-contre. L'accès actuel sur la RN85 est maintenu. Pour des raisons de sécurité, des aménagements pourront être réalisés dans le fuseau orange (bande de recul de 25m par rapport à l'axe de la RN85), notamment pour améliorer le rayon de braccage des véhicules ainsi que la visibilité des conducteurs. La surface hachurée en bleu sera principalement dédiée à la voie de desserte interne, aux stationnements et aires de retournement nécessaires à l'activité.</small></p> <p><small>Afin de garantir le maintien des continuités écologiques locales, le bosquet au Nord est protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, afin de garantir la tranquillité des constructions à dominante résidentielles, un masque végétal devra être mis en place au Sud de la zone Ab ; éventuellement en doublement de la clôture si celle-ci n'est pas végétale.</small></p>
<p>Taille du STECAL</p>	<p>Le STECAL Ab présente une superficie de <b>1,13ha</b> dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,24ha qui étaient classés en zone UA</li> <li>• 0,89ha qui étaient classés en zone A</li> </ul> <p>Au PLU en vigueur les surfaces constructibles représentent 19,2ha (17,3ha de zones U + 1,9ha de zones AU). Le STECAL Aa permet d'augmenter la part de zones constructibles du territoire communal de 0,89ha, <b>soit +4,6% de surfaces constructibles.</b></p>



	<p>Plus localement, le village de Laye présente une surface constructible de 4,05ha (zones UA+UI). Le STECAL permet d'augmenter la part de zones constructibles du hameau village de 0,89ha, soit +22% de surfaces constructibles.</p> <p><b>La taille du STECAL Ab est ainsi limitée.</b></p>
<b>Capacité d'accueil du STECAL</b>	<p>La capacité d'accueil du STECAL est limitée via la définition (au règlement graphique et à l'OAP) d'un polygone d'implantation de 4200m<sup>2</sup>, incluant le bâti existant présentant une emprise au sol de 1350m<sup>2</sup>.</p> <p>Ainsi, sur le STECAL de 1,13ha, les nouvelles constructions (en extension ou non) ne pourront s'installer que sur une emprise de 2850m<sup>2</sup>.</p>
<b>Caractère exceptionnel du STECAL</b>	<p>Le recours au STECAL à Laye est exceptionnel ; il n'en existe que 2.</p> <p>Par ailleurs, le STECAL Ab se positionne en continuité du village de Laye et à proximité immédiate des autres volumes bâtis de la laiterie.</p> <p>Le STECAL est mis en place pour répondre à un réel besoin d'extension et de mise aux normes de l'unité de production de la laiterie, acteur économique majeur de la commune. Ce projet est nécessaire pour le maintien de cette entreprise à Laye.</p>
<b>Insertion du STECAL dans son environnement</b>	<p>Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été dessinée sur le secteur Ab dans le but de définir des principes de connexions / accès, d'intégration paysagère et de composition urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintien de l'accès existants (pas de nouveaux accès) ;</li><li>• Définition d'un secteur inconstructible 25m autour de l'axe de la RN85 ;</li><li>• Protection de trame verte et bleue (TVB) au Nord de la zone Ab ;</li><li>• Mise en place d'un masque végétale sur la limite Sud de la zone Ab ;</li><li>• Définition d'un polygone d'implantation au sein duquel les nouvelles constructions devront prendre place.</li></ul> <p>Ces principes ont été définis de manière à améliorer la perception des volumes bâtis de la zone Ab dans leur environnement.</p> <p>Le règlement de la zone A aux articles 10 et 11 (hauteur et aspect extérieur) a également été complété pour bien encadrer l'intégration des constructions dans leur environnement.</p>
<b>Compatibilité du STECAL avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</b>	<p>Le STECAL a été dessiné au plus près des volumes bâtis existants. Il ne viendra donc pas consommer de nouvelles terres agricoles, naturelles ou forestières.</p>



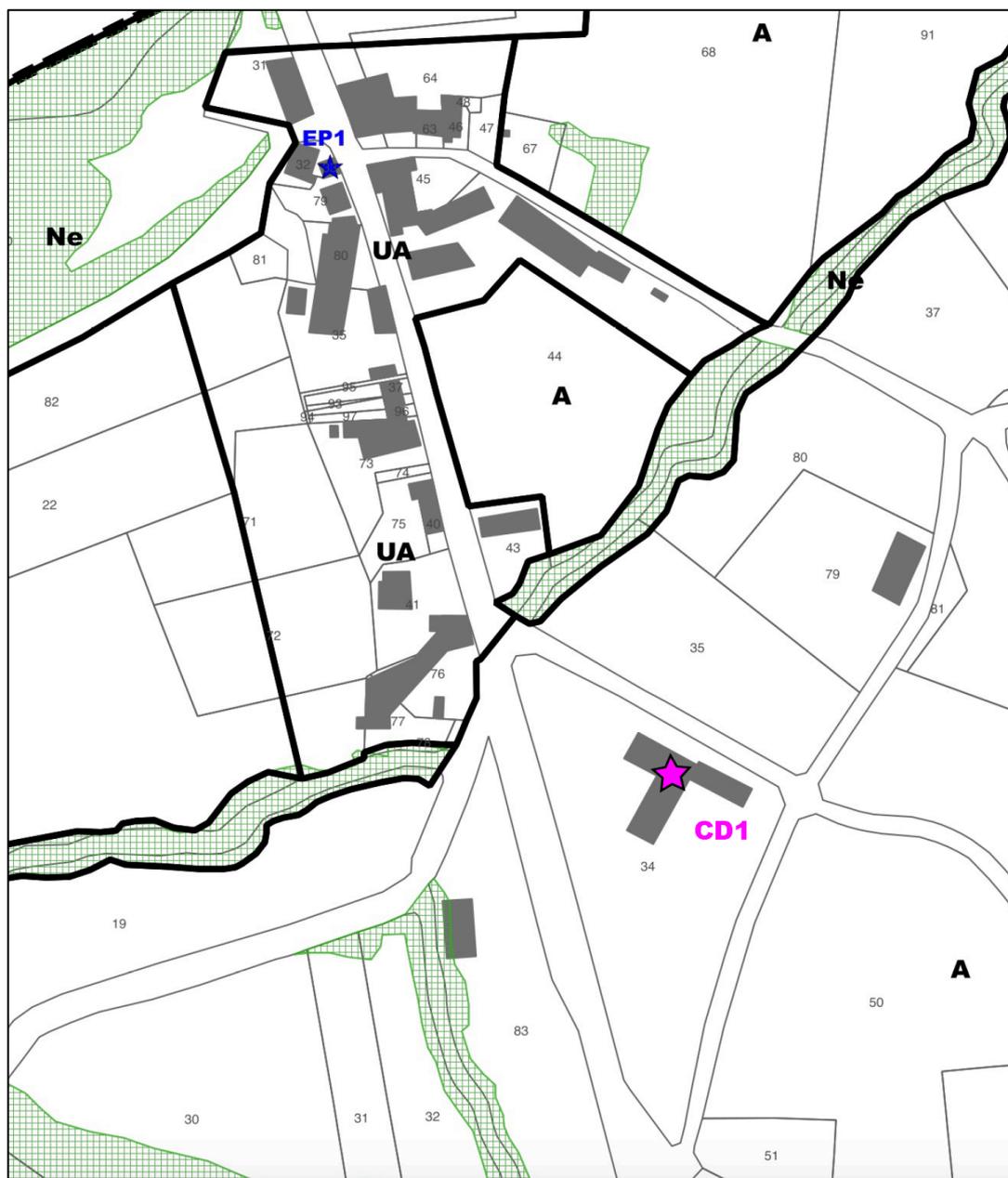
## 2.3 Modifications apportées au règlement graphique

### 2.3.1 Suppression de 2 changements de destination

Le PLU comptait 5 changements de destination autorisés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Deux d'entre eux concernaient les volumes bâtis respectivement sur les parcelles ZC34 et ZH96. Dans la mesure où des STECAL sont créés dans la présente modification du PLU sur ces deux parcelles, les CD1 et CD2 sont supprimés. Les 3 changements de destinations restants (CD3, CD4 et CD5) sont ainsi renommés CD1, CD2 et CD3.

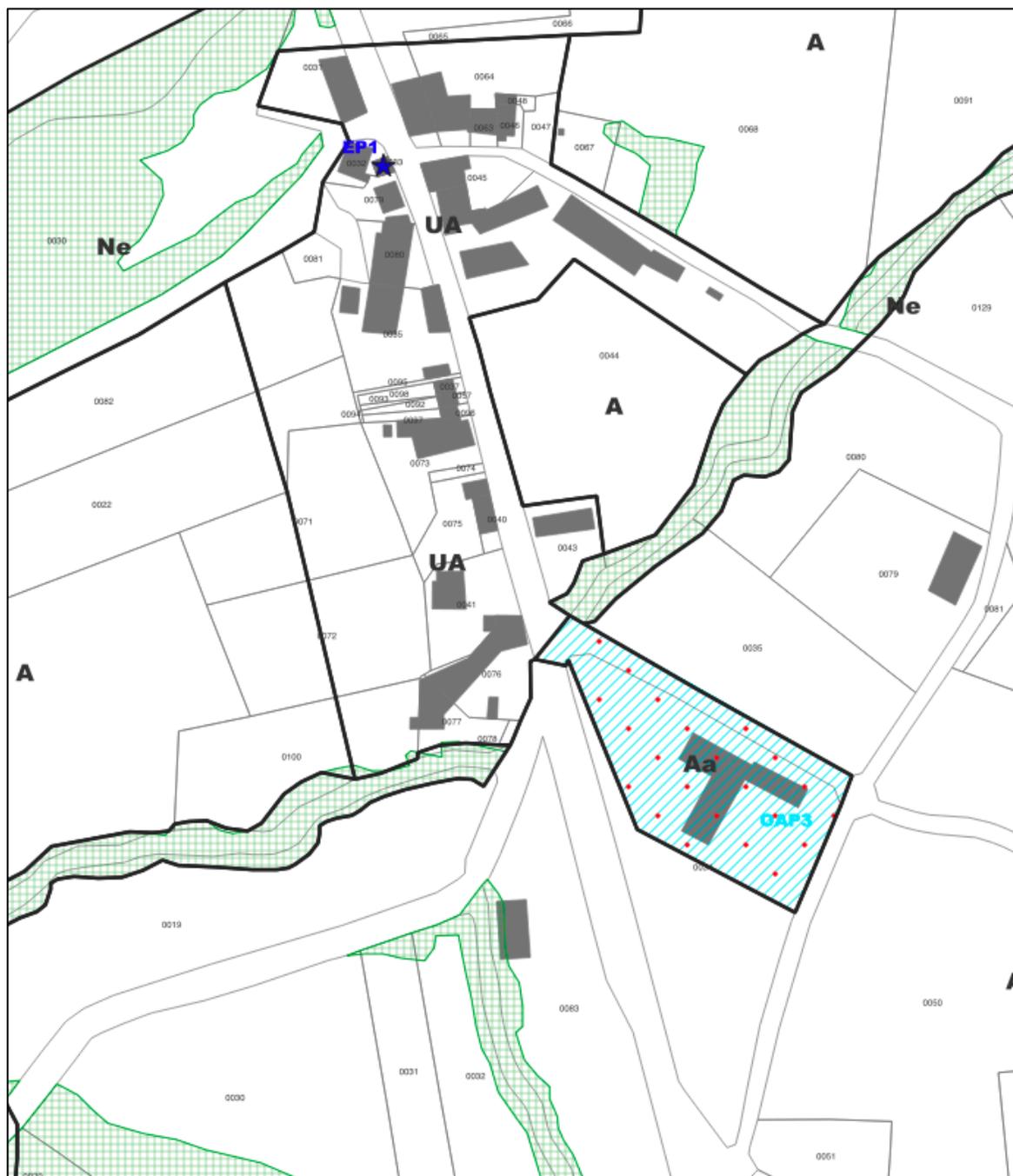
### 2.3.2 Création d'un STECAL Aa

Extrait du zonage au Brutinel avant la modification n°2 du PLU





Proposition de zonage au Brutinel pour la modification n°2 du PLU



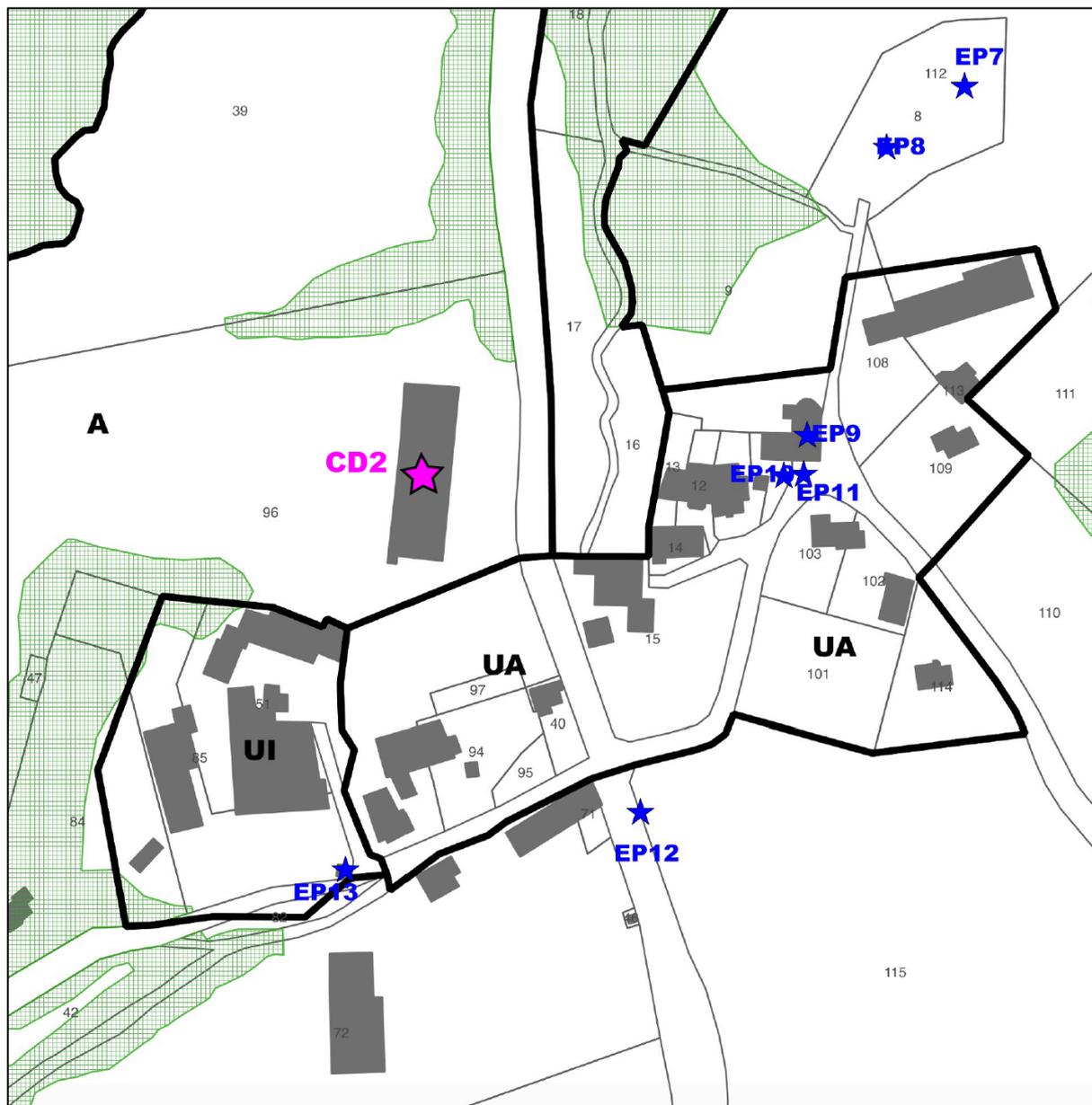
Modifications apportées :

- Création d'une zone Aa de 0,7ha ;
- Ajout d'une prescription surfacique OAP3 sur l'emprise de la zone Aa (hachures bleues) ;
- Ajout d'une prescription surfacique STECAL sur l'emprise de la zone Aa (points rouges).



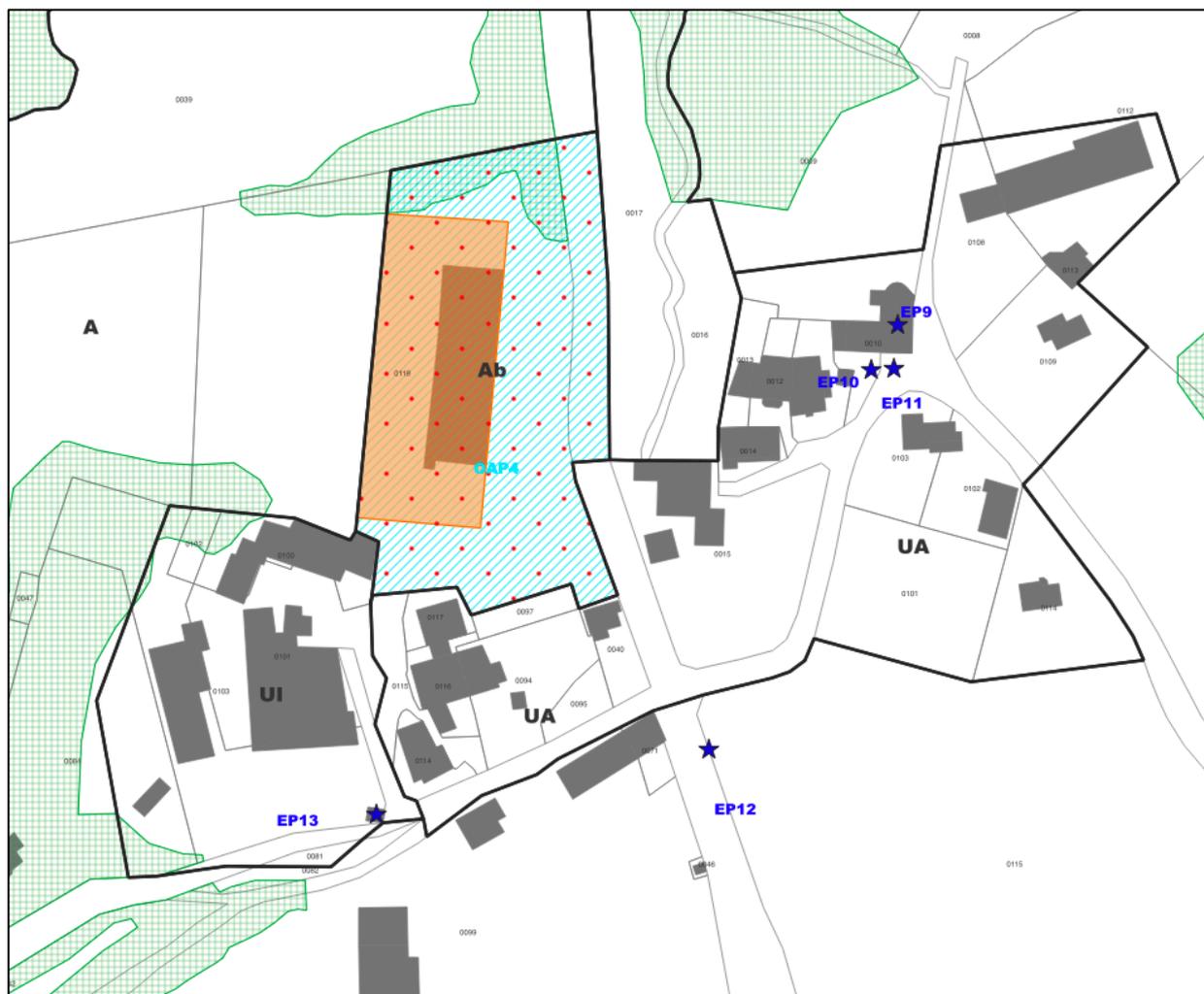
### 2.3.3 Création d'un STECAL Ab

Extrait du zonage au Village avant la modification n°2 du PLU





Proposition de zonage au Village pour la modification n°2 du PLU



Modifications apportées :

- Création d'une zone Ab de 1,13ha dont :
  - 0,24ha qui étaient classés en zone UA,
  - 0,89ha qui étaient classés en zone A,
  - Le choix d'intégrer une partie de l'ancienne zone UA à la zone Aa est motivé par la volonté d'inscrire l'unité foncière dans une unique zone Aa afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisation nouvelle ;
- Ajout d'une prescription surfacique OAP3 sur l'emprise de la zone Aa (hachures bleues) ;
- Ajout d'une prescription surfacique STECAL sur l'emprise de la zone Aa (points rouges).



## 2.4 Modifications apportées au règlement écrit – Dispositions générales

### 2.4.1 Article 2 : Division du territoire en zones

L'article 2 des dispositions générales du règlement liste les différentes zones et sous-secteurs composants le territoire communal de Laye. La modification n°2 de Laye introduit 2 STECAL Aa et Ab qui sont présentés dans cet article 2.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

**Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement :**

**Zone A** : La zone A correspond à la zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; **elle comprend 3 sous-secteurs :**

- Le sous-secteur Aa correspondant à un STECAL au Brutinel ;
- Le sous-secteur Ab correspondant à un STECAL au Village ;
- le sous-secteur As où les constructions et aménagements nécessaires à la pratique du ski et les remontées mécaniques sont autorisées.

### 2.4.2 Article 10 : Routes à grande circulation

Les sous-secteurs Aa et Ab, situés en dehors des espaces urbanisés de la commune, sont situés dans la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN85. La partie 3 du présent rapport de présentation expose une étude de dérogation Loi Barnier afin de réduire la bande inconstructible à 25m par rapport à l'axe de la RN85 dans les sous-secteurs Aa et Ab.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune le paragraphe ajouté lors de la présente modification du PLU :

#### **Article 10 : Routes à grande circulation**

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN85.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension ou à la surélévation de constructions existantes.

**Par ailleurs, le rapport de présentation de la modification n°2 du PLU comporte une étude de dérogation à ces dispositions pour les STECAL Aa et Ab. Ainsi, en zones Aa et Ab, la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de la RN85 est réduite à 25m.**



## 2.5 Modifications apportées au règlement écrit – Zone A

### 2.5.1 Description de la zone A

La modification n°2 de Laye introduit 2 STECAL Aa et Ab qui sont présentés dans la description de la zone A.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

#### Dispositions applicables à la ZONE A

La zone A correspond à la zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; elle comprend 3 sous-secteurs :

- Le sous-secteur Aa correspondant à un STECAL au Brutinel ; l'urbanisation de ce sous-secteur est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 ;
- Le sous-secteur Ab correspondant à un STECAL au Village ; l'urbanisation de ce sous-secteur est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 ;
- le sous-secteur As où les constructions et aménagements nécessaires à la pratique du ski et les remontées mécaniques sont autorisées.

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- Les dispositions de la Loi Montagne régie par les articles L122-1 à L122-25 du Code de l'Urbanisme ;
- La prise en compte des risques naturels : se référer à l'article 13 du titre 1 (conditions générales) ;
- La protection du patrimoine archéologique : se référer à l'article 18 du titre 1 (conditions générales) ;
- Le classement de la RN85 en voie bruyante : se référer à l'article 11 du titre 1 (conditions générales) ;
- Le classement en route à grande circulation de la RN85 : se référer à l'article 10 du titre 1 (conditions générales).

### 2.5.2 Occupations du sol soumises à conditions (article A2)

La modification n°2 de Laye introduit 2 STECAL Aa et Ab. L'article A2 du règlement se voit donc ajouter deux nouveaux paragraphes afin de définir les occupations du sol autorisées dans ces STECAL.

Les occupations du sol autorisées dans le nouveau sous-secteur Aa sont exactement celles qui étaient autorisées dans le CD1 (changement de destination n°1) au PLU en vigueur, à savoir : l'artisanat, l'entrepôt, le commerce (à condition que l'activité commerciale soit en lien avec l'activité agricole), et le logement de fonction lié aux activités ci-avant listées, dans le volume de la construction et dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les occupations du sol autorisées dans le nouveau sous-secteur Ab sont exactement celles qui étaient autorisées dans le CD2 (changement de destination n°2) au PLU en vigueur, à savoir : l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt.



L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur Aa, en plus des dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions destinées aux commerces, à condition que l'activité commerciale soit en lien avec l'activité agricole (par exemple vente de matériel agricole) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au logement de fonction, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - un unique logement autorisé dans le STECAL,
  - le logement doit être un logement de fonction lié aux activités autorisées dans le sous-secteur,
  - le logement doit être intégré dans le volume de la construction de l'activité à laquelle il se rattache,
  - le logement ne doit pas excéder 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur Ab, en plus des dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées.

Dans le sous-secteur Ab, les constructions autorisées devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation dessiné au plan de zonage et dans l'OAP.

### 2.5.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article A6)

La route nationale 85 est classée route à grande circulation. Elle est donc concernée par les dispositions des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme (dit Loi Barnier) qui impose l'implantation d'installation et de construction à plus de 75m de l'axe de la voie.

Les deux projets de STECAL se situant à moins de 75m de l'axe de la RN85, pour pouvoir autoriser de nouvelles constructions il est nécessaire de réaliser une étude visée à l'article L111-8 du CU « justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Cette étude est disponible au chapitre 3 du présent rapport de présentation.

Cette étude étant réalisée, le règlement du PLU modifié mentionne donc que la règle de recul de 75m/axe de la RN85 ne s'applique pas dans les sous-secteurs Aa et Ab où le recul minimal des constructions est fixé à 25m.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :



#### **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, de la surélévation ou de l'extension des constructions existantes.

De plus, à l'extérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du code de la route, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 15m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- 25m par rapport à l'axe de la RN85 pour :
  - les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - les réseaux d'intérêt public.
- 75m par rapport à l'axe de la RN85 pour les autres constructions ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs Aa et Ab où le recul minimal des constructions est fixé à 25m quel que soit la destination de la construction (demande de dérogation Loi Barnier effectuée dans la modification n°2 du PLU) ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, de la surélévation ou de l'extension des constructions existantes.

L'implantation des clôtures doit tenir compte des nécessités du déneigement.

#### **2.5.4 Emprise au sol (article A9)**

La modification n°2 de Laye introduit 2 STECAL Aa et Ab ; les STECAL se doivent de présenter une capacité d'accueil limitée. L'article A9 concernant l'emprise au sol des constructions a donc été rédigé de manière à permettre de limiter la capacité d'accueil des STECAL :

- Dans le sous-secteur Aa la somme des emprises au sol de toutes les constructions présentes ne devra pas excéder 1500m<sup>2</sup>. Actuellement les volumes bâtis existants totalisent environ 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; la capacité d'accueil maximale fixée ne permet donc qu'un accroissement de maximum 50% par rapport aux volumes actuels.
- Dans le sous-secteur Ab les constructions autorisées devront être édifiées à l'intérieur d'un polygone d'implantation dessiné au plan de zonage et dans l'OAP. Ce polygone d'implantation mesure 4200m<sup>2</sup>, incluant le bâti existant présentant une emprise au sol de 1350m<sup>2</sup>. Ainsi, sur le STECAL de 1,13ha, les nouvelles constructions (en extension ou non) ne pourront s'installer que sur une emprise de 2850m<sup>2</sup>.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

#### **Article A9 – Emprise au sol**

Dans le sous-secteur Aa : la somme des emprises au sol de toutes les constructions présentes ne devra pas excéder 1500m<sup>2</sup>.

Dans le sous-secteur Ab : les constructions autorisées devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation dessiné au plan de zonage et dans l'OAP.



### 2.5.5 Hauteur maximale des constructions (article A10)

Au sein de la zone A la hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée mais pas celle des autres constructions. Étant donné la proximité des STECAL Aa et Ab avec respectivement les hameaux du Brutinel et du Village, il a été choisi de fixer une hauteur maximale des constructions, correspondant aux contraintes techniques des projets qui vont être développés dans ces STECAL, soit maximum 9,5m au faîtage. Cette disposition permet de garantir une bonne intégration des nouvelles construction dans leur environnement.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

#### **Article A10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions (y compris pour les extensions) est fixée à 6m à l'égout du toit et 11m au faîtage pour les constructions à usage d'habitat. Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

#### **Cas particulier :**

Dans les sous-secteurs Aa et Ab, la hauteur maximale est fixée 9,5m au faîtage.

### 2.5.6 Aspect extérieur (article A11)

Étant donné la proximité des STECAL Aa et Ab avec respectivement les hameaux du Brutinel et du Village, il a été choisi de réglementer davantage l'article 11 concernant les façades et les toitures.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

#### **Façades**

Le traitement des façades doit être en rapport avec la nature et la vocation du bâtiment. Le choix des matériaux devra être caractéristique de l'activité qui s'y déroule. En tout état de cause, le dessin des façades des bâtiments devra être étudié en fonction de son environnement.

Le blanc est à proscrire.

Dans les sous-secteurs Aa et Ab : en cas de recours à un bardage métallique en façade, un sous-bassement maçonné d'une hauteur minimale de 1m devra être édifié.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings notamment) est interdit.

#### **Toitures**

Les plaques sous tuiles (PST) non recouvertes sont interdites.

Il est demandé de privilégier les toitures de couleur sombre.

Dans les sous-secteurs Aa et Ab : Les volumes principaux doivent comporter des toitures à 2 pans. Les toitures à un pan peuvent être autorisées pour les appentis, extensions et locaux techniques. Les toitures doivent avoir une tonalité de gris ou de rouge nuancé.



Par ailleurs, pour des raisons de sécurité et de respect des normes sanitaires en vigueur, il a été nécessaire d'ajouter la possibilité de recourir à une clôture de type grillage d'une hauteur maximale de 2m.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

#### **Clôtures**

Les clôtures sont à éviter. Sinon elles seront discrètes, de préférence en bois ou végétales (haie vive).

Les murs pleins (même enduits) sont à proscrire.

Dans les sous-secteurs Aa et Ab : les clôtures de type grillage sont autorisées, avec une hauteur maximale de 2m.

#### **2.5.7 Espaces libres et plantations (article 13)**

L'article 13 demande que les constructions soient masquées par des haies bocagères. Les deux sous-secteurs Aa et Ab ont la particularité de se positionner en bordure de la RN85. Pour des raisons de sécurité et de visibilité au niveau des accès, il a été jugé opportun de s'affranchir de cette règle générale dans les sous-secteurs Aa et Ab pour privilégier une intégration paysagère « sur mesure » définie dans les OAP.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

#### **Article A13 – Espaces libres et plantations**

Les constructions doivent être masquées par des haies bocagères.

Cette disposition ne s'applique pas dans les sous-secteurs Aa et Ab où le traitement des espaces libres et plantations est défini au sein des OAP n°3 et 4.



## 2.6 Modifications apportées au règlement écrit – Zone UI

### 2.6.1 Occupations du sol interdites et Occupations du sol soumises à conditions (articles UI1 et UI2)

Le règlement du PLU avant la modification n°2 interdisait les constructions destinées à la fonction d'habitation.

Le projet de laiterie est de déplacer l'unité de production existante dans l'ancien hangar agricole du STECAL Ab, dans le but de proposer une unité de production répondant aux objectifs de croissance de l'activité et de respect des normes sanitaires de plus en plus exigeantes. Aussi, la construction accueillant l'actuelle unité de production sera à terme inoccupée ; la laiterie n'a pas encore déterminée précisément l'usage futur de cette construction, mais elle pourrait servir de stockage ou encore de logements pour le personnel. Nous avons donc ajouté dans le règlement de la zone UI la possibilité d'aménager des logements de fonction, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone UI.

L'extrait du règlement ci-dessous mentionne en surligné jaune les éléments ajoutés lors de la présente modification du PLU :

<p style="text-align: center;"><b>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <p><b>Article UI1 – Occupations du sol interdites</b></p> <p>Dans la zone UI sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>les constructions destinées à la fonction d'habitation, à l'exception des logements de fonction (voir article UI2).</u></li></ul> <p><b>Article UI2 – Occupations du sol soumises à conditions</b></p> <p>Sont autorisées sous conditions dans la zone UI :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>les logements de fonction à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone UI ;</u></li><li>• <u>les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.</u></li></ul>
---



## 2.7 Modifications apportées au règlement écrit – Annexe 4

Le PLU comptait 5 changements de destination autorisés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Deux d'entre eux concernaient les volumes bâtis respectivement sur les parcelles ZC34 et ZH96. Dans la mesure où des STECAL sont créés dans la présente modification du PLU sur ces deux parcelles, les CD1 et CD2 sont supprimés. Les 3 changements de destinations restants (CD3, CD4 et CD5) sont ainsi renommés CD1, CD2 et CD3.



### 3 ETUDE DE DEROGATION LOI BARNIER

La route nationale 85 traverse la commune de Laye ; elle est classée route à grande circulation. Elle est donc concernée par les dispositions des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme (dit Loi Barnier) qui impose l'implantation d'installation et de construction à plus de 75m de l'axe de la voie. Les deux projets de STECAL se situant à moins de 75m de l'axe de la RN85, pour pouvoir autoriser de nouvelles constructions il est nécessaire de réaliser **une étude visée à l'article L111-8 du CU** « justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

**La présente étude vise à déroger aux dispositions de la Loi Barnier pour les zones Aa et Ab, où le recul minimal des constructions est abaissé à 25m au lieu des 75m prévus à l'article L111-6 du CU.**

#### 3.1 Dérogation pour le STECAL Aa

##### 3.1.1 Présentation du secteur Aa et du recul réglementaire vis-à-vis de la RN85

**Localisation** : Le secteur Aa est situé au Sud-Est du hameau du Brutinel, sur la parcelle ZC34.

**Surface** : Le STECAL Aa présente une superficie de 0,7ha.

**Occupation du sol** : Le secteur accueille une construction qui était à l'origine un bâtiment à vocation de négoce, achat/revente d'animaux. Il a ensuite été racheté par l'entreprise Loubet et fils et un changement de destination avait été autorisé via la 1<sup>ère</sup> modification du PLU pour permettre à cette entreprise d'exercer son activité.

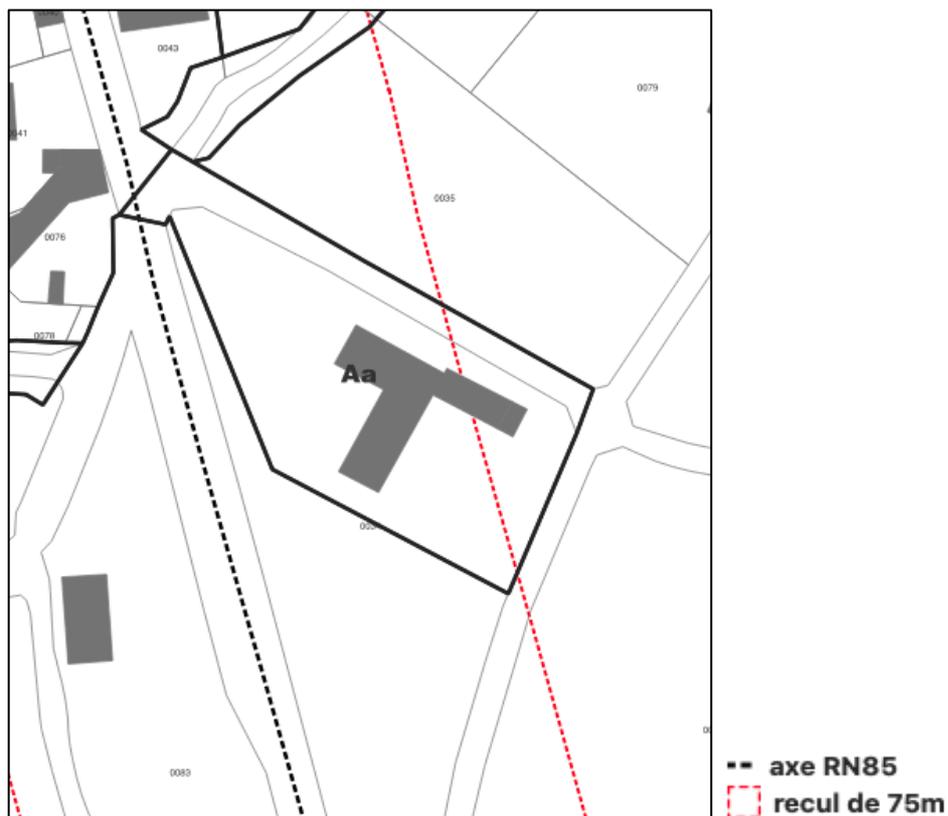
**Photos** :



*Vues du sous-secteur Aa depuis la RN85*



**Illustration du recul réglementaire de 75m :**



Le secteur Aa se situant en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions sont interdites dans une bande de 75m à compter de l'axe de la RN85. En application de l'article L111-6, l'essentiel du secteur Aa est inconstructible, d'où la nécessité de déroger à ces dispositions.



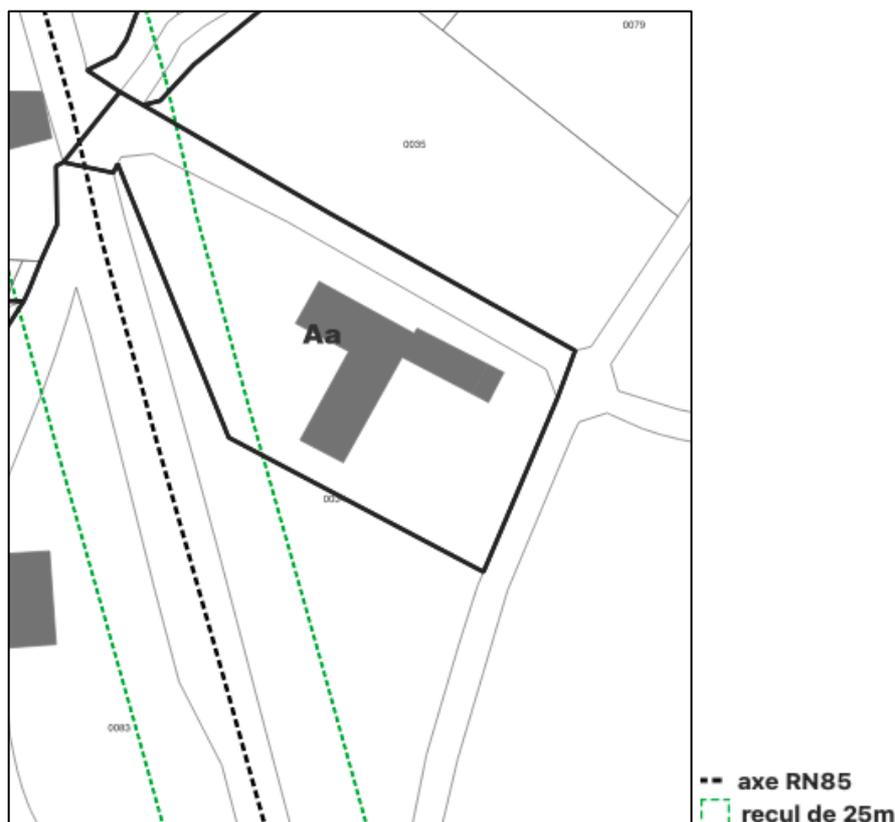
### 3.1.2 Aménagement futur du secteur et définition du nouveau recul vis-à-vis de la RN85

**Le projet :** Une partie du bâti existant est trop vétuste pour être exploitée : il s'agit de l'ancienne écurie (voir photo ci-contre). Le volume bâti restant après démolition présente une surface trop faible pour l'activité en place ; l'entreprise envisage ainsi la démolition de la partie vétuste et la construction d'un nouveau volume à proximité immédiate.



#### Recul 25m et sa justification :

Les constructions prenant place au sein du STECAL présentent une typologie similaire aux constructions à usage agricole ; en effet, il s'agit de locaux commerciaux de vente de matériel agricole. Nous avons donc choisi, dans le cadre de la dérogation aux dispositions de la Loi Barnier, de fixer un recul minimal de 25m par rapport à l'axe de la RN85. Il s'agit en effet du recul imposé par la Loi Barnier pour les constructions à usage agricole. Nous avons donc raisonné sur une logique de profil de bâti similaire. Ce nouveau recul de 25m est illustré sur le schéma ci-dessous.





### Présentation de l'OAP :



Le sous-secteur Aa est destiné à accueillir des activités de type commerce en lien avec l'activité agricole, artisanat ou entrepôts. La construction d'un logement de fonction y sera autorisée sous conditions.

La somme des emprises au sol de toutes les constructions présentes ne devra pas excéder 1500m<sup>2</sup>. Les constructions devront respecter un recul minimal de 25m par rapport à l'axe de la RN85.

Afin de garantir l'insertion des constructions dans le paysage, les haies denses existantes à l'Est seront à maintenir, et un masque végétal sera à planter sur la limite Sud du sous-secteur Aa.

Etant donné la vétusté de l'ancienne écurie, il est recommandé de procéder à sa démolition. Les nouvelles constructions prendront place de préférence en extension du bâtiment principal existant ou parallèlement à celui-ci.

#### PRINCIPES DE CONNEXIONS

-  Accès existants à maintenir
-  Axe de la RN85
-  Recul de 25m par rapport à l'axe de la RN85
-  Secteur inconstructible au sein du sous-secteur Aa (principe de dérogation aux dispositions de la Loi Barnier - voir rapport de présentation)

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

-  Maintenir une haie végétale dense
-  Mettre en place un masque végétal

#### PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ?

-  Axe du bâtiment principal : privilégier l'implantation de nouvelles constructions parallèlement à cet axe, si cela est techniquement possible
-  Ancienne écurie vétuste destinée à être démolie



### 3.1.3 *Respect des critères de dérogation*

#### **Qualité architecturale :**

La qualité architecturale est encadrée par le règlement de la zone A, sous-secteur Aa, ainsi que par les dispositions de l'OAP n°3.

En matière de qualité architecturale :

- L'aspect extérieur des constructions est encadré :
  - o En cas de recours à un bardage métallique en façade, un sous-bassement maçonné d'une hauteur minimale de 1m devra être édifié ;
  - o L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings notamment) est interdit ;
  - o Les toitures doivent avoir une tonalité de gris ou de rouge nuancé ;
- Les nouvelles constructions devront s'implanter parallèlement au bâtiment principal existant, si cela est techniquement possible.

Ces dispositions réglementaires ont été mises en place pour garantir la qualité architecturale des constructions, qui se positionnent en entrée Sud du hameau du Brutinel, en bordure de la RN85.

#### **Qualité urbaine et paysagère :**

La qualité urbaine et paysagère est encadrée par le règlement de la zone A, sous-secteur Aa, ainsi que par les dispositions de l'OAP n°3.

En matière de qualité urbaine et paysagère :

- Les volumes bâtis sont limités : maximum 1500m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisée dans la zone Aa ;
- Les hauteurs sont limitées : maximum 9,5m au faitage ;
- La haie végétale dense à l'Est (Nord-Est et Sud-Est) devra être maintenue ;
- Un masque végétal devra être mis en place en limite Sud du secteur Aa.

Ces dispositions réglementaires ont été mises en place pour garantir la qualité urbaine et paysagère des constructions, qui se positionnent en entrée Sud du hameau du Brutinel, en bordure de la RN85.

#### **Nuisances :**

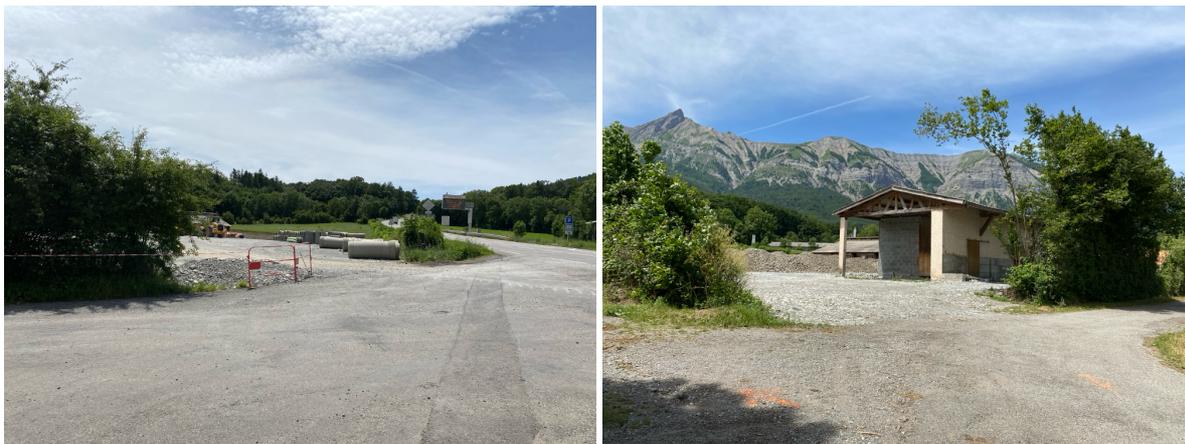
L'activité en place sur le secteur Aa est de type concession de matériel agricole. Elle ne génère pas de nuisance sonore ou olfactive. Le matériel sera prioritairement stocké dans les volumes bâtis. Afin de ne pas générer de nuisances visuelles, des dispositions ont été mises en place dans le règlement et l'OAP pour favoriser l'intégration architecturale et paysagère des constructions (cf chapitres ci-avant). La seule source de nuisances potentielles est le trafic généré par l'activité. Il s'agit du trafic lié aux clients et à la livraison du matériel agricole. Cependant, il s'agit d'un trafic limité car les livraisons sont ponctuelles et la clientèle est ciblée (il ne s'agit pas d'un commerce utilisé quotidiennement par un large public). Cette nuisance liée au trafic reste donc faible et limitée.

#### **Sécurité :**

Le STECAL Aa se positionne en bordure de la RN85. L'OAP mentionne bien que seuls les 2 accès existants sont maintenus (aucun nouvel accès ne sera créé). Il s'agit d'un accès à l'Est sur les voies de desserte communales, ainsi qu'un accès sur la RN85. L'activité étant déjà en place, le trafic généré sera semblable au trafic généré actuellement. Par ailleurs, les nouveaux volumes bâtis prendront place sur l'espace où l'écurie vétuste est implantée actuellement et/ou en arrière par rapport à la



RN. Les nouvelles constructions ne remettront donc pas en question la sécurité routière. L'accès sur la RN85 est large et sécurisé. Par ailleurs, les principes de masque paysagers ont été réfléchis de manière à ne pas générer de risque routier ; aucun masque paysager n'est mis en place le long de la RN afin de ne pas occulter la visibilité.



*Accès existant sur la RN85 (à gauche) et sur les voies communale (à droite)*



*Le STECAL Aa vu depuis la RN85*



## 3.2 Dérogation pour le STECAL Ab

### 3.2.1 Présentation du secteur Ab et du recul réglementaire vis-à-vis de la RN85

**Localisation** : Le secteur Ab est situé au Nord-Ouest du Village de Laye, sur la parcelle ZH96.

**Surface** : Le STECAL Ab présente une superficie de 1,13ha.

**Occupation du sol** : Le secteur accueille une construction qui était à l'origine un bâtiment d'exploitation agricole, situé à une vingtaine de mètres de la laiterie du col Bayard. Il a ensuite été racheté par la laiterie du Col Bayard et un changement de destination avait été autorisé via la 1<sup>ère</sup> modification du PLU pour permettre à cette entreprise d'exercer son activité dans ce volume bâti.

**Photos** :



*Vues du sous-secteur Ab depuis la RN85*



*Le hangar existant dans le secteur Ab vu de près (à gauche) et depuis le village de Laye (à droite)*



### Illustration du recul réglementaire de 75m :



Le secteur Ab se situant en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions sont interdites dans une bande de 75m à compter de l'axe de la RN85. En application de l'article L111-6, le secteur Ab est inconstructible, d'où la nécessité de déroger à ces dispositions.



### 3.2.2 Aménagement futur du secteur et définition du nouveau recul vis-à-vis de la RN85

**Le projet :** La laiterie du Col Bayard est implantée à Laye depuis de nombreuses années. Les bâtiments actuellement utilisés par la laiterie sont classés en zone UI au PLU. L'entreprise a acquis un ancien hangar agricole sur la parcelle ZH96, à quelques mètres de la zone UI. Ce hangar est pointé au règlement graphique par un changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du CU, autorisant l'artisanat, l'industrie et les entrepôts.

Le projet est de construire une fromagerie dans cet ancien hangar. Le changement de destination en vigueur autorise cela mais ne permet pas d'extension ou de création de bâti complémentaire. Or le bâtiment a besoin d'une réhabilitation et d'un agrandissement afin de répondre aux critères de sécurité alimentaire accrue des normes sanitaires.

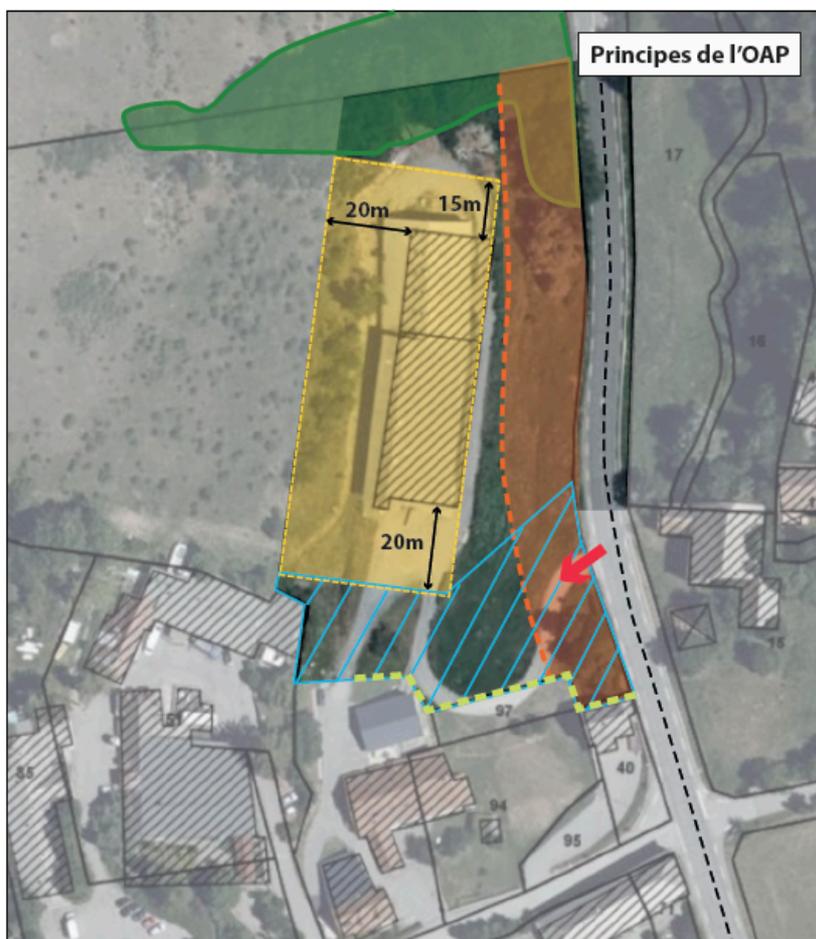
#### Recul 25m et sa justification :

La construction prenant place au sein du STECAL présente une typologie similaire aux constructions à usage agricole ; en effet, cet ancien hangar agricole sera transformé intérieurement mais son enveloppe extérieure de bâti agricole restera quasi inchangée. Nous avons donc choisi, dans le cadre de la dérogation aux dispositions de la Loi Barnier, de fixer un recul minimal de 25m par rapport à l'axe de la RN85. Il s'agit en effet du recul imposé par la Loi Barnier pour les constructions à usage agricole. Nous avons donc raisonné sur une logique de profil de bâti similaire. Ce nouveau recul de 25m est illustré sur le schéma ci-dessous.





### Présentation de l'OAP :



Ce sous-secteur est destiné à accueillir principalement des activités de type industrie, artisanat et entrepôts.

L'implantation des nouvelles constructions ou des extensions des constructions existantes devra prendre place au sein du polygone d'implantation dessiné en jaune sur le schéma ci-contre.

L'accès actuel sur la RN85 est maintenu. Pour des raisons de sécurité, des aménagements pourront être réalisés dans le fuseau orange (bande de recul de 25m par rapport à l'axe de la RN85), notamment pour améliorer le rayon de braquage des véhicules ainsi que la visibilité des conducteurs. La surface hachurée en bleu sera principalement dédiée à la voie de desserte interne, aux stationnements et aires de

retournement nécessaires à l'activité. Afin de garantir le maintien des continuités écologiques locales, le bosquet au Nord est protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, afin de garantir la tranquillité des constructions à dominante résidentielle, un masque végétal devra être mis en place au Sud de la zone Ab ; éventuellement en doublement de la clôture si celle-ci n'est pas végétale.

#### PRINCIPES DE CONNEXIONS

-  Accès existant à maintenir
-  Axe de la RN85
-  Recul de 25m par rapport à l'axe de la RN85
-  Secteur inconstructible au sein du sous-secteur Ab (principe de dérogation aux dispositions de la Loi Barnier - voir rapport de présentation)

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

-  Trame verte et bleue protégée au titre de l'article L151-23 du CU
-  Mettre en place un masque végétal

#### PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ?

-  Polygone d'implantation : toutes les constructions futures du sous-secteur Ab (nouvelles ou en extension) devront être implantées au sein de ce polygone
-  Espace principalement dédié au chemin d'accès et au stationnement



### 3.2.3 *Respect des critères de dérogation*

#### **Qualité architecturale :**

La qualité architecturale est encadrée par le règlement de la zone A, sous-secteur Ab, ainsi que par les dispositions de l'OAP n°4.

En matière de qualité architecturale :

- L'aspect extérieur des constructions est encadré :
  - o En cas de recours à un bardage métallique en façade, un sous-bassement maçonné d'une hauteur minimale de 1m devra être édifié ;
  - o L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings notamment) est interdit ;
  - o Les toitures doivent avoir une tonalité de gris ou de rouge nuancé ;

Ces dispositions réglementaires ont été mises en place pour garantir la qualité architecturale des constructions, qui se positionnent en entrée Nord du village de Laye, en bordure de la RN85.

#### **Qualité urbaine et paysagère :**

La qualité urbaine et paysagère est encadrée par le règlement de la zone A, sous-secteur Ab, ainsi que par les dispositions de l'OAP n°4.

En matière de qualité urbaine et paysagère :

- Les volumes bâtis sont limités via la définition (au règlement graphique et à l'OAP) d'un polygone d'implantation de 4200m<sup>2</sup>, incluant le bâti existant présentant une emprise au sol de 1350m<sup>2</sup>. Ainsi, sur le STECAL de 1,13ha, les nouvelles constructions (en extension ou non) ne pourront s'installer que sur une emprise de 2850m<sup>2</sup>. Il est important de noter que la plupart des nouveaux volumes nécessités par l'activité seront enterrés (caves d'affinage) donc n'auront aucun impact paysager ;
- Les hauteurs sont limitées : maximum 9,5m au faîtage ;
- La trame verte et bleue au Nord devra être maintenue ;
- Un masque végétal devra être mis en place en limite Sud du secteur Ab pour garantir la tranquillité avec les constructions résidentielles voisines.

Ces dispositions réglementaires ont été mises en place pour garantir la qualité urbaine et paysagère des constructions, qui se positionnent en entrée Nord du village de Laye, en bordure de la RN85.

#### **Nuisances :**

La laiterie du Col Bayard est implantée au village de Laye depuis 1935. Il s'agit d'une activité générant peu de nuisances. Par ailleurs, le déplacement de l'unité de production de la zone UI vers la zone Ab (distantes de 20m environ) ne générera pas d'accroissement des nuisances.

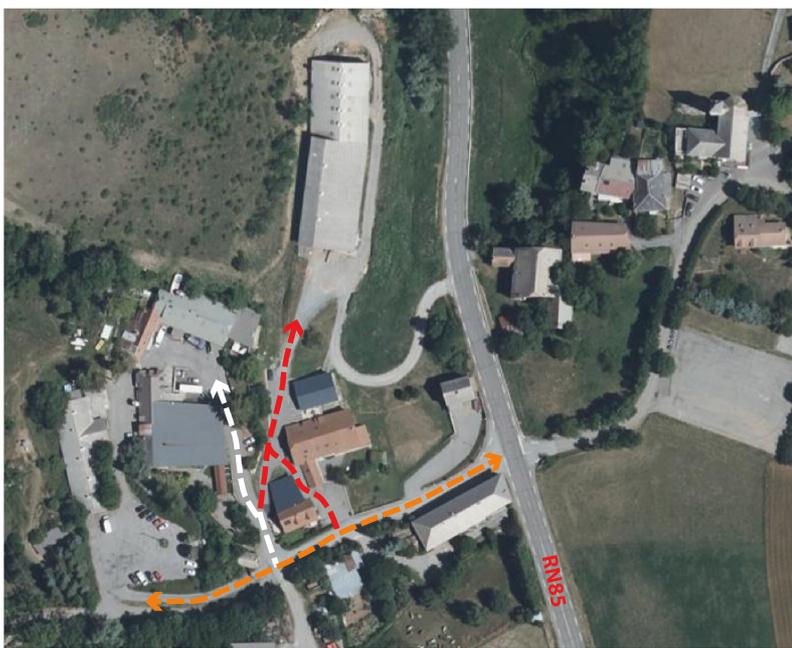
La principale nuisance est liée au trafic généré par l'activité. Ce trafic existe déjà à l'heure actuelle et traverse le village résidentiel. L'aménagement de l'unité de production dans cet ancien hangar agricole va permettre d'éloigner le trafic de la partie résidentielle, en empruntant un chemin d'exploitation existant (voir chapitre suivant concernant la sécurité).



## Sécurité :



Voies d'accès (pointillés blancs) à l'actuelle unité de production et à l'ancien hangar agricole (future unité de production)



Voie d'accès (pointillés oranges) depuis la RN85 en direction de la zone UI - à gauche : carrefour avec la RN85  
- à droite : arrivée au niveau de la zone UI et du carrefour avec la voie en pointillés blancs

Actuellement, l'unité de production de la laiterie se situe en zone UI, à l'Ouest du village de Laye. L'accès depuis la RN85 se fait via la voie matérialisée en pointillés oranges puis la voie en pointillés blancs. Le carrefour sur la RN85 avec cette voie orange est dangereux, notamment pour le tourne-à-gauche en sortant du village car une habitation borde l'angle du carrefour ; ce bâti rend la visibilité très mauvaise et induit un très large rayon de braquage des poids lourds qui empiètent ainsi complètement sur la voie opposée. La voie en pointillés blancs est ensuite praticable en poids lourds.

A l'avenir, l'unité de production sera déplacée dans l'ancien hangar agricole de la zone Ab. Si les poids lourds continuaient à emprunter la voie en pointillés oranges, ils devraient alors emprunter une des voies en pointillés rouge, ce qui est impossible au vu de leur étroitesse et leur positionnement « à fleur des constructions » – seuls les véhicules légers peuvent y circuler.

Le hangar agricole où l'unité de production va déménager, possède son propre accès sur la RN85, via un chemin d'exploitation emprunté depuis plus de 40 ans. Ce chemin est matérialisé en pointillés verts sur le schéma ci-après. Il servait pour le trafic des engins agricoles donc présente un profil pouvant être facilement adapté au trafic des poids lourds devant se rendre à l'unité de production.

De larges espaces verts bordent le carrefour entre la RN et le chemin d'exploitation, sur le secteur Ab, rendant la visibilité aisée en sortie du chemin. Par ailleurs, le porteur du projet de la laiterie prévoit d'améliorer les conditions d'accès sur la RN (possibilité d'aménager une voie de décélération le long de la RN, en arrivant du Nord, possibilité d'élaguer les arbres au Sud du carrefour, etc).



*Vue depuis l'ancien hangar agricole du STECAL Ab, qui surplombe la RN85 - Vue sur le carrefour entre la RN85 et le chemin d'exploitation existant qui permettra l'accès à la nouvelle unité de production de laiterie*



*Vue depuis la RN85 sur le STEACL Ab, avec notamment la vue sur l'accès au STECAL via le chemin d'exploitation existant*

La bande inconstructible de 25m depuis l'axe de la RN85 permet de garantir qu'aucun obstacle bâti ne viendra perturber la sécurité au niveau de l'accès via le chemin d'exploitation existant.



## 4 BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DU PLU

Les changements de zonage opérés dans la présente modification du PLU ont pour objet de faire évoluer les surfaces des zones de la manière suivante :

- 0,24ha de zone UA sont dorénavant classés en zone Ab ;
- 1,59ha de zone A sont dorénavant classés en zone Aa (0,7ha) et Ab (0,89ha).

Ancien bilan des zones du PLU :

	PLU – modification n°1
Zones <b>urbaines</b> (U)	17,3 ha
Zones à <b>urbaniser</b> (AU)	1,9 ha
Zones <b>agricoles</b> (A)	456,1 ha
Zones <b>naturelles</b> (N)	589 ha
Surface <b>totale</b> commune	<b>1064,3 ha</b>

Nouveau bilan des zones du PLU :

	PLU – modification n°2
Zones <b>urbaines</b> (U)	17,06 ha
Zones à <b>urbaniser</b> (AU)	1,9 ha
Zones <b>agricoles</b> (A)	456,34 ha
Zones <b>naturelles</b> (N)	589 ha
Surface <b>totale</b> commune	<b>1064,3 ha</b>