



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MEYS (69)

Pièce n° 1.2 : Rapport de présentation – Tome 2 -Justifications des choix

Approbation



Sources des illustrations de la page de garde : <https://www.meys.fr/>

SOMMAIRE

I - PRÉAMBULE	1
II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT	4
Le parti d'aménagement : un cadre de vie renforcé par un développement maîtrisé et cohérent.....	5
Le projet de développement en détails	7
III - DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	34
Les dispositions à l'échelle du PADD	35
Les dispositions à l'échelle des outils du PLU.....	35
IV - LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	37
Les différentes ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION du PLU de Meys	38
V - LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	49
Les destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	50
VI - LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS	

D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME	70
VII - LA DÉLIMITATION DES ZONES	72
Rappel des zones dans le code de l'urbanisme	73
Les zones mises en place dans le PLU	74
VIII - AUTRES POINTS D'EXPLICATION	86
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)	87
Principes et fondements des dispositions relatives aux changements de destination	98
Les emplacements réservés	110
La prise en compte des valeurs écologiques, paysagères et patrimoniales	118
La prise en compte du changement climatique et des émissions de GES et des ENr	127
IX - LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	131
Rappels	132
Les indicateurs	133
X - LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	134



I - PRÉAMBULE

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

Le PLU communal n'est pas concerné par les dispositions de l'article R. 151-20 (il ne met pas en place des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement).

Le PLU n'est pas concerné par des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.



6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

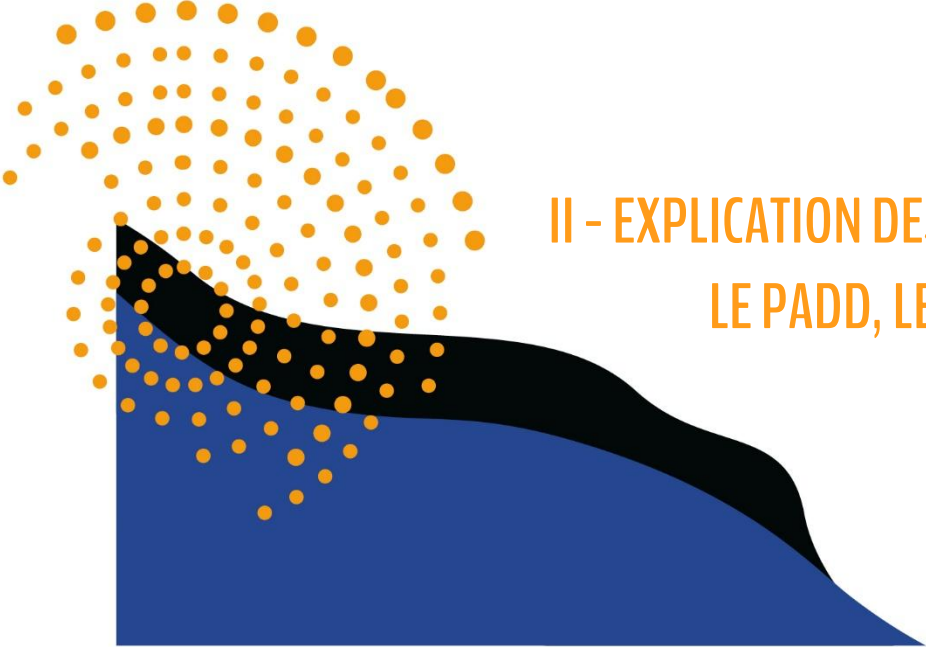
En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un rapport de présentation spécifique venant compléter l'état initial de l'environnement présenté dans le tome 1.

Il convient donc bien de lire l'ensemble des rapports de présentation : tome 1, tome 2 et évaluation environnementale.





II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : UN CADRE DE VIE RENFORCÉ PAR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET COHÉRENT

Le parti d'aménagement du territoire communal est formalisé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLU, qui en expose les orientations générales en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements.

Le PLU de Meys élaboré sur la base du plan guide communal

Les orientations du PLU se sont construites sur la base du plan guide communal (Étude de définition et de programmation d'une stratégie de revitalisation du centre bourg de la commune de Meys) élaboré en 2019.

Ce document de cadrage proposait une première traduction spatiale du projet communal (cf. illustration page suivante) : il identifiait les secteurs d'évolution prioritaires du bourg, suggérait l'aménagement de nouvelles liaisons douces, la requalification des espaces publics centraux, ainsi que la valorisation des franges bâties et des entrées de village. Il préconisait également la structuration du développement résidentiel autour du centre-bourg, la préservation du paysage bocager et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles.

Le PLU a repris et approfondi ces grandes lignes, en les inscrivant dans un cadre réglementaire et dans la logique de la planification communale. Certaines orientations du plan guide ont cependant évolué ou été redimensionnées, notamment pour tenir compte des études complémentaires menées pendant l'élaboration du PLU, des objectifs de sobriété foncière et des compétences effectives de la commune. Ainsi, toutes les actions proposées dans le plan guide n'ont pas vocation à être traduites dans le PLU, certaines relevant de la programmation opérationnelle, de la gestion communale ou d'autres documents de planification.

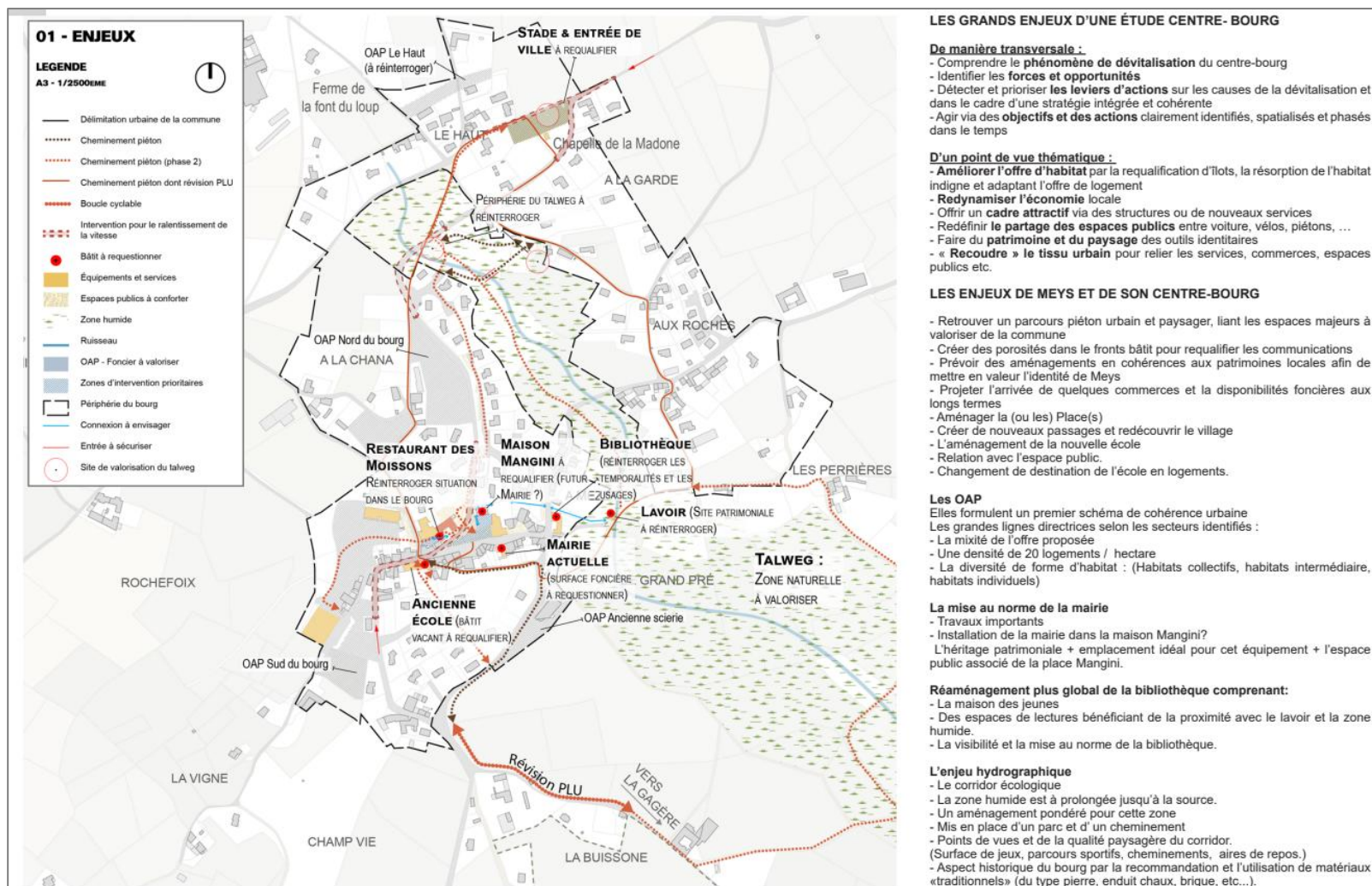
Le parti d'aménagement du PLU de Meys repose sur une vision d'ensemble équilibrée, conciliant développement, qualité de vie et préservation des ressources locales. La commune affirme une ambition de développement mesuré, recentré sur le bourg, afin de conforter son attractivité résidentielle tout en maîtrisant l'étalement urbain. Cette approche vise à maintenir une dynamique démographique suffisante pour assurer la vitalité des services, des équipements et de la vie locale, sans remettre en cause les équilibres environnementaux et paysagers qui font la richesse du territoire.

Ce projet s'appuie également sur la valorisation du cadre de vie et de l'identité du village. L'aménagement futur cherche à renforcer la cohérence urbaine, à améliorer la qualité des formes bâties et à inscrire les nouvelles constructions dans la continuité du patrimoine existant. La préservation des paysages, la mise en valeur de la trame verte et bleue et l'intégration du végétal dans les espaces publics et privés constituent des piliers essentiels de cette stratégie, traduisant la volonté d'un urbanisme durable et respectueux de son environnement.

Enfin, le parti d'aménagement consacre la complémentarité entre développement urbain, activité économique et ressources agricoles et forestières. Le PLU cherche à soutenir les activités locales, artisanales et agricoles, à encourager un tissu économique de proximité et à préserver les terres productives et les espaces boisés. Cette cohérence globale traduit une orientation claire : celle d'un village vivant, attractif et durable, où le développement s'inscrit dans la continuité des qualités patrimoniales, paysagères et humaines de Meys.

Le titre suivant du rapport présente de manière détaillée les principes et les orientations qui ont conduit à l'élaboration du PADD et fondent le parti d'aménagement retenu pour la commune.





Synthèse des enjeux de l'Étude de définition et de programmation d'une stratégie de revitalisation du centre bourg de la commune de Meys.
Source : Atelier de Montrotier, Géolis ; 2019.



Détermination de l'horizon théorique du PLU

Le PLU de Meys s'inscrit dans un horizon de 12 ans, soit à l'échéance théorique de 2038, en cohérence avec une approbation envisagée en 2026. Ce choix permet d'inscrire le projet communal dans un temps long, compatible avec la durée de mise en œuvre des opérations d'aménagement et des objectifs du PADD, tout en conservant une visibilité suffisante pour évaluer les effets du document lors de son futur bilan à mi-parcours.

Cet horizon correspond par ailleurs à la durée du PLU actuellement en vigueur, approuvé en 2014 et appelé à être remplacé par le présent document.

Prise en compte du desserrement démographique

Le PLU de Meys intègre le phénomène de desserrement des ménages, c'est-à-dire la tendance à l'augmentation du nombre de logements nécessaires à population constante, en raison notamment de la diminution de la taille moyenne des ménages, des séparations familiales et du vieillissement de la population.

Conformément à la méthodologie préconisée par l'ANIL, cette évolution a été estimée à environ 2,3 logements par an pour la commune. Cette valeur correspond au besoin minimal à satisfaire pour maintenir la population actuelle sans croissance démographique.

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN DÉTAILS

La présente partie expose de manière détaillée les principes qui fondent le projet de développement du territoire communal tels qu'ils ont été définis dans le PADD du PLU de Meys.

Les outils réglementaires et opérationnels permettant de mettre en œuvre ces orientations à l'échelle du zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont présentés dans les titres suivants (titres III à IX) du présent rapport.

Ainsi, les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

Le PLU sur le plan démographique et résidentiel

Détermination du scénario démographique du PLU

En matière démographique et résidentielle, le PLU de Meys s'appuie sur un parti pris de croissance maîtrisée, cherchant à maintenir la vitalité du village tout en préservant ses équilibres urbains et environnementaux. Le PADD fixe comme objectif de soutenir une progression démographique mesurée, fondée sur la qualité plutôt que sur la quantité, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs sans déstabiliser le cadre de vie. Il s'agit d'accompagner le renouvellement naturel de la population, d'accueillir de nouveaux ménages dans une logique de diversité des parcours résidentiels, et de garantir un développement adapté à la capacité d'accueil du bourg, à ses équipements et à ses réseaux.

Pour atteindre cet équilibre, le projet communal privilégie la mobilisation du tissu déjà urbanisé et la densification des espaces constructibles existants avant toute extension. Ce principe se traduit par la recherche d'un développement recentré sur le bourg, s'appuyant sur des formes urbaines plus compactes, une meilleure valorisation du foncier disponible et la mise en œuvre d'opérations de renouvellement ou de requalification.

Dans le cadre des études préalables, trois scénarios de développement ont été envisagés :

- Scénario « PLH » qui traduit la poursuite du rythme fort défini par le PLH des Monts du Lyonnais,
- Scénario « SCoT » qui correspond à une trajectoire intermédiaire, alignée sur les objectifs du SCoT des Monts du Lyonnais,
- Scénario de « croissance démographique modérée » qui envisage une évolution plus mesurée,



reposant sur la compensation du desserrement démographique et une légère progression de la population.

Le choix de tel ou tel scénario par les élus s'est inscrit dans le contexte des dynamiques démographiques récentes observées sur la commune. En effet, comme l'a mis en évidence le diagnostic territorial et rappelé dans le tableau ci-dessous : la population de Meys a connu une forte progression entre 2006 et 2016, avec un rythme moyen annuel supérieur à 2 %, avant de connaître un ralentissement marqué depuis 2016, limité à environ +0,1 % par an. Cette inflexion traduit un vieillissement progressif de la population et une stabilisation des arrivées de nouveaux ménages, liée à la fois à la raréfaction du foncier disponible et à un solde migratoire désormais légèrement négatif.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	-0,5	1,1	0,8	0,7	2,5	2,4	0,1
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,2	-0,3	0,4	0,2	0,4	1,2	1,0	0,4
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,6	-0,2	0,6	0,6	0,4	1,3	1,4	-0,4
Taux de natalité (‰)	10,1	9,7	14,8	9,6	10,5	17,9	16,6	8,8
Taux de mortalité (‰)	12,6	12,6	10,4	7,3	7,0	7,4	6,5	4,7

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968. Source : Insee ; 2025.



Scénario « PLH » - 1,4 %/an

Les projections sur 12 ans



+166
habitants
soit 1052
habitants en
2038



68 logements
sur 10 ans pour
absorber la
croissance
démographique
projetée



28 logements
sur 10 ans pour
répondre au
dessalement
démographique

≈ 96 logements à produire au total

Scénario « SCoT » - 0,8 %/an

Les projections sur 12 ans



+103
habitants
soit 989
habitants en
2038



40 logements
sur 10 ans pour
absorber la
croissance
démographique
projetée



28 logements
sur 10 ans pour
répondre au
dessalement
démographique

≈ 68 logements à produire au total

Scénario « Croissance démographique modérée » 0,2 %/an

Les projections sur 12 ans



+30
habitants
soit 916
habitants en
2038



8 logements
sur 10 ans pour
absorber la
croissance
démographique
projetée



28 logements
sur 10 ans pour
répondre au
dessalement
démographique

≈ 36 logements à produire au total

	Base / fondements	Evolution de la population	Logements à produire	Logique du scénario	Limites principales
Scénario 1 : PLH	Respect du plafond indicatif des logements à construire du PLH des Monts du Lyonnais	+1,4 % / an ≈ +166 habitants à l'horizon 2038	96 logements sur 12 ans	Scénario ambitieux aligné sur le rythme fort du PLH des Monts du Lyonnais. Il traduit une forte dynamique résidentielle et suppose la mobilisation d'un foncier conséquent pour soutenir une croissance rapide.	- Consommation foncière élevée, difficilement compatible avec les objectifs de sobriété fixés par la loi Climat et Résilience. - Hypothèse de croissance démographique trop optimiste au regard du ralentissement récent de la population.
Scénario 2 : SCoT	Respect du plafond indicatif des logements à construire du SCoT des Monts du Lyonnais	+0,8 % / an ≈ +103 habitants à l'horizon 2038	68 logements sur 12 ans	Scénario équilibré conforme au cadre du SCoT des Monts du Lyonnais. Il vise une croissance modérée conciliant attractivité résidentielle, maîtrise foncière et respect des capacités d'accueil du bourg.	Consommation foncière mesurée mais nécessitant un pilotage fin des extensions et une mobilisation effective du tissu existant.
Scénario 3 : Croissance démographique modérée	Croissance modérée de la population (compensation du desserrement démographique + légère croissance démographique)	+0,2 % / an ≈ +30 habitants à l'horizon 2038	36 logements sur 12 ans	Scénario prudent centré sur la compensation du desserrement et une légère croissance. Logique de continuité avec un recours limité aux extensions.	- Risque de sous-dynamique résidentielle. - Impact limité sur l'attractivité globale et l'équilibre des services.

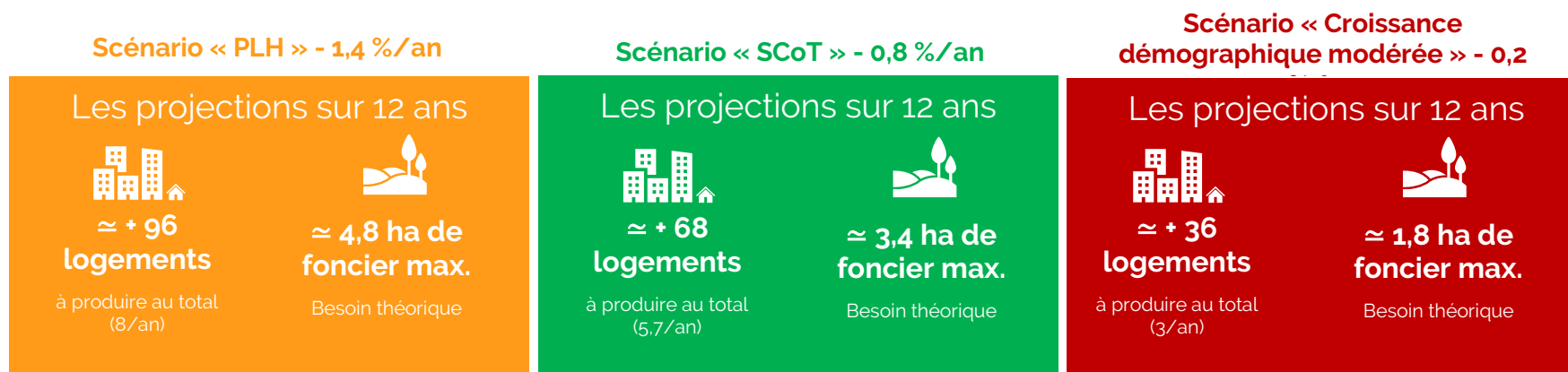
Comparaison des trois scénarios initialement étudiés



Ainsi sur cette base, les élus ont souhaité que le PADD de Meys soit proche du scénario du SCoT des Monts du Lyonnais, qui retient une trajectoire de croissance démographique d'environ +0,8 % par an. Le scénario retenu dans le PADD, s'en rapproche étroitement, traduisant la volonté de la commune de rester cohérente avec le cadre réglementaire du SCoT. Ce scénario constitue également l'option la plus réaliste, située à l'interface entre les tendances récentes de ralentissement observées depuis 2016 et la croissance plus soutenue des années 2000 et 2010.

Impact des scénarios sur la consommation foncière

Sans introduire ici les objectifs réglementaires de sobriété, l'analyse du besoin foncier théorique permet d'appréhender l'ampleur des surfaces nécessaires pour accueillir le nombre de logements prévu selon chaque scénario. En appliquant la densité moyenne de 20 logements à l'hectare, telle que retenue par le SCoT des Monts du Lyonnais pour Meys, il ressort que le scénario « PLH » impliquerait environ 4,8 ha de foncier, le scénario « SCoT » environ 3,4 ha, et le scénario de « croissance démographique modérée » environ 1,8 ha.



Ce besoin reste théorique, car il suppose que la totalité des logements projetés soit produite sur de nouveaux terrains. En réalité, le futur PLU intègre des leviers de renouvellement urbain et de réinvestissement du tissu existant (mobilisation du bâti vacant, changements de destination, divisions parcellaires requalification de friche) permettant de limiter le recours à l'extension de la PAU et donc la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Il convient également de préciser que ce besoin foncier théorique n'intègre pas encore les exigences réglementaires du Code de l'urbanisme en matière de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation, qui seront analysées et traduites plus en détail dans les parties suivantes du présent rapport.

Estimation des capacités en logements du PLU de Meys

Le tableau ci-après présente une synthèse des principaux potentiels de développement résidentiel identifiés par le PLU, qu'ils relèvent du renouvellement urbain au sein de la partie actuellement urbanisée ou de secteurs d'extension limités, afin d'assurer la mise en œuvre progressive des objectifs résidentiels du PADD :

Type de potentiels de développement résidentiel du PLU	Définition	Constitue de la consommation foncière ?	Dans le PLU de Meys	Surface totale dans le PLU	Nombre estimé de logements dans le PLU
Les « dents creuses » et divisions parcellaires représentant des secteurs de taille réduite = « Dent creuse » dans le SCoT des MDL	Espace non bâti, inséré entre deux espaces bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et disposant d'une voie de desserte et de réseaux divers existants et dont la constructibilité est compatible avec la capacité des réseaux et équipements existants (définition du SCoT)	Non	Le PLU identifie les dents creuses à partir d'une maille de 500 à 750 m² de foncier par logement, selon le contexte urbain et la configuration parcellaire. Cela comprend également la partie Nord de l'OAP <i>chemin du Haut</i> qui est composé de différentes potentielles divisions parcellaires (voir titre VI de ce rapport). Ce repérage se distingue de celui de l'OAP thématique « densification » (présentée au Titre VI), qui recense l'ensemble des possibilités, y compris celles de plus petite maille. Le PLU se limite ici à ce qui apparaît réalisable à l'horizon théorique du document, dans le contexte foncier et opérationnel propre à la commune.	Environ 1,2 ha	Environ 16 logements

Les secteurs de taille significative inscrits dans la PAU = « Gisement de grande taille » dans le SCoT des MDL	Espace non bâti, d'une surface d'au moins 5 000 m ² ou pouvant accueillir au moins cinq constructions ou dont la constructibilité nécessite la réalisation d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers (définition du SCoT)	Non	L'analyse des potentiels dans la PAU de Meys n'a pas identifié de secteurs de taille significative dans la PAU.	-	-
Les secteurs de renouvellement urbain	Sites déjà bâtis pouvant être requalifiés ou reconstruits pour accueillir de nouveaux logements.	Non	Le secteur de l'ancienne scierie constitue le seul secteur de renouvellement urbain fléché dans le PLU. Les orientations du PLU sur ce secteur sont détaillées dans le titre VI dans l'OAP de ce secteur.	Environ 0,4 ha	Environ 5 à 7 logements et une aire de stationnement mutualisée
Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	Constructions existantes sans la destination « habitation » pouvant être transformées en logement à termes.	Non	Le PLU identifie 26 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments et les critères ayant permis leurs identifications sont détaillés dans le titre VIII.	-	26 logements
La résorption de la vacance résidentielle	Remise sur le marché ou rénovation de logements vacants dans le parc existant.	Non	Le potentiel de logements pouvant être remis sur le marché repose sur l'identification des logements vacants depuis plus de deux ans (longue durée) sur la base des données LOVAC vérifié par la commune en fonction de leurs connaissances. La vacance est estimée à une vingtaine de logements (soit environ 5,1% du parc de la commune).	-	Objectif de 3 logements remis sur le marché (15%).



Les secteurs en extension de la partie actuellement urbanisée de la commune (PAU)	Terrains situés en continuité de la PAU ouverts à une urbanisation par le PLU	Oui	Le PLU identifie 2 secteurs en extension de la PAU pour un développement résidentiels encadrés par OAP : - La partie en zone AU du secteur du chemin du haut - Le secteur de l'entrée sud du bourg Et deux secteurs de moins de 800m² sans OAP.	Environ 1,2 ha	Environ 22 à 28 logements
TOTAL	-	-	-	Environ 2,7 ha	Environ 72 à 80 logements

Focus sur le site du chemin du Haut :

Le secteur de l'OAP du chemin du haut a été étudié par la commune en vue de réaliser des logements denses en habitat intermédiaire répondant aux besoins en logements de jeunes ménages en constitution. La zone 1AUB représente environ 4000 m² soit de 0.03% de la SAU communale et 0.02 % de la surface communale. La surface au sud non concernée par la zone 1AUB (classée en zone naturelle permettant les pratiques culturales agricoles) représente près de 6000 m², elle est attenante aux autres zones agricoles et accessible par la voie au sud, elle reste donc tout à fait exploitable.

La commune a acquis cette parcelle, l'ancien propriétaire a rompu le bail avec l'ancien exploitant agricole. La commune se réserve le droit de construire sur les 4000 m² et mettra à disposition le reste de la parcelle à l'agriculture sous réserve d'interdire le labourage, en raison des coulées de boues qui ont eu lieu depuis cette parcelle sur les espaces résidentiels en aval.

La carte page suivante montre la localisation de ces potentiels fonciers ouverts par le PLU sur le territoire communal.

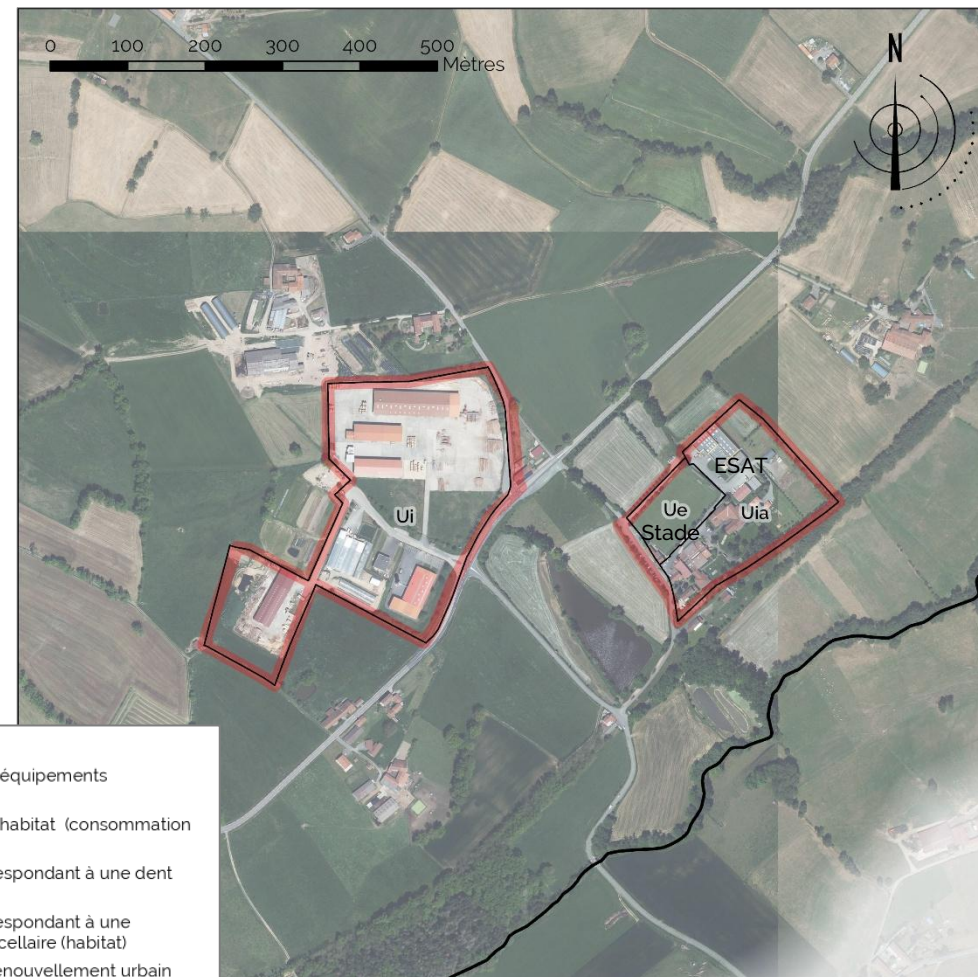
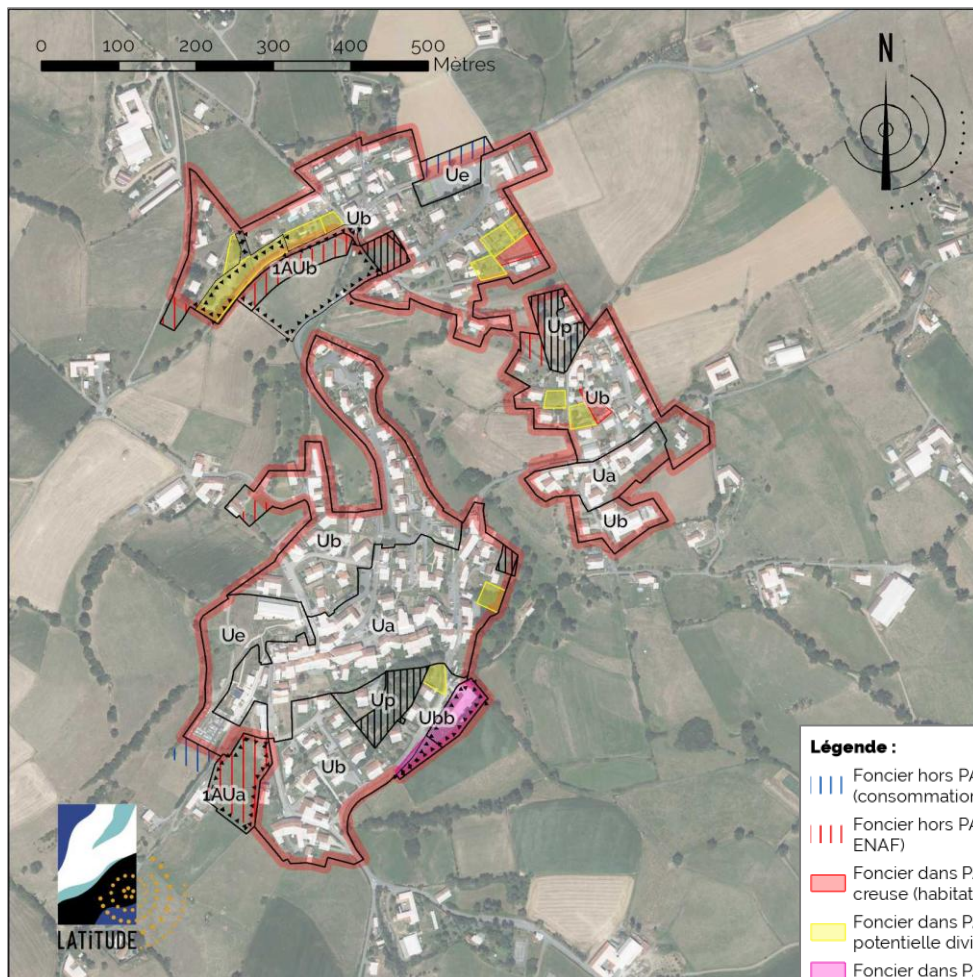
Avertissement : à ne pas comparer avec la carte figurant dans le diagnostic territorial. En effet il s'agit bien ici du potentiel réel ouvert par le PLU déduction faite des potentiels impactés par des prescriptions du PLU (protections de la TVB, etc....).

Cohérence interne du PLU entre le projet réglementaire et le PADD

On rappelle l'objectif démographique de 0,8%/an correspondant environ à la création de 68 nouveaux logements sur 12 ans.

On notera que le potentiel total inscrit au PLU est légèrement supérieur à cet objectif démographique fixé. Un écart qui s'explique principalement par l'intégration d'un nombre significatif de changements de destination, sans garantie quant à leur réalisation effective. Par ailleurs, ce nombre doit être considéré comme indicatif, dans la mesure où l'impact réel des changements de destination sur le potentiel global est biaisé : en effet, ces opérations pourraient, pour certaines, être réalisées en dehors du PLU dans le cadre de la loi Daubié et pourraient ne pas être strictement imputées au document d'urbanisme.





- Légende :**
- ||| Foncier hors PAU pour équipements (consommation ENAF)
 - ||| Foncier hors PAU pour habitat (consommation ENAF)
 - Foncier dans PAU correspondant à une dent creuse (habitat)
 - Foncier dans PAU correspondant à une potentielle division parcellaire (habitat)
 - Foncier dans PAU en renouvellement urbain
 - Foncier dans PAU pour équipements
 - Foncier dans PAU pour activités économiques
 - ||||| Foncier difficilement constructible ou limité par les règles du PLU
 - Zones U ou AU du PLU
 - Partie Actuellement Urbanisée
 - ▨ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Gisements fonciers du PLU sur le secteur du centre bourg

Gisements fonciers du PLU sur le secteur de la ZA et de la zone d'équipements

Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

Sur le plan qualitatif, le PADD de Meys met l'accent sur la diversification des formes et des typologies de logements afin de répondre à la pluralité des besoins résidentiels. La commune cherche à favoriser une offre plus équilibrée, capable d'accueillir à la fois des jeunes ménages souhaitant s'installer, des familles en recherche de logements évolutifs et des personnes âgées désireuses de rester sur le territoire dans des logements plus adaptés.



Cette orientation se traduit par la volonté de développer des formes d'habitat intermédiaire et groupé, notamment à proximité du centre-bourg et des équipements, tout en maintenant une offre limitée en habitat individuel diffus. Le PADD insiste également sur la qualité architecturale et environnementale des futures opérations, leur insertion dans le tissu bâti existant et la recherche d'une sobriété dans l'usage du sol et des ressources.

On rappellera que cette évolution qualitative est déjà engagée depuis plusieurs années sur la commune, notamment à travers le PLU en vigueur depuis 2014, qui a permis la réalisation d'une offre de logements intermédiaires et de petits collectifs dans le secteur de l'écoquartier.



Construction d'un programme d'habitat en petit collectif et intermédiaire dans l'écoquartier de Meys. Source : CAUE.

Les objectifs quantitatifs et les principes d'aménagement associés à ces typologies sont garantis par le PLU de Meys qui les décline dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). On y retrouve, entres autres :

- les OAP sectorielles encadrent la composition urbaine des nouveaux secteurs à urbaniser en limitant le développement d'un habitat individuel pur et en favorisant des formes plus denses et diversifiées, telles que l'habitat intermédiaire ou l'individuel groupé.
- une OAP thématique consacrée à la densification qui complète cette approche à l'échelle de l'ensemble de la PAU. Elle définit les principes et leviers permettant de promouvoir des formes d'habitat plus compactes et qualitatives dans le tissu existant, participant ainsi à la modération de la consommation foncière et à la cohérence urbaine du bourg.

Ces objectifs quantitatifs et principes sont présentés dans le titre VI du présent rapport.



Le PLU sur le plan économique

Le PLU de Meys vise à soutenir un développement économique de proximité, en cohérence avec la vocation du territoire et ses capacités d'accueil. Dans le prolongement du PADD, il cherche à conforter les activités existantes, à maintenir une offre de services adaptée aux besoins des habitants, et à valoriser les atouts agricoles, artisanaux et touristiques du village.

Sur le plan artisanal et industriel

Le PADD affirme la volonté de préserver et d'accompagner les activités artisanales et industrielles qui constituent un socle économique essentiel pour Meys.

La commune dispose d'un tissu économique de proximité, structuré autour de la zone d'activités en bordure de la RD389, regroupant principalement des entreprises artisanales et du BTP. Le PLU veille à pérenniser cette zone en permettant aux entreprises en place d'évoluer sur leur site ou de procéder à de légères extensions, tout en préservant les continuités paysagères et les lisières naturelles qui l'encadrent.

Par ailleurs, le PLU favorise la possibilité d'adaptation des activités isolées sur le territoire, notamment celles historiquement implantées dans des bâtiments anciens ou en zone agricole, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et les objectifs du projet de territoire. Cette orientation vise à maintenir un tissu économique local diversifié, sans développement de nouvelles zones d'activités, conformément au principe de sobriété foncière.

Sur le plan des commerces et des services

Le PADD met en avant la nécessité de renforcer les commerces et services de proximité afin de maintenir la centralité et l'autonomie de la commune.

Le PLU encourage ainsi la consolidation de l'offre existante autour du centre du village et des pôles d'équipements (école, mairie, maison des associations). Il favorise la mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée dans le tissu central, permettant la coexistence d'activités économiques, de services à la population ou de petits commerces.

La commune exprime également le souhait de développer à terme une offre multiservices répondant aux besoins du quotidien, ainsi que des lieux de convivialité et de rencontres (halle de village, espace de festivités, abri à proximité de l'étang). Ces aménagements relèvent d'une dynamique de projet local que le PLU vient soutenir, notamment par la maîtrise des espaces centraux et la qualité des aménagements publics.



Sur le plan des loisirs et du tourisme

Le PADD identifie le développement des loisirs et du tourisme de proximité comme un levier d'attractivité complémentaire pour Meys.

Le PLU favorise les activités de plein air et les usages récréatifs des espaces naturels, tout en assurant la protection des milieux qui les accueillent. La commune entend valoriser les sites à fort potentiel (tels que l'étang communal, les chemins de randonnée et les espaces boisés de la Fayardée et de la Perche) comme supports de découverte et de détente en lien avec la trame verte et bleue et le patrimoine paysager.

Le PLU soutient également le développement d'un accueil touristique raisonné, notamment par la reconversion du bâti existant en hébergements touristiques ou en gîtes ruraux. Ces formes d'accueil, à petite échelle et intégrées dans le bâti existant, participent à la vitalité de la commune sans générer de pression foncière nouvelle ni de consommation foncière.

Sur le plan de l'activité agricole

L'activité agricole reste un pilier de l'économie locale et de l'identité du territoire de la commune.

Le PADD réaffirme la volonté de préserver la ressource agricole et de maintenir les exploitations en place dans des conditions favorables à leur pérennité.

Le PLU traduit cette orientation en protégeant le foncier agricole dans un zonage adapté et en veillant à la cohérence des périmètres d'exploitation. Il autorise l'évolution des exploitations sur leur site (extensions, modernisation, diversification) et soutient la possibilité d'activités connexes telles que la vente directe ou l'accueil à la ferme.

Cette approche permet de concilier les enjeux économiques, paysagers et environnementaux, en maintenant l'activité agricole comme élément structurant du territoire et garant d'un paysage vivant et entretenu.



Le PADD du PLU de Meys réaffirme la volonté de maintenir et renforcer la qualité des services et des équipements de proximité qui apparaissent comme essentiels à la vie quotidienne des habitants et à l'attractivité du village.

Les orientations du PLU s'inscrivent dans la continuité du plan guide communal, dont une grande partie des fiches actions portait sur les équipements et services à la population. Ce document de travail avait notamment mis en avant la nécessité de conforter le rôle central du bourg, de renforcer les équipements culturels et associatifs, et de créer des lieux de convivialité favorisant la vie locale. Ces orientations ont servi de base au PADD, qui en a retenu les principes tout en les adaptant au cadre réglementaire et aux moyens communaux.

Le document d'urbanisme soutient également les projets d'acteurs locaux, tels que le développement et la modernisation de l'ESAT qui est un équipement structurant pour l'emploi et l'inclusion.

Ainsi, sur le plan des services et des équipements, le PLU s'attache à conforter la centralité de Meys, en garantissant une offre de proximité équilibrée et durable fidèle aux ambitions du plan guide.



Le PLU sur le plan de la consommation foncière



Point de vigilance

L'analyse de la consommation foncière réalisée dans le cadre du PLUi repose sur le contexte réglementaire en vigueur à la date de son arrêt. Elle ne prend donc pas en compte les travaux législatifs en cours, en raison de l'impossibilité de présumer leur adoption finale, tant sur le contenu que sur le calendrier législatif.

Période de référence

+4,3 ha +0,4 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans)

Projection 2031

+2,2 ha +0,2 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%

Source : Mon Diagnostic Artificialisation

Cadre général de la consommation foncière et position du PLU

La question de la consommation foncière constitue un enjeu central pour le PLU de Meys, dans un contexte réglementaire en pleine évolution marqué par la loi Climat et Résilience, qui vise à limiter l'artificialisation des sols et à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Avant d'être appliquée à l'échelle communale, cette loi doit être déclinée successivement par les SRADDET puis par les SCoT, qui en assurent la territorialisation locale.

À ce jour, le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes n'a pas encore fait l'objet d'une modification approuvée intégrant pleinement la loi Climat et Résilience. Un projet de modification a toutefois été arrêté, définissant un mode de calcul unique fondé sur la réduction par deux de la consommation d'espaces sur la période 2021-2031, tout en intégrant plusieurs ajustements :

- un quota réservé aux projets d'intérêt régional ou de reconquête industrielle,
- un bonus « vie des territoires » accordé aux communes rurales pour accompagner leurs besoins de développement modéré.

La déclinaison précise de ces objectifs devra ensuite être assurée par le SCoT des Monts du Lyonnais, lors d'une révision qui s'amorce, afin d'adapter les quotas de consommation aux réalités locales.

En l'absence de cette territorialisation, le PLU de Meys se doit d'être cohérent avec les objectifs nationaux de la loi Climat et Résilience, tout en intégrant la marge de manœuvre accordée par les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE).



Méthodologie de comptabilisation et analyse quantitative de la consommation d'ENAF du PLU

Définition

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

À partir de la définition de la consommation d'espace établie par la loi Climat et Résilience, il est essentiel de déterminer une méthodologie spécifique pour quantifier cette consommation d'espace induite par le projet de PLU.

Méthodologie de calcul de la consommation d'ENAF

Plusieurs méthodologies ont été étudiées pour évaluer la consommation foncière, notamment celles fondées sur les fichiers fonciers ou sur l'OCS-GE, offrant respectivement une approche par les données fiscales et une analyse cartographique fine des occupations du sol. Toutefois, ces méthodes n'ont pas été retenues en raison de biais méthodologiques à l'échelle communale pour les premières et de l'indisponibilité de données récentes pour la seconde.

Le PLU de Meys s'appuie donc sur une approche fondée sur la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), plus adaptée à l'échelle et aux enjeux locaux.

Cette méthodologie repose sur la définition de la PAU présentée dans le tome 1 de ce rapport de présentation.

Ainsi, les parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions ou aménagements sont analysées en fonction de leur position par rapport à la PAU. Si elles se situent à l'intérieur de la PAU, elles sont considérées comme contribuant à la densification des espaces déjà bâtis. En revanche, si elles se trouvent en dehors de la PAU, elles sont considérées comme de la consommation foncière. Cette consommation est ensuite qualifiée en fonction de la vocation des zones définies dans le zonage du PLU.

Les éléments prescriptifs du PLU sont également analysés de la manière présentée dans le tableau ci-contre.

Prescriptions du PLU	Consommation d'ENAF ?
Emplacements réservés	Consommation d'ENAF en fonction de l'objet et de la localisation (dans ou hors PAU) de l'emplacement réservé
STECAL	Consommation d'ENAF en fonction de la nature du STECAL et si des surfaces d'extension (hors de l'espace fonctionnel actuel) sont prévues dans le zonage
Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	Pas de consommation d'ENAF

Analyse des éléments prescriptifs du PLU
au regard de la consommation d'ENAF



La consommation d'ENAF du PLU

Le tableau ci-après présente l'ensemble des éléments du projet susceptibles de contribuer à la consommation potentielle d'ENAF tels qu'ils ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Meys :

Secteur	Type d'ENAF	Superficie	Photographie aérienne / zonage NB : Le zonage est représenté à titre indicatif. Le zonage opposable est celui du règlement graphique.	Justifications
Chemin du Haut	Agricole	4101 m ²		Ce secteur correspond à une zone de consolidation du bourg, identifiée dans le PADD comme un espace privilégié pour le développement résidentiel en continuité directe du tissu existant. L'ouverture à l'urbanisation vise à accueillir un habitat dense et diversifié, favorisant la mixité et la maîtrise de la consommation foncière. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle (cf. Titre VI du rapport) définissant les principes de densité, d'intégration paysagère et de composition urbaine.
Entrée Sud du bourg	Agricole	5915 m ²		L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur traduit l'un des objectifs majeurs du PADD, à savoir la requalification et la structuration de l'entrée sud du village. Ce site permettra la consolidation résidentielle du bourg avec un tissu plus dense et cohérent, tout en assurant une transition urbaine qualitative avec les espaces agricoles environnants. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle (cf. Titre VI du rapport) définissant les principes de densité, d'intégration paysagère et de composition urbaine.



Secteur	Type d'ENAF	Superficie	Photographie aérienne / zonage NB : Le zonage est représenté à titre indicatif. Le zonage opposable est celui du règlement graphique.	Justifications
Secteur de la Madone (ER10)	Agricole	2040 m ²		Ce secteur correspond à un aménagement paysager et fonctionnel d'intérêt communal, envisagé dès le plan guide. Il s'agit de la création d'un parking paysager et d'une aire de giration, destinée à améliorer l'accessibilité et la gestion des stationnements lors des événements de l'aire de loisirs voisine. Ce projet prévoit l'aménagement d'environ 50 places de stationnement et la préservation de noues paysagères en bordure de la RD71. Il s'agit uniquement d'éléments de programmation, issus du plan guide communal, sans projet opérationnel engagé à ce jour. L'inscription de ce secteur au PLU par un emplacement réservé permet simplement de réserver le foncier nécessaire à une éventuelle mise en œuvre ultérieure sans engager immédiatement la consommation d'espace.
Extension du cimetière (ER04)	Agricole	1486 m ²		Ce secteur répond à un besoin communal identifié en matière de place dans le cimetière, conformément au PADD, qui vise à anticiper les besoins en services publics à moyen terme. L'extension du cimetière est nécessaire pour assurer la continuité du service et permettre l'accueil futur de nouvelles concessions, dans une logique de gestion raisonnée du foncier communal.



Au total, le PLU de Meys présente une consommation potentielle d'ENAF estimée à environ 1,35 hectare, dont environ 1,0 hectare dédié au développement de l'habitat et 0,35 hectare destiné à l'accueil d'équipements ou d'aménagements d'intérêt communal. On rappelle que l'objectif inscrit au PADD est chiffré à une moyenne de 0,25ha/an maximum.

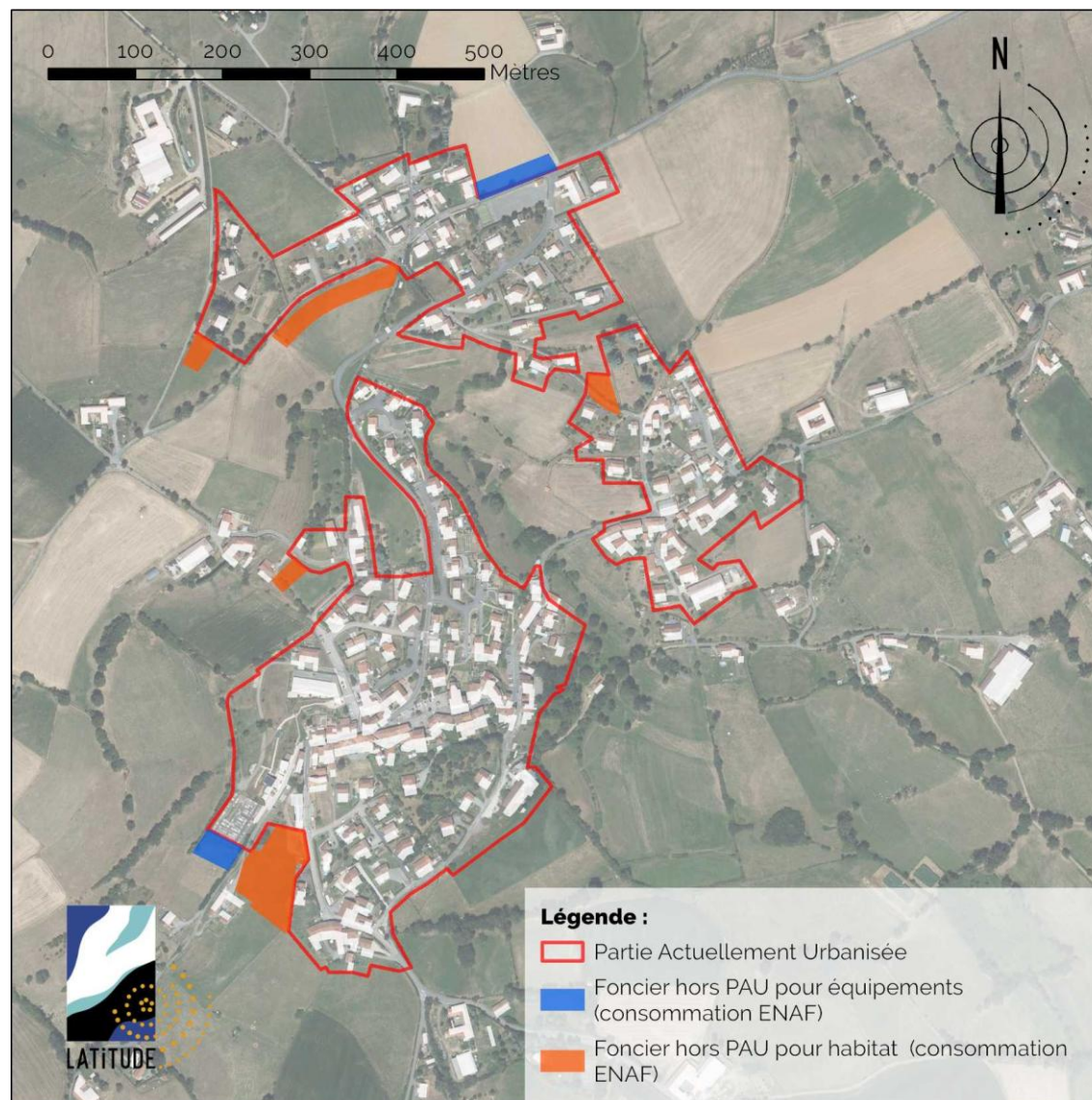
Certaines zones particulières identifiées au PLU ne sont pas considérées comme générant de consommation d'ENAF compte tenu de leur nature, de leur usage ou de leur état déjà artificialisé :



Fête de la batteuse. Source : commune de Meys.

- STECAL NL1 – Local de l'étang de pêche : comme précisé au Titre VIII, ce STECAL vise uniquement à permettre la construction d'un petit local technique lié à l'activité associative. Le foncier concerné est déjà aménagé pour le stationnement et composé de berges anthropisées. De plus, la végétation arborée est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (cf. titre VIII).
- Emplacement réservé n°3 – Espace dédié à la fête de la batteuse : cet emplacement ne prévoit aucun aménagement. Il constitue uniquement un outil d'acquisition foncière pour pérenniser la tenue de cette manifestation locale d'intérêt communal sans impact sur les espaces naturels ou agricoles.
- STECAL NL1 – Gestion du bâtiment de la fête de la batteuse : le bâtiment existe déjà, et la délimitation très restreinte du STECAL vise uniquement à en permettre la gestion et d'éventuelles évolutions très limitées, sans création d'artificialisation nouvelle.
- Les emplacements réservés destinés aux cheminements doux ne sont pas comptabilisés comme consommation d'ENAF, leur largeur limitée et leur caractère linéaire les plaçant en dessous du seuil de largeur pris en compte par la méthodologie nationale du CEREMA pour le calcul de la consommation foncière. Ils correspondent en outre à des aménagements légers, souvent implantés sur des emprises déjà artificialisées ou en bordure de voirie. Néanmoins, si leur emprise devait être intégrée, il conviendrait d'ajouter les ER n°05 à n°07, représentant environ 0,3 hectares supplémentaires. L'ER n°01 étant déjà comptabilisé comme consommation d'ENAF (compris dans périmètre OAP Chemin du Haut).
- L'extension de la scierie Dupeuble sur son terrain : celle-ci va construire un nouveau bâtiment dédié à sa production de bois de chauffage qui ne cesse d'augmenter d'année en année, et ce afin d'améliorer la qualité de notre bois de chauffage (temps de séchage plus long et pour répondre plus vite à la demande). Ce bâtiment sera effectif avant l'approbation du PLU donc sera compté par les chiffres de Consommation d'ENAF à venir.

La carte page suivante localise ces potentiels en consommation d'ENAF sur le territoire communal.



Potentiels théoriques de consommation d'ENAF du PLU.

Analyse de la trajectoire de sobriété foncière du PLU

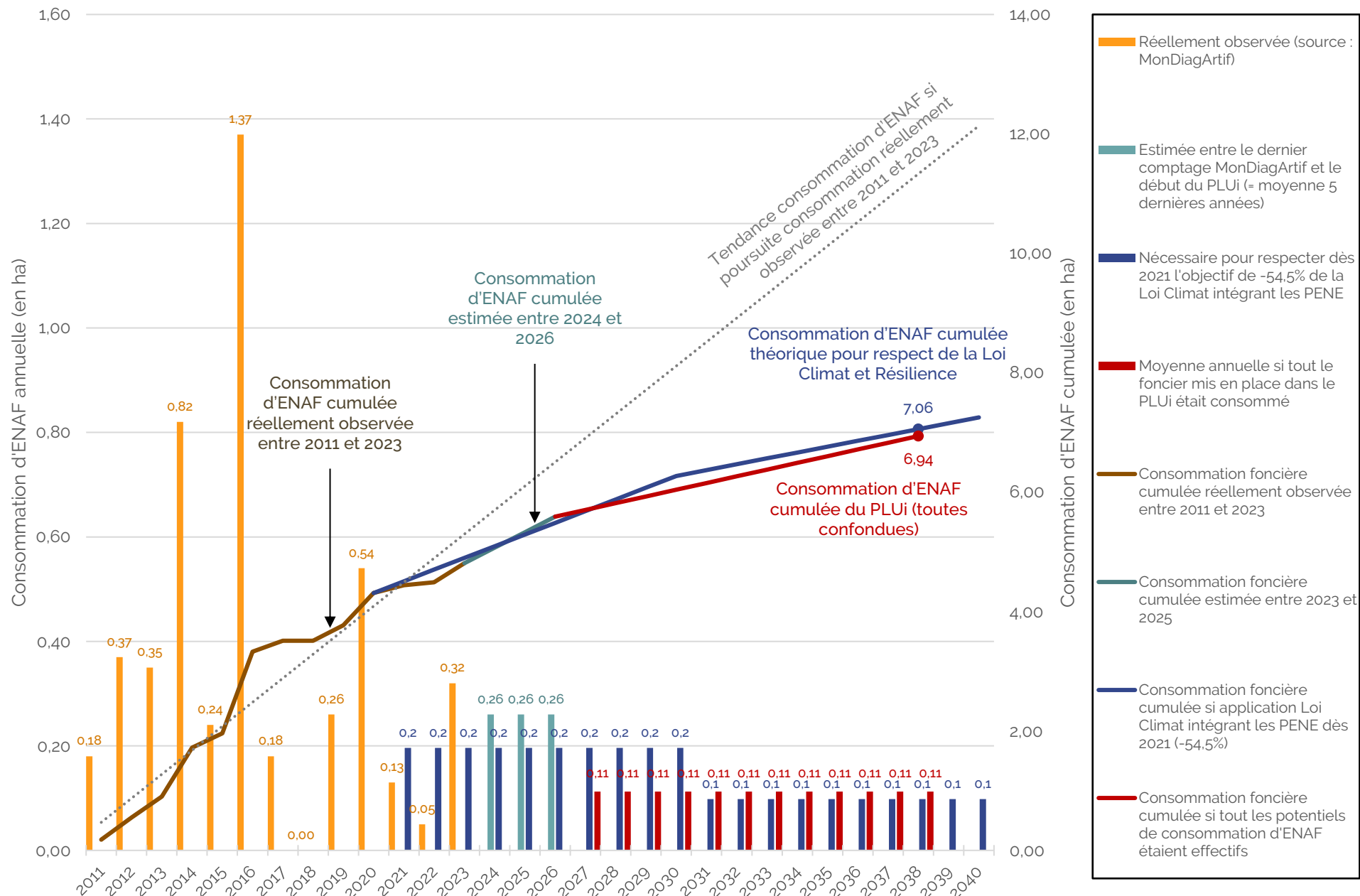
À partir de la période de référence définie par la loi Climat et Résilience, des consommations foncières passées depuis 2021 présentées dans le tome 1 du rapport de présentation, et des consommations potentielles identifiées pour l'horizon théorique du PLU (12 ans), il est possible d'établir la trajectoire prévisionnelle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la commune de Meys.

Le graphique page suivante permet d'analyser la trajectoire de sobriété foncière mise en place par le PLU, au regard des dynamiques de consommation foncière réellement observées sur le territoire et aux objectifs réglementaires en vigueur. Il présente :

- La consommation foncière réelle observée entre 2011 et 2023 (la période 2011-2020 servant de référence).
- Une estimation de la consommation foncière pour la période 2024-2026, basée sur la prolongation des tendances référencées entre 2011 et 2023 (hypothèse qui méritera d'être vérifiée à l'avenir avec la publication des données à venir)
- Les trajectoires théoriques de consommation foncière que le territoire devrait suivre à partir de 2021 pour respecter l'objectif de la Loi Climat et Résilience, qui impose une réduction par 2 de la consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (en réalité de -54,5% pour tenir compte des PENE).
- La consommation foncière potentielle du territoire si l'ensemble du foncier ouvert par le PLU était consommé, illustrée à travers une hypothèse où l'ensemble des potentiels de consommation d'ENAF du PLU seraient effectifs.

Les courbes dans le graphique reliées à l'axe des ordonnées de droite illustrent les consommations foncières cumulées année par année pour chacune des trajectoires analysées pour ainsi de visualiser leur évolution dans le temps.





L'analyse de la trajectoire de sobriété foncière du PLU de Meys, présentée dans le graphique ci-dessus, montre que la consommation cumulée d'ENAF resterait inférieure à l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience, même en intégrant la marge des PENE.

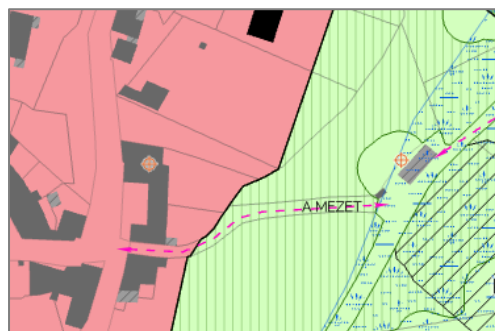
En effet, en annualisant les consommations projetées sur le temps du PLU et en les ajoutant aux consommations déjà observées depuis 2011 et à l'estimation des consommations entre 2024 et 2026 (moyenne des 5 dernières années/données non disponibles à la date d'arrêt du PLU), le PLU atteindrait à la fin de son horizon théorique une consommation d'environ 5,94 hectares, contre un plafond théorique de 7,06 hectares pour le respect de la trajectoire réglementaire.

À noter que, sans intégration d'une trajectoire de sobriété foncière dans le présent PLU, et en prolongeant les dynamiques réelles de consommation observées entre 2011 et 2023, la consommation cumulée d'espaces naturels, agricoles et forestiers aurait pu atteindre près de 12 hectares à l'horizon du document. Un tel niveau aurait été théoriquement possible compte tenu des potentiels de développement importants inscrits dans le PLU en vigueur depuis 2014, qui comprenait plusieurs zones à urbaniser (AU) encore non construites. La révision engagée permet ainsi de rompre avec cette tendance en fixant un cap clair de sobriété foncière aligné sur les objectifs réglementaires de la loi Climat et Résilience.





Exemple de fiche action du plan guide sur la création d'un équipement au niveau de la chapelle de la Madone : création d'une aire de loisirs, d'une halle, d'un parking paysager. Source : Atelier de Montrottier, Géolis ; 2019.



Le PLU sur le le plan de la maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

Le PADD du PLU de Meys intègre la maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés comme un principe transversal du projet communal, tout en reconnaissant les réalités d'un territoire rural où la voiture demeure indispensable pour certains usages. L'objectif n'est pas de restreindre son usage, mais de réduire les besoins de déplacements contraints et de favoriser les alternatives de proximité chaque fois que cela est possible.

Le PLU concentre ainsi le développement résidentiel dans et autour du bourg, afin de rapprocher l'habitat des services, commerces et équipements, limitant ainsi les trajets quotidiens motorisés et encourageant la marche ou le vélo pour les déplacements du quotidien.

De plus il intègre les connexions potentielles à terme entre le bourg et la voie verte projetée le long de la RD389 et portée à l'échelle communautaire.

Les orientations du plan guide communal ont nourri cette approche, en proposant de repenser les circulations internes au bourg et de renforcer la continuité des cheminements doux. Ces principes ont été repris et consolidés dans le PLU à travers des emplacements réservés pour les mobilités douces et des OAP thématiques dédiées à la mobilité durable et au partage des usages. Le document veille également à maintenir des conditions de circulation et de stationnement adaptées aux besoins de la population et des activités locales, sans encourager pour autant l'étalement urbain.



Le PLU sur le plan de la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Le PADD du PLU de Meys accorde une place centrale à la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques, considérés comme des atouts structurants de l'identité communale.

Il vise à maintenir la continuité écologique des milieux naturels, à préserver la trame verte et bleue et à protéger les zones humides, boisements et haies bocagères qui participent à la qualité paysagère et environnementale du territoire.

Cette démarche se traduit par la limitation de l'urbanisation dans les secteurs sensibles, la préservation des vallons et têtes de bassin versant, ainsi que par la valorisation des continuités végétales et hydrauliques au sein même du bourg. Le PADD met aussi l'accent sur la renaturation et la végétalisation des aménagements, la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales et l'intégration du végétal dans les espaces publics et privés, en lien avec les OAP thématiques sur la biodiversité, la perméabilité des sols et le confort climatique.

Les orientations du plan guide communal ont contribué à cette approche, en proposant une valorisation environnementale du talweg situé à proximité immédiate du bourg, identifié comme un support privilégié de la trame verte et bleue locale. Ce secteur, caractérisé par des zones humides et des prairies en fond de vallon, a été pensé comme un espace de respiration et de promenade, conciliant préservation écologique et ouverture au public. Le plan guide préconisait un aménagement respectueux des milieux, intégrant gestion douce des eaux, maintien des ripisylves, noues paysagères et plantations locales. Ces principes ont été repris dans le PLU, notamment à travers les protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et la délimitation des zones N et A adaptées aux enjeux de préservation et/ou de valorisation.

L'ensemble des outils et dispositifs réglementaires permettant de mettre en œuvre ces objectifs de préservation et de valorisation des milieux naturels est décrit en détail au titre VIII du présent rapport.

Le PLU sur le plan de la préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le PADD du PLU de Meys fait de la préservation et de la valorisation des paysages et du patrimoine bâti un axe fort du projet de territoire.

Premièrement, il s'attache à conserver le caractère du bâti historique, marqué par des volumétries hautes et compactes, des toitures à deux pans et des matériaux traditionnels (tuiles canal, enduits à la chaux, teintes ocre ou pierre locale). L'objectif est de maintenir la cohérence architecturale du bourg et des hameaux, tout en permettant des interventions contemporaines respectueuses du contexte. Le PADD souligne également l'importance de préserver les cœurs d'îlots végétalisés et les jardins en ceinture, qui participent à l'équilibre



entre bâti et végétal dans le centre du village.

Sur le plan paysager, le PADD met en avant la valeur des paysages ouverts des coteaux, des boisements des versants et du bocage encore bien présent sur la commune. Il insiste sur la nécessité de maintenir les structures paysagères identitaires, notamment les haies, arbres isolés et alignements, et de préserver les perspectives lointaines depuis et vers le village. Les entrées de bourg doivent faire l'objet d'un traitement soigné, en assurant des transitions douces entre zones bâties et espaces agricoles.

Le PLU traduit ces orientations à travers la protection des éléments identitaires au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des prescriptions d'intégration paysagère et des OAP thématiques favorisant l'insertion du végétal et la qualité des aménagements.

Le PLU sur le plan de la prise en compte des risques et des nuisances

le PADD du PLU de Meys reconnaît la nécessité d'intégrer la gestion des risques et des nuisances dans le développement communal, afin d'assurer la sécurité des habitants et la pérennité des aménagements. Il s'agit principalement de prendre en compte les aléas identifiés à l'échelle communale, notamment les risques géologiques et ceux de ruissellement et d'inondation localisés dans les talwegs, ainsi que les pentes marquées susceptibles de générer des instabilités ou des écoulements concentrés.

Le PLU veille également à limiter l'exposition des nouvelles zones à urbaniser à ces aléas, en privilégiant un développement sur les parties déjà équipées et en imposant des principes d'aménagement adaptés dans les secteurs concernés (gestion des eaux, maintien des zones d'écoulement, végétalisation des sols). Enfin, la préservation des zones agricoles et naturelles en fond de vallon contribue indirectement à réduire les risques liés au ruissellement et à maintenir la qualité du cadre de vie.



Le PLU sur le plan de l'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

Le PADD du PLU de Meys intègre la transition énergétique et la prise en compte du changement climatique comme des orientations transversales du projet communal.

Il ouvre la voie au développement des constructions bioclimatiques et des bâtiments à haute qualité environnementale, encourageant une approche sobre en énergie et respectueuse des ressources locales. Ces principes se traduisent dans le PLU par des règles et orientations favorisant la bonne orientation des bâtiments, la valorisation des matériaux durables et la prise en compte du confort thermique, tant en période estivale qu'hivernale.

Dans ce cadre, le projet communal accorde une attention particulière à la préservation des boisements, des alignements végétaux et des abords de cours d'eau, pour leur rôle dans la régulation du climat local, le maintien de la fonctionnalité des sols et la séquestration du carbone.

Le PLU prévoit également la création et le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre qui contribue à limiter les îlots de chaleur urbains et à améliorer le cadre de vie.

En matière d'énergies renouvelables, la commune facilite le déploiement des installations sur les toitures et les espaces déjà artificialisés tout en écartant les projets sur les boisements, zones humides, corridors écologiques ou espaces agricoles à forte valeur paysagère. Ces espaces essentiels à l'équilibre écologique et visuel du territoire ne peuvent être supports d'installations au sol ou agrivoltaïques sans compromettre les enjeux environnementaux.

Le PLU de Meys affirme ainsi une approche cohérente et raisonnée de la transition énergétique, conciliant production locale d'énergie, protection des milieux naturels et préservation des paysages identitaires.



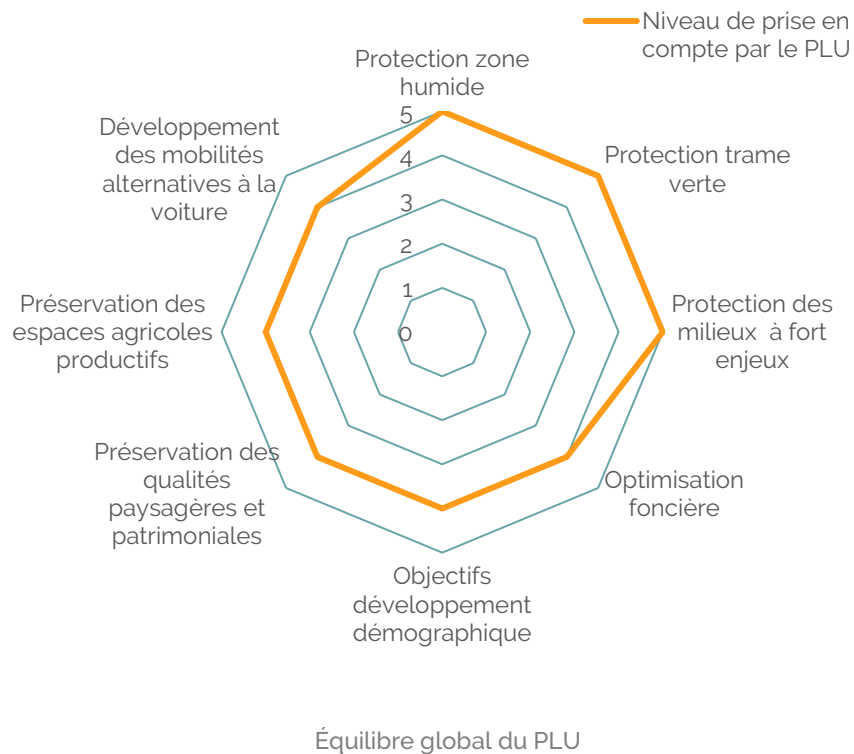
L'équilibre global recherché par le PLU

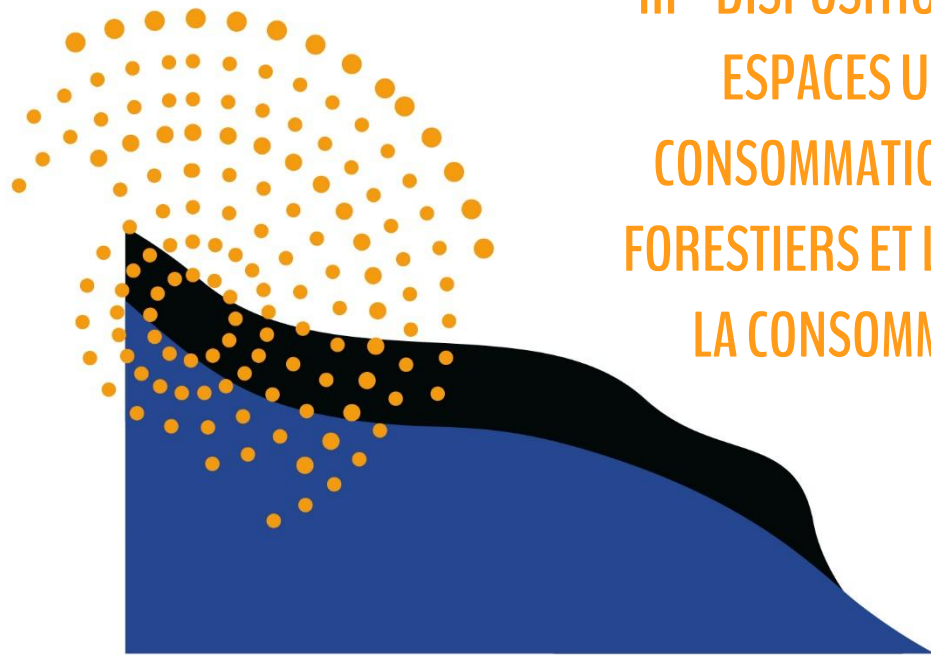
Le PLU de Meys recherche un équilibre global entre développement communal et préservation des ressources territoriales en conciliant un développement acceptable pour l'environnement avec la protection des espaces agricoles et naturels.

L'objectif est de permettre à la commune d'accueillir une croissance maîtrisée tout en préservant les terres agricoles comme espaces de production alimentaire (et non comme supports de production énergétique), ainsi que les milieux naturels et paysagers qui structurent son identité.

Pour atteindre cet équilibre, le document s'appuie sur plusieurs principes directeurs. Il retient un scénario démographique raisonnable, volontairement inférieur aux dynamiques passées, cohérent avec les objectifs du SCoT, limitant ainsi les besoins en logements. Cette modération de la croissance résidentielle se traduit par une maîtrise du foncier consommé, en orientant le développement sur des secteurs sans usage agricole à forts enjeux productifs, ni sensibilité écologique, patrimoniale ou paysagère forte. Le maintien des enveloppes bâties existantes conduit à une densification raisonnée des espaces constructibles, accompagnée d'une attention particulière à la qualité urbaine, aux transitions bâties et paysagères et à la diversité des mobilités.

Enfin, le PLU consacre la protection des supports essentiels de la fonctionnalité écologique (zones humides, corridors, trames vertes urbaines et rurales) ainsi que des ensembles patrimoniaux, qu'ils soient bâtis ou paysagers, garantissant une évolution du village respectueuse de ses équilibres environnementaux, culturels et identitaires.





III - DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES
ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA
CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU
FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE
LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE
L'ÉTALEMENT URBAIN

LES DISPOSITIONS À L'ÉCHELLE DU PADD

Comme largement expliqué dans le titre II du présent rapport, le PLU de Meys inscrit ses dispositions en faveur de la densification urbaine et de la limitation de la consommation foncière au cœur du PADD.

Le PADD du PLU de Meys définit un développement maîtrisé, adapté aux capacités de la commune et cohérent avec le rôle qui lui est confié dans le SCoT des Monts du Lyonnais.

Le scénario démographique retenu est raisonnable et en cohérence avec les objectifs supra-communaux, ce qui permet de limiter les besoins en logements et en foncier. Cette approche conduit à une consommation maximale d'ENAF d'environ 1,35 hectare sur l'horizon du document soit en cumulé entre 2011 et la fin de l'horizon théorique du PLU : un niveau inférieur au plafond fixé par la loi Climat et Résilience (cf. paragraphe dédié dans le titre II du présent rapport).

Le développement est ainsi recentré sur les espaces déjà urbanisés, en mobilisant en priorité des sites sans usage agricole ni sensibilité écologique, paysagère ou patrimoniale marquée. Le PADD privilégie le renouvellement urbain, qui représente près de 10 % du potentiel de développement, et le réinvestissement du bâti existant, à hauteur d'environ 45 % du potentiel, par la remise sur le marché des logements vacants, les changements de destination. A noter que bien que la vacance soit déjà faible à Meys (environ 5% du parc de logements), le PLU intègre un objectif de réduction traduisant la volonté communale d'une gestion économe et qualitative du foncier.

Le PADD prend également, en compte la structure du parc de logements assez récent et en bon état. Ce parc, bien que peu mutable à court terme, fait l'objet d'une réflexion sur l'évolution des formes urbaines et sur la possibilité d'une densification qualitative dans la durée. Le PLU s'appuie pour cela sur une étude spécifique sur la densification traduite dans celui-ci avec une OAP thématique dédiée. Cette dernière fixe les principes d'une production de logements mieux intégrée : formes intermédiaires, habitat groupé, mutualisation et transitions paysagères soignées.

LES DISPOSITIONS À L'ÉCHELLE DES OUTILS DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Parmi les outils du PLU de Meys, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un levier essentiel de mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière fixés par le PADD. Elles encadrent les futures opérations d'aménagement en promouvant la densification des espaces urbanisés et en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en veillant à la qualité urbaine et paysagère des nouveaux quartiers.

Une description détaillée des OAP est présente en titre VI du présent rapport.

En synthèse, on y retrouve deux types d'OAP qui chacune ont un rôle sur la densification des espaces urbains ainsi que la limitation de la consommation d'ENAF :

- Les OAP sectorielles définissent des formes urbaines compactes et cohérentes avec le tissu existant, en favorisant la mixité des typologies d'habitat (individuel groupé, habitat intermédiaire, petit collectif) et en maîtrisant les transitions avec les zones agricoles et naturelles. Cette approche permet de renforcer la centralité du bourg, d'optimiser l'usage des réseaux existants et de limiter les extensions non nécessaires.
- Les OAP thématiques, quant à elles, déclinent ces principes à l'échelle communale en intégrant les enjeux de biodiversité, d'infiltration des eaux pluviales, de qualité du cadre de vie.

Le PLU de Meys se distingue par la présence d'une OAP thématique spécifiquement dédiée à la densification, complétée par l'étude détaillée annexée au cahier des OAP, à valeur illustrative, qui précise l'opérationnalité de plusieurs scénarios de densification au sein du tissu urbain existant et en montre la faisabilité concrète à l'échelle parcellaire.



Ainsi, les OAP du PLU de Meys participent pleinement à la modération de la consommation foncière en encadrant le développement sur des sites déjà intégrés dans le tissu urbain, en fixant des objectifs de densité compatibles avec la trame urbaine existante et en garantissant une insertion paysagère respectueuse des sensibilités locales. Elles assurent la traduction concrète des objectifs chiffrés de sobriété définis au PADD tout en préservant les qualités patrimoniales et environnementales du territoire

Les OAP sont compatibles avec la densité de 20 logts/ha prévue par le SCOT :

Le PLU prévoit :

- La surface totale de l'OAP pour le secteur de l'Entrée Sud du Bourg est de 6 700 m², avec une programmation attendue de 12 à 16 logements, soit une densité **d'environ 23 logements par hectare**
- Chemin du haut, zone AU et zone U confondues : surface de 7100 m² pour 13 à 16 logements **soit 23 logts/ha** (dont dans la zone AU 10 à 13 logts soit 31 Logts/ha et dans la zone U : 3 logements dents creuses incluses dans l'OAP pour améliorer la qualité bâtie sur rue sur 3 000m²).
- Ancienne scierie surface de 3200 m² (sans le parking) pour 5 à 7 logts **soit 21 logts/ha**

Concernant les deux parcelles 292 et 5 : elles sont couvertes par l'OAP densification mise en place sur la commune.

Le règlement

Le règlement du PLU de Meys complète ces OAP en intégrant un ensemble de règles concrètes favorisant la densification maîtrisée et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ces principes se traduisent notamment par :

- la possibilité d'extensions mesurées des constructions existantes, permettant la réutilisation du bâti et l'adaptation des logements sans ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation ;
- des règles d'implantation souples en zones urbaines, favorisant la construction sur des parcelles de taille modeste ou issues de divisions, et la mutualisation des accès pour limiter les emprises viaires ;
- la réduction des marges de recul et des distances entre constructions, permettant une occupation plus efficiente du foncier bâti ;
- la diversité des formes bâties autorisées (individuel groupé, intermédiaire, petits collectifs) assurant une densité plus élevée sans perte de qualité résidentielle ;
- des obligations de pleine terre végétalisée et de plantations d'accompagnement garantissant que cette densification se fasse dans un cadre de vie de qualité et dans le respect de la trame verte urbaine.





IV - LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE MEYS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils stratégiques intégrés au PLU, au titre de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que le PLU « comporte des orientations d'aménagement et de programmation ». Elles permettent de traduire, les grandes orientations d'aménagement pour des secteurs spécifiques du territoire ou pour des thématiques transversales.

Contrairement au règlement écrit du PLU, les OAP ne fixent pas de normes strictes mais donnent des objectifs et des principes directeurs pour guider les projets d'urbanisation, de rénovation ou d'aménagement, en cohérence avec les enjeux identifiés. Ces orientations, bien que souples, ont une valeur opposable aux tiers et encadrent les autorisations d'urbanisme.

Rappels :

Les dispositions des OAP s'appliquent même si le règlement ne les reprend pas. En effet la configuration des terrains peut empêcher ponctuellement de mettre en œuvre l'orientation de l'OAP qui s'applique dans un principe de compatibilité. L'inscription dans le règlement de certaines dispositions conduirait à refuser systématiquement certains projets qui ne respecteraient pas une des dispositions de l'OAP tout en restant compatible avec elles. Les OAP viennent donc bien compléter le règlement et traduire les orientations programmatiques et qualitatives du PADD.

On retrouve dans le PLU de Meys deux types d'OAP :

- Les OAP sectorielles qui traduisent les orientations du PADD à l'échelle de secteurs géographiques précis, en encadrant la forme urbaine, la densité, l'organisation des espaces publics et la relation au paysage. Elles ont une vocation opérationnelle en servant de cadre de référence pour les projets d'aménagement à venir sur ces sites.
- Les OAP thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Elles déclinent de manière transversale les principes du PADD autour de thématiques majeures telles que la densification, la biodiversité, la gestion de l'eau ou encore les mobilités. Elles permettent d'assurer la cohérence et la qualité environnementale de tous les projets, quel que soit leur emplacement.



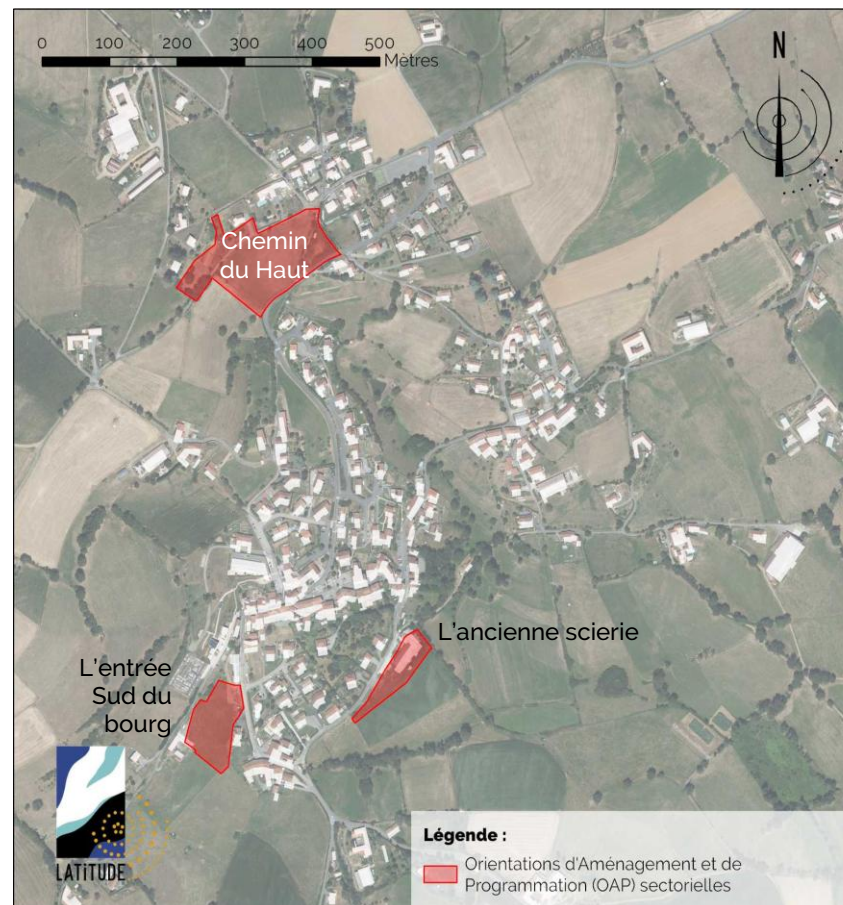
Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, il est établi un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, ainsi que de réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des OAP sectorielles :

Deux zones AU sont concernées (le site de la friche bâtie est en zone U et n'est pas concerné par cet article du code de l'urbanisme).

Nom	Zonage	Nombre de logements attendus	Équipements au droit de la zone et échéance d'ouverture	Echéancier
Secteur du chemin du Haut	1AUb	13 à 16 logements	Tous les réseaux à proximité de la zone. Secteur ouvert à l'urbanisation.	Secteur urbanisable une fois la moitié de la surface de la zone 1AUa urbanisée ou à défaut 3 ans après l'approbation du PLU
Secteur de l'entrée Sud du bourg	1AUa	12 à 16 logements	Tous les réseaux à proximité de la zone. Secteur ouvert à l'urbanisation.	Urbanisable à l'approbation du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du présent PLU portent sur trois secteurs de la commune :



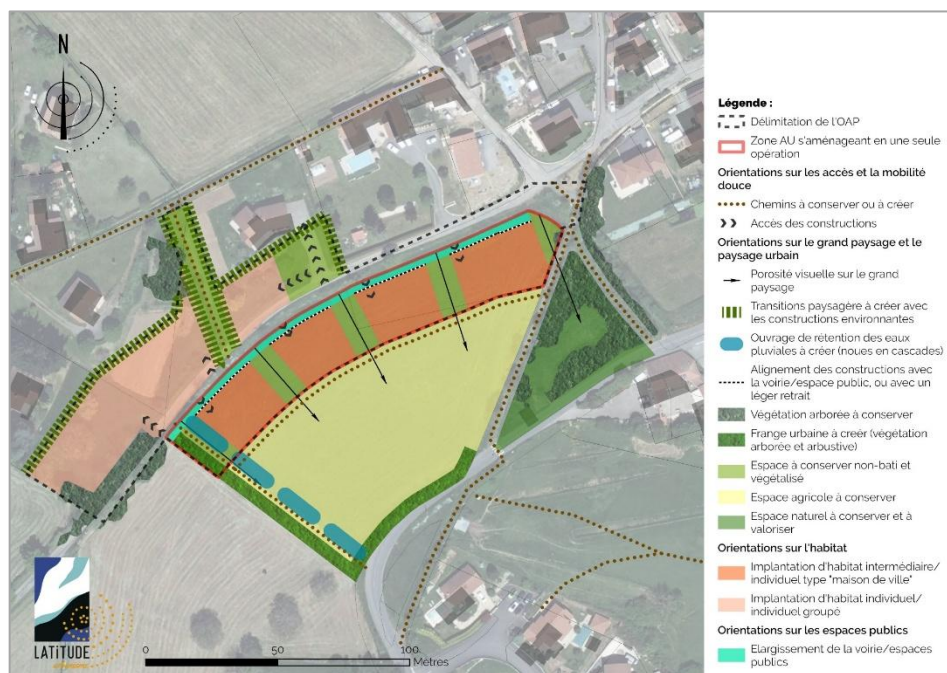
Les OAP sectorielles du PLU de Meys

OAP du Chemin du Haut

Située en continuité du centre-bourg, cette OAP concerne un secteur composé de deux parties distinctes :

- La première non bâtie, au Sud du chemin sur un terrain agricole ;
- La deuxième partie constituée d'un ensemble de jardins, potentiellement amenés à se densifier.

L'OAP prévoit un développement résidentiel à dominante d'habitat groupé ou intermédiaire. Elle organise le site autour d'une trame viaire douce connectée au centre du village, et intègre la végétalisation des espaces libres pour maintenir la perméabilité des sols. Les franges agro-naturelles au sud du secteur bénéficient d'un traitement paysager de transition afin d'assurer une continuité visuelle avec le paysage rural environnant.



Cartographie des principes d'aménagement

OAP de l'Ancienne Scierie

Ce site anciennement occupé par une activité artisanale constitue un espace de renouvellement urbain privilégié situé à proximité directe du centre du village. Le foncier déjà aménagé offre l'opportunité d'un recyclage urbain sans consommation d'espace naturel ou agricole. Le secteur avait fait l'objet d'une étude de faisabilité par le CAUE.

L'aménagement vise à réactiver cette friche en la transformant en quartier résidentiel de qualité, contribuant à la revitalisation du centre-bourg et à la requalification des entrées du village. L'OAP prévoit la création d'un ensemble de 5 à 7 logements de type intermédiaire ou individuel groupé, conçus sous la forme de "maisons de ville" alignées ou proches de la voie, favorisant un effet de rue structurant tout en conservant des espaces privés à l'arrière.



Schéma de l'étude de faisabilité (à valeur illustrative dans l'OAP). Source : CAUE

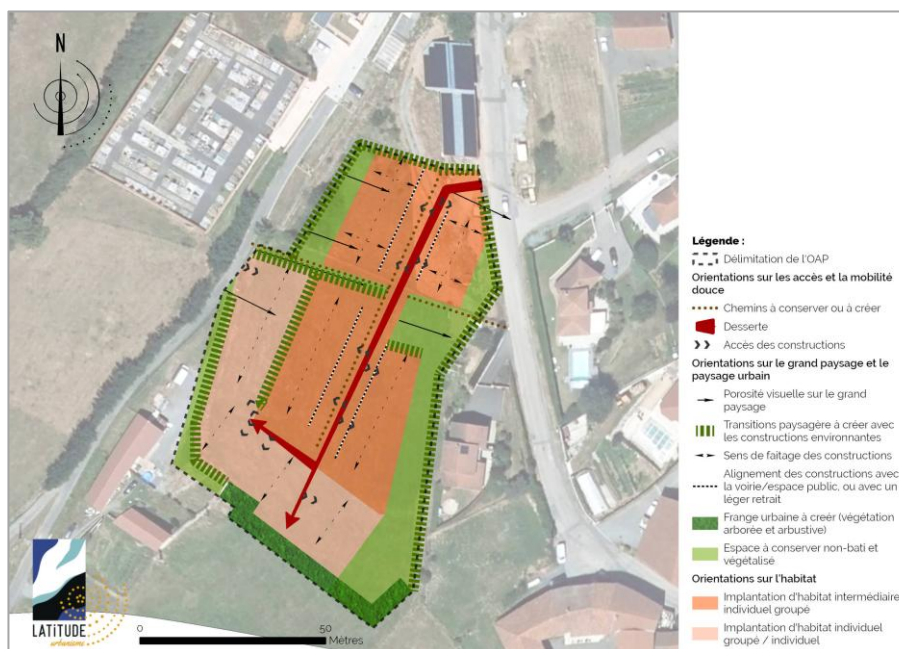


Cartographie des principes d'aménagement

OAP de l'Entrée Sud du Bourg

Localisée le long de la RD71, principale voie d'accès à Meys depuis le sud, cette OAP concerne un secteur stratégique de structuration et de valorisation de l'entrée de bourg. Aujourd'hui non bâti et marqué par la présence d'espaces agricoles ouverts, ce site constitue une interface entre le village et le paysage rural.

L'OAP vise à recomposer cette entrée de village à travers un aménagement résidentiel dense et qualitatif, en continuité directe du tissu existant. Elle prévoit la création d'un front bâti structurant le long de la voie principale, composé de logements individuels groupés ou intermédiaires, favorisant une cohérence urbaine avec les quartiers voisins. Une attention particulière est portée à la trame paysagère d'accompagnement, avec la plantation d'alignements d'arbres, la mise en place de noues paysagères et la préservation des vues sur le paysage agricole.



Cartographie des principes d'aménagement



Noue paysagère



Principe de l'arbre de pluie.

© OFB, Agence de l'Eau.

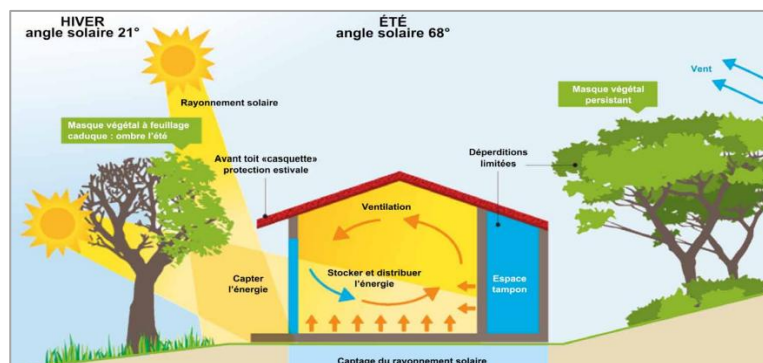
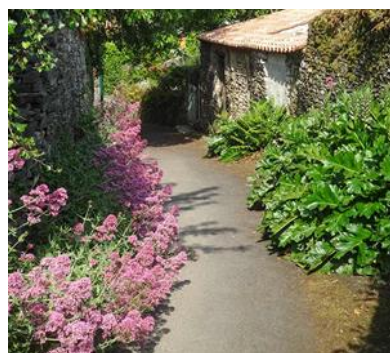
Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Les OAP thématiques constituent un outil transversal du PLU permettant de décliner les grands objectifs du PADD à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.

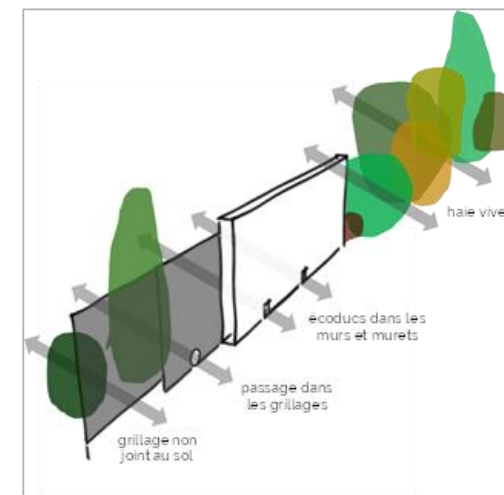
Elles fixent des principes généraux de composition urbaine, de qualité architecturale, paysagère et environnementale, applicables à toute opération d'aménagement ou de construction, qu'elle soit située ou non dans un secteur d'OAP sectorielle. Leur objectif est d'assurer la cohérence du développement communal et de favoriser un urbanisme durable et qualitatif en s'appuyant sur les enjeux propres à Meys.

Le PLU de Meys met ainsi en place un ensemble d'OAP thématiques traduisant la stratégie communale en matière de sobriété foncière, de qualité urbaine et de transition écologique :

- OAP thématique n°1 : L'intégration des constructions dans l'espace urbain et bioclimatisme
 - Une prise en compte de la densité et des formes urbaines pour préserver son identité rurale
 - Les implantations bâties et l'organisation du site
 - Prendre en compte le confort thermique estival et hivernal dans la conception
 - Le traitement des clôtures et l'ambiance urbaine
 - Les franges urbaines : le développement d'une interface de qualité entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbains
- OAP thématique n°2 : Développer la part du végétal, favoriser la biodiversité
 - Préserver les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue
 - Compléter et diversifier le réseau végétal
 - Intégrer la trame noire, limiter la pollution lumineuse
- OAP thématique n°3 : Intégrer une gestion locale et durable de l'eau
 - Gérer les eaux pluviales localement et en surface à ciel ouvert
 - Limiter l'imperméabilisation des sols
- OAP thématique n°4 : Favoriser des mobilités plus durables
 - Développer les modes doux sur le territoire
 - Vers un stationnement qualitatif pour tous les modes
- OAP thématique n°5 : Densification du centre-bourg et des zones déjà urbanisées



Principes d'une construction bioclimatique selon les saisons.



Perméabilité des clôtures pour la petite faune

Exemples de végétalisation d'espaces publics

La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP.

Les grands principes du PADD		Justifications de la cohérence des OAP avec les axes du PADD
Orientation n°1 : Diversifier l'habitat et l'adapter à la diversité des besoins	Objectif 1-1 : Tendre vers un développement démographique permettant de soutenir la vitalité de la commune tout en positionnant ce développement sur la qualité	Les OAP sectorielles participent à un développement maîtrisé du bourg cohérent avec le scénario démographique du PADD. Les OAP traduisent un renforcement mesuré du tissu urbain autour du centre, en lien avec les réseaux existants. Les OAP thématiques, notamment celles relatives à la densification et à la qualité urbaine, encadrent la manière dont ce développement doit s'opérer, en privilégiant la qualité architecturale et paysagère.
	Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par ce développement démographique (réseaux, équipements, espaces publics, etc.)	Les OAP sectorielles concernent des sites déjà desservis par les réseaux et infrastructures. Leurs aménagements sont conçus pour être compatibles avec les équipements publics existants. Les OAP thématiques « Gestion de l'eau » et « Mobilités » contribuent à anticiper les besoins en matière de voirie, d'assainissement et de cheminements, tout en limitant les coûts d'équipement.
	Objectif 1-3 : Faciliter l'accès au logement et promouvoir un habitat de qualité	Les OAP sectorielles offrent une diversité de produits résidentiels (petit collectif, logements intermédiaires, individuels groupés) favorisant une mixité sociale et générationnelle.
	Objectif 1-4 : Privilégier le développement à partir du bourg et réduire la consommation foncière liée par l'urbanisation	L'ensemble des OAP sectorielles est situé en continuité immédiate du bourg ou au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU).
	Objectif 1-5 : Renforcer les connexions et faciliter les mobilités alternatives à la voiture	Chaque OAP sectorielle intègre la création ou l'amélioration de cheminements doux, conçus dans la continuité des orientations du plan guide communal afin d'assurer une liaison piétonne et cyclable entre les nouveaux secteurs d'habitat, le centre-bourg et les équipements publics. Les OAP thématiques viennent compléter et renforcer ces principes en fixant un ensemble d'orientations dédiées aux mobilités actives (n°4 : Favoriser des mobilités plus durables) : - Développer les modes doux sur le territoire - Vers un stationnement qualitatif pour tous les modes

Les grands principes du PADD		Justifications de la cohérence des OAP avec les axes du PADD
Orientation n°2 : Un développement économique lié aux besoins de proximité	Objectif 2-1 : Accompagner les évolutions des entreprises existantes	Cette thématique est sans lien avec les OAP.
	Objectif 2-2 : Meys : une commune inscrite dans un territoire propice aux loisirs et tourisme de proximité	Les OAP sectorielles et thématiques participent à la préservation et à la valorisation des paysages et du cadre naturel qui constituent le principal support des activités de loisirs et de tourisme de proximité sur la commune.
Orientation n°3 : Mettre en avant les valeurs écologiques et paysagères de la commune	Objectif 3.1 : Valoriser le caractère du bâti historique	Les OAP assurent la continuité des formes urbaines traditionnelles de Meys : volumes simples, toitures à deux pans, implantation sur la rue. L'OAP thématique « Intégration des constructions et bioclimatisme » traduit cette exigence à l'échelle communale, en orientant les projets vers une architecture sobre et cohérente avec le patrimoine rural.
	Objectif 3.2 : Veiller au maintien des qualités paysagères	Chaque OAP sectorielle intègre une réflexion spécifique sur le traitement des franges urbaines, afin d'assurer une transition douce entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. L'implantation des constructions est pensée de manière à préserver les cônes de vues et les perspectives paysagères majeures, tout en renforçant la cohérence visuelle du bourg dans son environnement. Les OAP thématiques viennent compléter ces orientations en renforçant la qualité paysagère des aménagements, notamment à travers la végétalisation des espaces publics et privés, le traitement qualitatif des clôtures et la préservation des structures végétales existantes (haies, alignements, arbres isolés).
	Objectif 3.3 : Veiller au maintien des fonctionnalités écologiques, à la préservation des ressources et poursuivre l'engagement vers les transitions climatique et énergétique	Les OAP sectorielles traduisent la volonté de la commune d'intégrer les principes du bioclimatisme dans les futures opérations : orientation des constructions, gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, maintien des espaces de pleine terre et insertion végétale des aménagements. Les OAP thématiques identifiées par le symbole « ♦ » viennent renforcer cet objectif environnemental en répondant à l'obligation prévue par l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme, qui impose de définir les actions et opérations nécessaires à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques. Cela concerne les thématiques suivantes : - Le traitement des clôtures et l'ambiance urbaine - Les franges urbaines : le développement d'une interface de qualité entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbain - Préserver les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue



Les grands principes du PADD		Justifications de la cohérence des OAP avec les axes du PADD
		- Compléter et diversifier le réseau végétal - Intégrer la trame noire, limiter la pollution lumineuse - Gérer les eaux pluviales localement et en surface à ciel ouvert - Limiter l'imperméabilisation des sols L'ensemble de ces thématiques constitue en quelque sorte une OAP thématique « environnement ».
Orientation n°4 : rechercher des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et préserver les ressources forestières	Objectif 4.1 : Maintenir la ressource agricole	Les OAP du Chemin du Haut et de l'Entrée Sud concernent des terrains aujourd'hui en marge du tissu bâti et en contact avec les espaces agricoles. Leur impact sur la ressource agricole a été analysé dans le cadre de l'évaluation environnementale, au regard de plusieurs autres critères. Les trois OAP sectorielles et les OAP thématiques notamment la n°1 (L'intégration des constructions dans l'espace urbain et bioclimatisme) et n°5 (Densification du centre-bourg et des zones déjà urbanisées) traduisent le choix d'une densité d'habitat relativement forte pour une commune rurale, permettant de limiter la pression future sur les terres agricoles en concentrant le développement sur des sites restreints et déjà structurés par l'urbanisation existante.
	Objectif 4.2 : Maintenir la diversité des usages de la forêt et favoriser les actions de gestion de la forêt	Cette thématique est sans lien avec les OAP.



V - LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Les titres suivants présentent les règles qui s'appliquent dans les différentes zones du PLU. Ces prescriptions concernent :

- Les destinations des constructions autorisées,
- La volumétrie et l'implantation des bâtiments,
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis,
- La qualité urbaine, architecturale et environnementale attendue,
- Les modalités relatives aux stationnements.

Elles assurent une mise en œuvre cohérente du PADD en encadrant la manière dont les opérations de construction et d'aménagement doivent être conduites dans chacune des zones.

La description détaillée et les modalités de délimitation des différentes zones du PLU sont présentées en détail dans le titre VII du présent rapport.

LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

La mise en place des autorisations, autorisations sous conditions et interdictions exposées dans le tableau suivant permet de traduire concrètement toutes les orientations du PADD et de mettre en œuvre l'ensemble des objectifs qu'il fixe.

Elle reflète les choix de différenciation des zones opérés dans le PLU, lesquels visent à adapter les usages du sol aux spécificités locales et aux équilibres du projet communal, tels que détaillés dans le Titre VII du présent rapport.

Les conditions associées à certaines autorisations (page suivante) permettent d'adapter finement les règles du PLU aux objectifs précis qu'elles traduisent.

Les conditions du PLU

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires aux équipements présents dans la zone.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, en cas d'extension, cette surface maximale intègre l'existant et l'extension.

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour les locaux d'exposition vente liés aux entreprises de production présentes sur la zone sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction de production et 80m² de surface de plancher et sous réserve d'être intégrés dans le volume principal de la construction principale.

N°5 : la sous destination concernée est autorisée uniquement par aménagement ou changement de destination des constructions existantes. Une extension est possible dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

Nouvelles habitations des exploitations agricoles considérées comme local accessoire de l'exploitation agricole :

- Pour les exploitations agricoles professionnelles elles sont considérées comme des locaux accessoires à l'activité et sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée (moins de 100 m sauf si ces bâtiments sont des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas la distance pourra être supérieure à 100m).

- Elles sont limitées à 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol

Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

- 30% de la surface de plancher de l'habitation

- Et de 250 m² de surface de plancher et de 250 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Les

annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Une piscine (couverte ou non couverte) si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40m².

- Changements de destination :

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

Le changement de destination est autorisé vers la sous-destination logement et hébergements touristiques.

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes de cette sous-destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

- Pour la construction de locaux nécessaires à l'activité présente et dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol.

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits quels que soit leur hauteur et espacements.

N°9 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement s'il s'agit d'aménagements liés à la gestion des risques. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits quels que soit leur hauteur et espacements.

N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle. Si des dispositifs de production d'énergie renouvelables sont envisagés sur de nouvelles constructions agricoles, la construction agricole doit être dimensionnée pour le besoin agricole et non pour le besoin de la production d'énergie. La surface de la construction devra être justifiée.

- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.



- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°11 : Pour les exploitations agricoles professionnelles, les seuls dépôts organiques d'origine végétale ou animale nécessaires à l'activité agricole sont autorisés ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires à la requalification des retenues collinaires.

N°12 : Les ICPE sont autorisées uniquement si elles sont agricoles

N°13 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

- 30% de la surface de plancher de l'habitation

- Et de 250 m² de surface de plancher et de 250 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Les annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Une piscine (couverte ou non couverte) si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40m².

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

Le changement de destination est autorisé vers la sous-destination logement et hébergements touristiques.

N°14 : La sous-destination concernée est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol.

Dans les zones agricoles et naturelles il a été retenu une surface maximale de 250 m² dans la mesure où les constructions existantes souvent traditionnelles sont déjà de taille importante. En zones A et N seules les aménagements et extensions des habitations existantes sur leur foncier est possible. Or ces constructions anciennes représentent des volumes bâtis généralement bien supérieurs à 150 m². Mettre en place une règle plus restrictive que 250 m² reviendrait à interdire l'utilisation du bâti existant ce qui apparaît sans fondement et contradictoire avec la nécessité de réemployer le bâti à l'heure où on limite les expansions urbaines.



Destinations et sous destinations

Le tableau ci-après synthétise ces occupations autorisées ou interdites :

- V : autorisé sans condition
- V°X : autorisé sous la condition n°X (voir détail des conditions pages précédentes)
- X : interdit

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Ubb	Ue	Up	Ui	Uia	1AUa	1AUb	A	Ai	Aic	N	NL	NL1	Nt
Habitat ion	Logement	V	V	V	V°1	V°5	X	X	V	V	V°6	V°6	V°6	V°13	X	X	V°13
	Hébergement	V	V	V	V	V°5	X	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X
de activités et commerce service	Artisanat et commerce de détail	V	V°3	V°3	X	X	V°4	V°4	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	V	V°3	V°3	V	V°5	V	V	X	X	X	V°7	V°7	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V°3	V°3	X	V°5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtel	V	X	X	X	V°5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V	V°3	V°3	X	V°5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V°7
	Cinéma	V	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V°5	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	X	V	V	V	V	V°8	V°8	V°8	V°9	V°8	V°8	V°8
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V°5	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V°5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	V	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	V°14	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V*10	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	V*2	V*2	V*2	X	X	V	V	X	X	X	V*7	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	V	V	X	X	X	V*7	X	X	X	X	X
	Bureau	V	V	V	X	V*5	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous destination	Ua	Ub	Ubb	Ue	Up	Ui	Ula	1AUa	1AUb	A	Ai	Aic	N	NL	Nl1	Nt

Autres usages

Usages	Ua	Ub	Ubb	Ue	Up	Ui	Ula	1AUa	1AUb	A	Ai	Aic	N	NL	Nl1	Nt
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X	X	X	X	X	X	N*11	X	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X	X	X	x	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X	X	V	V	X	X	V*12	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X	X	V	V	X	X	V*12	X	X	X	X	X	X



Les dispositions exposées ci-dessus sur les destinations, sous-destinations et autres usages sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

Les grands principes du PADD		Les dispositions servent l'objectif du PADD ?
Orientation n°1 : Diversifier l'habitat et l'adapter à la diversité des besoins	Objectif 1-1 : Tendre vers un développement démographique permettant de soutenir la vitalité de la commune tout en positionnant ce développement sur la qualité	Oui
	Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par ce développement démographique (réseaux, équipements, espaces publics, etc.)	Oui
	Objectif 1-3 : Faciliter l'accès au logement et promouvoir un habitat de qualité	Oui
	Objectif 1-4 : Privilégier le développement à partir du bourg et réduire la consommation foncière liée par l'urbanisation	Oui
	Objectif 1-5 : Renforcer les connexions et faciliter les mobilités alternatives à la voiture	Oui
Orientation n°2 : Un développement économique lié aux besoins de proximité	Objectif 2-1 : Accompagner les évolutions des entreprises existantes	Oui
	Objectif 2-2 : Meys : une commune inscrite dans un territoire propice aux loisirs et tourisme de proximité	Oui
Orientation n°3 : Mettre en avant les valeurs écologiques et paysagères de la commune	Objectif 3.1 : Valoriser le caractère du bâti historique	Oui
	Objectif 3.2 : Veiller au maintien des qualités paysagères	Oui
	Objectif 3.3 : Veiller au maintien des fonctionnalités écologiques, à la préservation des ressources et poursuivre l'engagement vers les transitions climatique et énergétique	Oui
Orientation n°4 : rechercher des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et préserver les ressources forestières	Objectif 4.1 : Maintenir la ressource agricole	Oui
	Objectif 4.2 : Maintenir la diversité des usages de la forêt et favoriser les actions de gestion de la forêt	Oui

Volumétrie et implantations des constructions

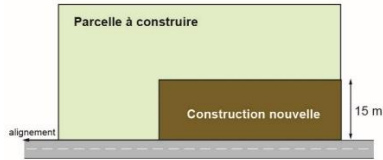
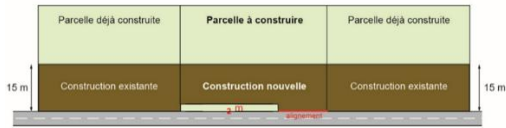
Pour chaque zone le règlement a intégré des dispositions visant à respecter l'harmonie et le caractère bâti et paysager des sites, bien différents entre :

- Les différentes formes du bâti historique : le cœur ancien historique
- Les différentes formes urbaines avec une dominante pavillonnaire basse issues des développements plus récents.
- Les secteurs aux constructions dont les formes sont liées aux usages (équipements en Ue)
- Concernant les secteurs de développement futur, le règlement des zones AU est venu compléter les orientations des OAP en précisant les implantations, volumétries dans un équilibre recherché entre une intégration dans les caractéristiques urbaines du bâti à proximité et la recherche d'une densification (rendue nécessaire et obligatoire dans, les objectifs de modération de la consommation foncière) mais acceptable au regard du contexte de la morphologie urbaine.
- Dans les zones agricoles, peu de constructions sont possibles en dehors de la gestion des habitations présentes et de la construction de bâtiments techniques agricoles, aussi le règlement a cherché à gérer les deux situations en termes de formes bâties et d'implantations.
- Dans les zones naturelles, seules les extensions du bâti existant étant possible, le règlement a recherché une adaptation des règles à cette situation.

Les détails de chaque forme urbaine sont décrits dans le tome 1 du rapport de présentation.



On retrouve ainsi les règles suivantes :

Zones	Hauteurs	Implantations	Objectifs des règles
Ua	La hauteur des constructions devra être équivalente aux constructions adjacentes sur rue sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut. La hauteur maximale ne pourra excéder 14 m au faitage.	Implantations par rapport aux voies : Dans une bande d'implantation principale de 15 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan : Les façades des Rez de Chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC. De plus, le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie sauf contrainte technique ou topographique particulière.  Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 2 m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.).  Implantations par rapport aux limites séparatives : Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15 m à compter de l'alignement de la voie : - Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. Par rapport à l'autre limite séparative la construction sera	Maintien de la cohérence de ces quartiers au bâti historique. Valoriser le caractère urbain historique



Zones	Hauteurs	Implantations	Objectifs des règles
		soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 2 m. - Par rapport aux autres limites séparatives de fond et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15 m, la construction s'implante à soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimal de 2 m	
Toutes les zones Ub	La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m.	Ub : Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes. Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement de la voie Si les constructions ne sont pas implantées sur limite séparative : Un retrait minimal de 2 m est exigé. Implantation sur limite : - Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m. - La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) Ubb : Les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie ou avec un léger retrait Les constructions seront implantées en ordre continu ou semi continu de façon groupée	Laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit.
Ue	La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m.	Les constructions peuvent s'implanter librement	Favoriser les évolutions et développements sur place dans une économie de foncier pour les sites d'équipements en ne contraignant pas les volumétries et implantations notamment dans une économie de foncier et d'adaptation du règlement à la variété des contraintes techniques.



Zones	Hauteurs	Implantations	Objectifs des règles
Up	Les extensions autorisées sont limitées à hauteur du bâti existant	Les extensions autorisées s'implanteront avec : - un retrait minimal de 3 m mesuré depuis l'alignement de la voie ou dans la continuité du bâti existant. - un retrait minimal de 2 m mesuré depuis la limite séparative ou dans la continuité du bâti existant.	Permettre une évolution du bâti en cohérence avec l'existant
Toutes les zones Ui	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut (hors élément technique) de la toiture,	Implantation libre. Toutefois le long de la RD 389 un retrait minimal de 3 m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Dans ce cas la bande entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé. Et lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ui ou Uia avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 3 m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire	Favoriser une optimisation du foncier Prendre en compte la diversité des contraintes techniques Valoriser les espaces sur rue dans un objectif de qualité paysagère
1AUa et 1AUb	La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m.	1AUa : Les constructions s'implanteront en limite de voie ou avec un léger retrait Si les constructions ne sont pas implantées sur limite séparative : un retrait minimal de 2 m est exigé. Implantation sur limite séparative : - Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m. - La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) 1AUb : Les constructions s'implanteront en limite de voie ou avec un léger retrait Les constructions s'implanteront dans un ordre continu ou semi continu de façon groupée	Laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit et traduire les principes de densité des OAP
Toutes les zones	La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à	Les constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	Prendre en compte les contraintes techniques des bâtiments agricoles qui



Zones	Hauteurs	Implantations	Objectifs des règles
A	9 mètres en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante La hauteur des constructions agricoles est limitée à 15 m, en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives	peuvent présenter des volumétries importantes. Gérer la présence d'un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives pour le bâti ancien historique. Gérer les constructions d'habitation établies depuis les années 1960/70 aux implantations généralement en retrait des voies et des limites séparatives.
Toutes les zones N	La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante	Les constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives	Gérer la présence d'un habitat traditionnel aux implantations proches des voies et souvent sur limites séparatives pour le bâti ancien historique. Gérer les constructions d'habitation établies depuis les années 1960/70 aux implantations généralement en retrait des voies et des limites séparatives.

Les dispositions exposées ci-dessus sur les volumétries et implantations des constructions rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

Les grands principes du PADD		Les dispositions servent l'objectif du PADD ?
Orientation n°1 : Diversifier l'habitat et l'adapter à la diversité des besoins	Objectif 1-1 : Tendre vers un développement démographique permettant de soutenir la vitalité de la commune tout en positionnant ce développement sur la qualité	Non sans rapport avec la thématique
	Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par ce développement démographique (réseaux, équipements, espaces publics, etc.)	Non sans rapport avec la thématique
	Objectif 1-3 : Faciliter l'accès au logement et promouvoir un habitat de qualité	Oui
	Objectif 1-4 : Privilégier le développement à partir du bourg et réduire la consommation foncière liée par l'urbanisation	Non sans rapport avec la thématique
	Objectif 1-5 : Renforcer les connexions et faciliter les mobilités alternatives à la voiture	Non sans rapport avec la thématique
Orientation n°2 : Un développement économique lié aux besoins de proximité	Objectif 2-1 : Accompagner les évolutions des entreprises existantes	Oui
	Objectif 2-2 : Meys : une commune inscrite dans un territoire propice aux loisirs et tourisme de proximité	Non sans rapport avec la thématique
Orientation n°3 : Mettre en avant les valeurs écologiques et paysagères de la commune	Objectif 3.1 : Valoriser le caractère du bâti historique	Oui
	Objectif 3.2 : Veiller au maintien des qualités paysagères	Oui
	Objectif 3.3 : Veiller au maintien des fonctionnalités écologiques, à la préservation des ressources et poursuivre l'engagement vers les transitions climatique et énergétique	Non sans rapport avec la thématique
Orientation n°4 : rechercher des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et préserver les ressources forestières	Objectif 4.1 : Maintenir la ressource agricole	Non sans rapport avec la thématique
	Objectif 4.2 : Maintenir la diversité des usages de la forêt et favoriser les actions de gestion de la forêt	Non sans rapport avec la thématique





Chemin piéton et place de stationnement perméables aux eaux pluviales



Chemin piéton en stabilisé, perméable aux eaux pluviales



Exemple d'imperméabilisation par de l'enrobé à ne pas reproduire

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les objectifs de la règle

L'environnement de la construction, son caractère plus ou moins minéral, plus ou moins végétalisé procède de deux approches :

- Une paysagère : le traitement des abords permet d'insérer une construction dans le site environnant, en tenant compte notamment du caractère historique ou plus récent des îlots d'implantation.
- Une environnementale : le caractère végétalisé des espaces participe au maintien d'une biodiversité ordinaire dans les espaces bâtis, à la limitation de l'imperméabilisation et à la lutte contre les effets du réchauffement climatique et des îlots de chaleur.

Le PLU porte une ambition importante dans l'ensemble de ces domaines et prévoit une végétalisation importante des espaces environnants la construction.

Les règles mises en place cherchent à :

- Accompagner le développement et la densification en cours par des espaces qualitatifs à dominante végétalisée
- Lutter contre le ruissellement des eaux pluviales (et les risques qui en découlent)
- Maintenir le plus possible l'intégrité du sol dans les secteurs de développement urbain
- Favoriser le développement d'espaces de fraîcheur dans l'espace urbain.

À noter que le règlement vient appuyer les orientations déjà importantes figurant dans les OAP.

Les règles principales

Dans toutes les zones U et AU, il est prévu :

La plantation et la maîtrise de l'imperméabilisation des aires de stationnement :

- La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à proximité des places créées.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnement soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux



pluviales. De plus à partir de 10 places créées au moins 40% de la surface au sol doit être végétalisée.

Des ouvrages de gestion des eaux pluviales obligatoirement végétalisés

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits (des adaptations sont possibles pour les sites industriels). Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue,

Les voies nouvelles devront comporter des noues de gestion des eaux pluviales sur au moins un côté de la voie

Des espaces communs végétalisés

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sol, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Dans toutes les zones Ub et Ubc et 1AU pour les opérations à partir de 2 logements et/ou 2 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades, allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Plantations et compensation végétale

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur.

Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 200 m² de terrain total.

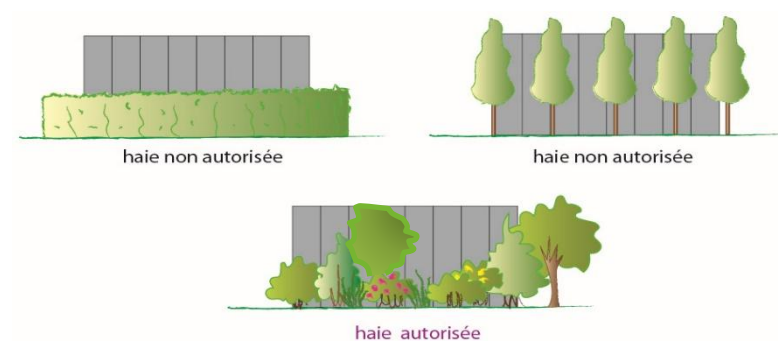
Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

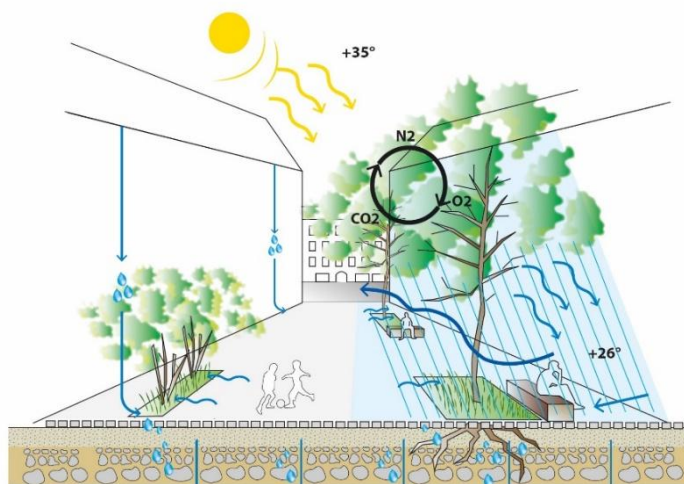


Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : végétalisation, plantations, etc).

Un accompagnement paysagé pour les bâtiments économiques

Les bâtiments d'activités économiques à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.





Végétaliser les espaces et assurer une fraîcheur optimale

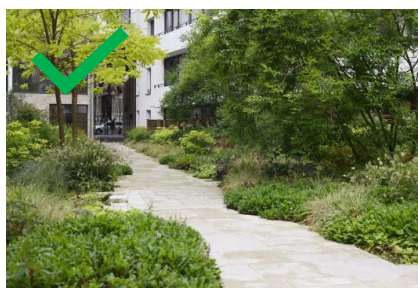
La végétation intégrée aux zones bâties améliore l'environnement immédiat de chaque construction.

Par l'évapotranspiration, les températures ambiantes sont abaissées, le niveau d'humidité est amplifié et la ventilation naturelle canalisée.

À ce titre, les arbres qui jouent le rôle de protection solaire doivent avoir un tronc élancé afin de ne pas freiner l'écoulement du vent.

L'ensemble de ces règles sont motivées par :

- La nécessité de lutter contre les effets du réchauffement climatique : la végétalisation de l'espace bâti et des constructions est un moyen efficace pour diminuer la température et les effets délétères des îlots de chaleur sur la santé.
- La conservation de l'esprit du paysage villageois formé d'une alternance de constructions et de jardins
- Le renforcement de la biodiversité dans les espaces bâtis à travers le développement d'espaces favorables aux oiseaux, insectes, chauves-souris, petits mammifères...



Puis par zone il est exigé des espaces végétalisés de pleine terre. La proportion est :

- Moindre dans les espaces historiques en raison de la densité bâtie et de la préservation par le zonage des espaces de jardins et clos (qui prend donc déjà en compte le maintien d'espaces de pleine terre)
- Plus importante dans les zones pavillonnaires, plus facilement soumises à l'artificialisation des cours, jardins avec l'accumulation des annexes, piscines, et l'asphaltage des circulations.

Dans le détail, il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
Ua	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction (hors piscines et annexes aux habitations)
Ub	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle
Ubb	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle ² .
Ue	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 30% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction
Up	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction
Ui et Uia	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction

Les dispositions exposées ci-dessus sur **le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

Les grands principes du PADD		Les dispositions servent l'objectif du PADD ?
Orientation n°1 : Diversifier l'habitat et l'adapter à la diversité des besoins	Objectif 1-1 : Tendre vers un développement démographique permettant de soutenir la vitalité de la commune tout en positionnant ce développement sur la qualité	Non sans rapport avec la thématique
	Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par ce développement démographique (réseaux, équipements, espaces publics, etc.)	Non sans rapport avec la thématique
	Objectif 1-3 : Faciliter l'accès au logement et promouvoir un habitat de qualité	Oui
	Objectif 1-4 : Privilégier le développement à partir du bourg et réduire la consommation foncière liée par l'urbanisation	Non sans rapport avec la thématique
	Objectif 1-5 : Renforcer les connexions et faciliter les mobilités alternatives à la voiture	Non sans rapport avec la thématique
Orientation n°2 : Un développement économique lié aux besoins de proximité	Objectif 2-1 : Accompagner les évolutions des entreprises existantes	Oui
	Objectif 2-2 : Meys : une commune inscrite dans un territoire propice aux loisirs et tourisme de proximité	Non sans rapport avec la thématique
Orientation n°3 : Mettre en avant les valeurs écologiques et paysagères de la commune	Objectif 3.1 : Valoriser le caractère du bâti historique	Oui
	Objectif 3.2 : Veiller au maintien des qualités paysagères	Oui
	Objectif 3.3 : Veiller au maintien des fonctionnalités écologiques, à la préservation des ressources et poursuivre l'engagement vers les transitions climatique et énergétique	Oui
Orientation n°4 : rechercher des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et préserver les ressources forestières	Objectif 4.1 : Maintenir la ressource agricole	Non sans rapport avec la thématique
	Objectif 4.2 : Maintenir la diversité des usages de la forêt et favoriser les actions de gestion de la forêt	Non sans rapport avec la thématique

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité de la commune par la qualité des aménagements et des constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site.

Ces règles tiennent compte du caractère particulier du cadre de vie de la commune.

Les règles sont renforcées dans les espaces patrimoniaux de bâti historique.

Les stationnements

Problématiques en matière de stationnement

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines plus denses du cœur historique et des quartiers anciens présentant les contraintes liées au tissu urbain ancien et de plus pour les Ponts Tarrets une offre en commerces qui induit des besoins particuliers en stationnements.
- Les zones de développement
- Les zones pavillonnaires ou de développement à venir où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres,

Aussi, le PLU prévoit des règles différenciées selon les typologies d'occupation. La recherche d'une mutualisation des aires de stationnement est aussi poursuivie. Toutefois on rappelle que les domanialités privées de certains espaces de stationnement peuvent engager la responsabilité des propriétaires des espaces de stationnement en cas de problèmes (de sécurité). Cela incite le plus souvent à clore ces espaces et en limiter les usages hors des résidents ou de la clientèle.



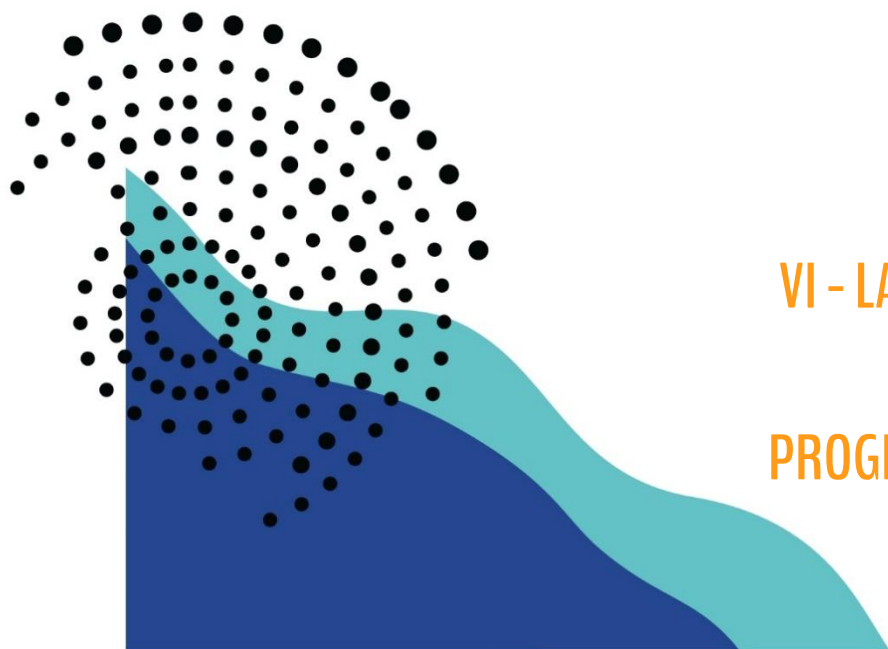
Les principales règles

Zone	Règles de stationnement lorsque la sous-destination est autorisée
Ua	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement minimum par logement. Pour les réhabilitations avec création de logement, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les commerces et les activités artisanales, il est exigé un minimum d'une place, sauf impossibilité techniques.
Ub, Ubb et Ubc	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements neufs créés par construction nouvelle, par extension d'une construction existante ou par réhabilitation, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.
Ue	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Up	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Ui et Uia	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé : Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 20m² de surface de plancher, Pour les constructions à usage industriel ou artisanal: une place pour 50 m² de surface de plancher, Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de plancher de vente

Des exigences en matière de stationnement vélos sont mises en place.

Dans les zones A et N où aucun développement n'est possible, les règles de stationnements sont très simplifiées.





VI - LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT
AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE
DE L'URBANISME

Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Meys sont conçus comme deux outils complémentaires assurant la traduction cohérente et opérationnelle des orientations du PADD.

Leur complémentarité s'exprime à travers la répartition suivante :

1- Les OAP sont mises en place sur les secteurs de développement de taille significative identifiés au PLU, ou sur des espaces présentant un enjeu d'organisation urbaine et paysagère du tissu existant. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorial et de préciser :

- Les typologies de formes urbaines et de logements attendues, en lien avec les objectifs de densité et de qualité résidentielle du PADD ;
- La localisation des aménagements collectifs, des espaces publics et des trames vertes de proximité ;
- Les traitements paysagers des interfaces entre les zones urbanisées et les espaces agricoles ou naturels, notamment par la plantation et la composition des franges urbaines ;
- Les principes de maillage viaire et de cheminements doux, en articulation avec les liaisons existantes ou projetées à l'échelle du bourg ;
- Les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques, conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme ;
- Le programme prévisionnel de logements ou d'activités attendu sur chaque secteur
- La qualité de et les modes de densification avec les OAP thématiques.

2- Le règlement, quant à lui, complète ces orientations en définissant le cadre normatif d'application des projets. Il précise :

- Les occupations et utilisations du sol admises ou interdites dans chaque zone ;
- Les règles d'implantation, de hauteur et de volumétrie du bâti, en cohérence avec les orientations fixées par les OAP ;
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager au sein des parcelles ;
- Les modalités de stationnement et d'accès, adaptées à la morphologie du tissu urbain ;
- Les conditions de desserte par les réseaux et les principes de gestion des eaux pluviales.

Ensemble, ces deux outils garantissent la mise en œuvre coordonnée du projet communal : les OAP traduisent la vision qualitative et spatiale du développement, tandis que le règlement en fixe les conditions d'application et de conformité, assurant une maîtrise durable et harmonieuse de l'urbanisation.



VII - LA DÉLIMITATION DES ZONES



Le zonage recherche un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère de la commune à la fois dense dans les parties historiques, et très rurale en dehors du bourg. Il s'agit d'assurer un développement de la population à l'échelle de l'armature en équipements, services commerces présents.
- Un développement économique lié au tourisme/loisirs et de commerces/services.
- Un développement ciblé sur les zones déjà équipées de la commune dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg tout en intégrant les conditions de densification du SCOT
- La préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine et de la ruralité. Tous ces caractères étant facteurs d'attractivité notamment touristique et de loisirs et de qualité du cadre de vie,
- De préservation et de diversification des activités agricoles présentes.

RAPPEL DES ZONES DANS LE CODE DE L'URBANISME

Le zonage constitue la traduction réglementaire du PADD et en assure la mise en œuvre concrète. Il organise le territoire en différentes zones au sein desquelles s'appliquent des règles précises, adaptées aux caractéristiques locales et aux vocations des secteurs.

Article R151-17 du Code de l'urbanisme :

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Le zonage du PLU s'articule autour de quatre grandes catégories :

- Les zones urbaines (U), correspondant aux secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux ;
- Les zones à urbaniser (AU), destinées à accueillir une urbanisation future, qu'elle soit immédiate (1AU) ou différée (2AU) ;
- Les zones agricoles (A), qui regroupent les espaces à vocation agricole à protéger et à valoriser ;
- Les zones naturelles (N), qui concernent les espaces naturels et paysagers dont la préservation constitue un enjeu majeur.

La logique et la justification détaillée des choix de zonage sont présentées et expliquées dans la suite de ce titre.

Pour chacune de ces zones, le règlement précise les destinations autorisées, les formes et implantations possibles des constructions, la qualité urbaine et architecturale attendue, ainsi que les prescriptions environnementales et paysagères. **Ces règles sont expliquées dans le titre V de ce présent rapport**



LES ZONES MISES EN PLACE DANS LE PLU

Les zones urbaines (U)

Définition générale

Les zones urbaines sont définies de la manière suivante dans le Code de l'urbanisme :

Article R151-18 du Code de l'urbanisme :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

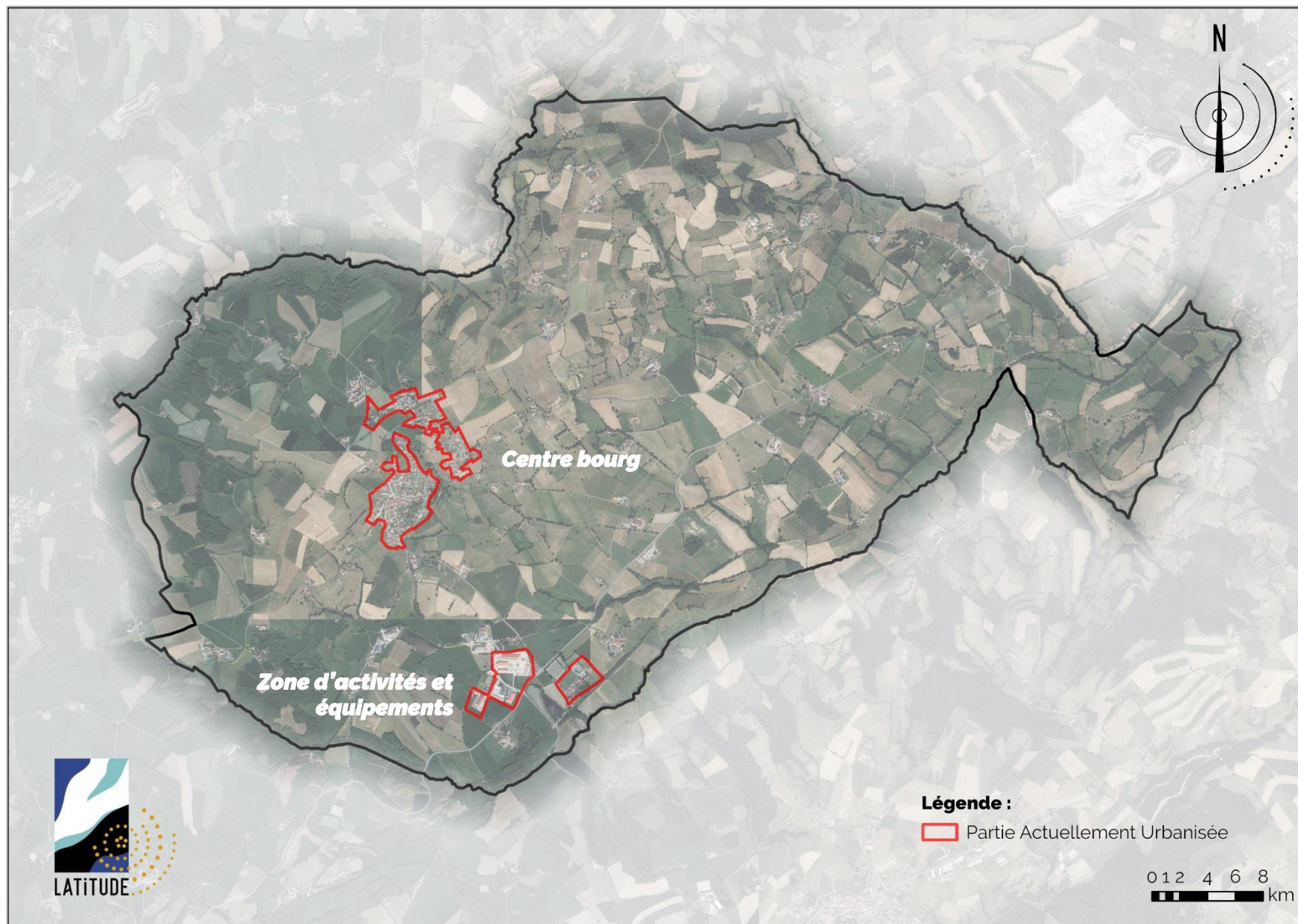
La définition souligne explicitement la nécessité de la présence ou de la capacité suffisante des réseaux et équipements publics, ce qui constitue un impératif incontournable du Code de l'urbanisme pour permettre le classement d'un secteur en zone U.

Critères de classement en zone U dans le PLU

Les zones U du PLU sont délimitées sur la base de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), telle que défini dans le tome 1 du rapport de présentation. Des adaptations ponctuelles de ce périmètre ont pu être effectuées, principalement dans l'objectif de mieux correspondre au découpage parcellaire existant.

Toutefois, lorsque certaines parcelles présentaient une taille significative susceptible de constituer un potentiel foncier conséquent, celles-ci ont pu être volontairement divisées afin de ne pas générer de nouveaux gisements fonciers inappropriés au regard des objectifs du PLU.

Par ailleurs, différents secteurs de la zone U ont été définis afin de traduire la diversité des tissus urbains et des usages présents dans la PAU ; leur description détaillée est présentée dans les paragraphes suivants



Rappel de la Partie Actuellement Urbanisée à Meys en octobre 2025.

Liste et explications des différents secteurs mis en place dans la zone U

Secteur	Nom complet	Explications
Ua	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle	La zone Ua correspond à la centralité multifonctionnelle du bourg de Meys. Elle recouvre le cœur du bourg caractérisé par des formes urbaines denses, un maillage viaire resserré et une mixité de fonctions (habitat, commerces, services équipements..).
Ub	Zone urbaine à vocation résidentielle à dominante pavillonnaire	La zone Ub correspond aux secteurs urbains à dominante résidentielle caractérisés par des formes pavillonnaires. Elle regroupe les extensions récentes ou en cours d'urbanisation, constituées majoritairement de maisons individuelles implantées sur des parcelles de taille variable. Ce zonage vise à encadrer l'évolution de ces secteurs pavillonnaires afin d'assurer une meilleure intégration paysagère et environnementale des constructions, tout en offrant des possibilités de densification et d'adaptation du bâti existant aux besoins des ménages.
Ubb	Zone urbaine résidentielle de renouvellement urbain (ancienne scierie)	La zone Ubb concerne spécifiquement le secteur de l'ancienne scierie. Ce secteur est soumis à OAP. La différence avec la zone Ub tient sur la différenciation des règles concernant les volumétries et implantations des constructions dans le règlement écrit.
Ue	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La zone Ue regroupe les secteurs urbains principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Elle concerne trois secteurs sur la commune : - le secteur de l'école et du cimetière dans l'écoquartier ; - le secteur du stade ; - le secteur du boulodrome et du futur parking paysager près de la chapelle de la Madone. Ce zonage a pour objectif d'accompagner l'évolution et la modernisation de ces équipements, en offrant une certaine souplesse réglementaire afin de répondre à la diversité de leurs usages et aux contraintes propres à ce type de bâtiments.



Focus sur la zone Ue du boulodrome et de son espace de stationnement

Le secteur du Boulodrome va être densifié avec la création d'une halle nécessaire à la tenue des fêtes du bourg, où elles se déroulent déjà. Il s'agit de réorganiser ce site et d'offrir une capacité de stationnement en adéquation avec les usages.

Ce projet est intégré au plan guide validé par la commune depuis plusieurs années. La halle en projet sur l'espace artificialisé et les activités déjà présentes sur ce site nécessite un besoin en stationnement estimé à environ 50 places. Aujourd'hui les stationnements sont sur la route et créent un problème de sécurité. Les zones Ue permettront de mettre en œuvre ce projet.

Ui	Zone urbaine à vocation économique	Les zones Ui regroupent l'ensemble des espaces urbains du territoire principalement dédiés aux activités économiques. Elles constituent les secteurs stratégiques d'accueil des entreprises industrielles ou artisanales et visent à encadrer leur développement tout en préservant la cohérence urbaine et la compatibilité avec les autres fonctions du territoire.
Uia	Zone urbaine mixte à vocation économique liée à l'Esat et d'équipements	Ces zones permettent d'accompagner le dynamisme économique local en organisant la localisation des activités selon leur nature, leur intensité et leurs besoins fonciers ou réglementaires spécifiques. La zone Ui concerne la zone d'activités située au croisement des RD71 et 389 au lieu-dit de la Gagère. La zone Uia concerne spécifiquement le secteur de l'ESAT. La différence avec la zone Ui tient sur la différenciation des règles concernant les destinations dans le règlement écrit.
Up	Zone urbaine inscrite dans un parc à vocation résidentielle	La zone Up correspond aux sites urbains présentant un fort intérêt paysager. Elle regroupe des secteurs dont la valeur paysagère justifie une attention particulière en matière d'aménagement et de constructibilité. Elle concerne les parcs de deux maisons dans le centre bourg.



Les zones à urbaniser (AU)

Définition générale

Les zones à urbaniser sont définies de la manière suivante dans le Code de l'urbanisme :

Article R151-20 du Code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cet article rappelle que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est conditionnée par la capacité suffisante des voies et réseaux existants (eau, électricité, assainissement) à la périphérie immédiate de la zone. À défaut, l'urbanisation ne peut intervenir qu'à travers une révision ou une modification du PLU, accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU du Meys ne comporte pas de zones fermées à l'urbanisation en attente d'une révision ou une modification du PLU



Critères de classement en zone AU dans le PLU

La délimitation des deux zones AU du PLU s'appuie sur les projets de développement exprimés par la commune tout en respectant les conditions fixées par le Code de l'urbanisme et en intégrant les principaux enjeux identifiés : préservation de l'environnement et des paysages, compatibilité avec les réseaux existants ou programmés, et cohérence avec l'armature urbaine.

Liste et explications des différents secteurs mis en place dans la zone AU

Le PLU met en place dans la zone AU les secteurs suivants :

Secteur	Nom complet	Explications
1AUa	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle	Zone permettant le développement résidentiel du centre bourg.
1AUb		Les deux zones sont soumises à OAP. La différence entre les deux zones tient sur la différenciation des règles concernant les volumétries et implantations des constructions dans le règlement écrit.



Les zones agricoles (A)

Définition générale

Les zones agricoles sont définies de la manière suivante dans le Code de l'urbanisme :

Article R151-22 du Code de l'urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces articles rappellent que les zones agricoles (A) ont pour vocation première la protection des terres à fort potentiel agronomique, biologique ou économique, et que seules y sont autorisées les constructions directement liées à l'activité agricole, ainsi que certaines extensions, annexes ou changements de destination encadrés par le Code de l'urbanisme.

Critères de classement en zone A dans le PLU

Le classement en zone A a été défini de manière à intégrer en priorité les terrains présentant une fonction agronomique, tout en écartant ceux relevant d'enjeux naturels devant être protégés en zone N (corridors, prairies humides...).

L'ensemble des bâtiments et sièges d'exploitation recensés dans le cadre du diagnostic agricole a été intégré en zone agricole afin de garantir la pérennité et l'évolution des exploitations.

Liste et explications des différents secteurs mis en place dans la zone A

Le PLU met en place dans la zone A les secteurs suivants :

Secteur	Nom complet	Explications
A	Zone agricole	Zone destinée à protéger les espaces agricoles présentant un potentiel agronomique. Ces zones accueillent prioritairement les exploitations agricoles et leurs annexes, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Elle est instaurée sur l'ensemble des secteurs nécessitant cette protection et qui ne présentent pas, par ailleurs, d'autres enjeux spécifiques justifiant un classement dans un autre type de secteur N, détaillé dans la suite du tableau.
Ai	STECAL dédié aux activités économiques non agricoles	Secteur spécifique destinée à encadrer des constructions à vocation économique, sans lien direct avec les caractéristiques agricoles de la zone. Ce zonage permet uniquement des implantations et évolutions limitées de ces activités économiques tout en préservant les enjeux agricoles et paysagers. Une description de chaque secteur Ai du PLU est effectuée dans la partie consacrée aux STECAL dans le titre VIII du présent rapport.
Aic	STECAL dédié aux activités économiques commerciales non agricoles	Secteur spécifique destinée à encadrer des constructions à vocation économique commerciales non agricoles, sans lien direct avec les caractéristiques agricoles de la zone. Ce zonage permet uniquement des implantations et évolutions limitées de ces activités économiques commerciale <u>de type restauration</u> tout en préservant les enjeux agricoles et paysagers. Une description du secteur Aic du PLU est effectuée dans la partie consacrée aux STECAL dans le titre VIII du présent rapport.

Le PLU a étendu la zone agricole par rapport au PLU précédent. Toutefois, les espaces maintenus en zone naturelle sont généralement constitués de prairies pâturées et marquées par des milieux humides. Aussi ces caractéristiques, en font des supports de la TVB communale ce qui a justifié leur classement en zone N dans une trame reliant les réservoirs de biodiversité. La commune a travaillé avec le SYRIBT sur la trame turquoise (et sa restauration), ces actions sont uniquement possibles en zone N. On rappelle par ailleurs, que le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres et n'influe pas sur les pratiques culturelles.



Les zones naturelles

Définition générale

Les zones naturelles sont définies de la manière suivante dans le Code de l'urbanisme :

Article R151-24 du Code de l'urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Article R151-23 du Code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Ces articles précisent que les zones naturelles et forestières (N) ont pour objet la protection des espaces naturels, forestiers, paysagers ou écologiques, mais aussi la préservation des ressources et la prévention des risques. Seules y sont autorisées les constructions liées directement aux activités forestières, ainsi que certaines extensions, annexes ou changements de destination



strictement encadrés par le Code de l'urbanisme.

Critères de classement en zone N dans le PLU

Le classement en zone naturelle a été retenu sur l'ensemble des sites présentant de forts enjeux écologiques ou paysagers, ainsi que sur les espaces forestiers du territoire.

Cette zone concerne en particulier :

- Les ZNIEF de type 1 ;
- Les berges de cours d'eau ;
- Les principaux vallons ;
- Les corridors liés aux cours d'eau ;
- Les espaces forestiers.



Liste et explications des différents secteurs mis en place dans la zone N

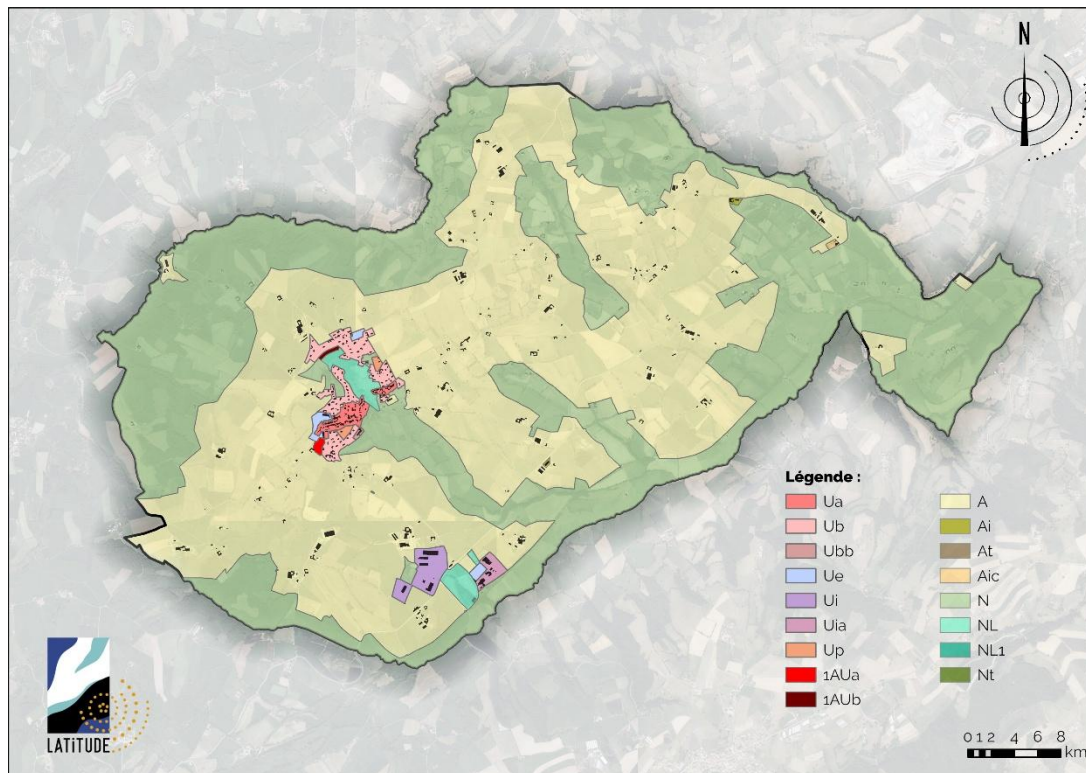
Le PLU met en place dans la zone N les secteurs suivants :

Secteur	Nom complet	Explications
N	Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages	Zone destinée à la préservation des espaces naturels et paysagers, sur lesquels toute urbanisation est exclue afin de garantir la protection durable de ces milieux sensibles. Elle est instaurée sur l'ensemble des secteurs nécessitant cette protection et qui ne présentent pas, par ailleurs, d'autres enjeux spécifiques justifiant un classement dans un autre type de secteur N, détaillé dans la suite du tableau.
NL	Zone naturelle de loisirs et d'équipements sportifs	Secteur qui permet de gérer des espaces naturels dédiés aux loisirs ne nécessitant pas de constructions. Elle n'est donc pas considérée comme un STECAL. Concernant la zone NL du bourg, il est rappelé, qu'une partie des terrains appartient à la commune, et l'autre partie est concernée par des milieux humides. Cette zone est entourée d'espaces bâtis habités. Cette zone a été identifiée pour un parcours pédagogique. Le classement NL empêche seulement des constructions agricoles qui n'ont pas lieu d'être au cœur du bourg. L'exploitation agricole des terres (en l'occurrence ici : prairies permanentes) permet tout à fait l'exploitation des terres (en l'occurrence ici : pâturage) On rappelle aussi que la zone NL ne permet aucune construction en dehors des installations techniques publiques (comme toutes les zone A ou N pour autoriser les éventuels réseaux). Il n'y a donc aucune construction possible.
NL1	Zone naturelle de loisirs et d'équipements sportifs (autorisant construction) STECAL	Secteur qui permet de gérer des espaces naturels dédiés aux loisirs en autorisant des constructions. Elle est donc considérée comme un STECAL. Une description de chaque secteur NL1 du PLU est effectuée dans la partie consacrée aux STECAL dans le titre VIII du présent rapport.
Nt	STECAL dédié aux hébergements touristiques	Secteur spécifique destinée à encadrer des constructions à vocation touristiques, sans lien direct avec les caractéristiques naturelles de la zone. Ce zonage permet uniquement des implantations et évolutions limitées de ces activités touristiques tout en préservant les enjeux environnementaux et paysagers. Une description de chaque secteur Nt du PLU est effectuée dans la partie consacrée aux STECAL dans le titre VIII du présent rapport.



Synthèse et surfaces des zones

La carte ci-contre présente une simplification de l'ensemble des zones définies dans le PLU ; elle est accompagnée page suivante d'un tableau précisant la surface de chaque type de zone ainsi que sa part relative dans la surface totale de la commune de Meys.



Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone dans le PLU (en ha)	Part du territoire communal (en %)
Les zones urbaines		37,2	2,5%
Ua	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle	5,6	0,4%
Ub	Zone urbaine à vocation résidentielle à dominante pavillonnaire	16,5	1,1%
Ubb	Zone urbaine résidentielle de renouvellement urbain (ancienne scierie)	0,3	0,02%
Ue	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics	2,9	0,2%
Ui	Zone urbaine à vocation économique	7,9	0,5%
Uia	Zone urbaine mixte à vocation économique liée à l'Esat et d'équipements	2,9	0,2%
Up	Zone urbaine inscrite dans un parc à vocation résidentielle	1,1	0,1%
Les zones à urbaniser		1,1	0,1%
1AUa	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle	0,7	0,05%
1AUb		0,4	0,03%
La zone agricole		774,3	52,5%
A	Zone agricole	773,4	52,4%
Ai	STECAL dédié aux activités économiques non agricoles	0,5	0,03%
Aic	STECAL dédié aux activités économiques commerciales non agricoles	0,4	0,03%
La zone naturelle		662,3	44,9%
N	Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages	650,3	44,1%
NL	Zone naturelle de loisirs et d'équipements sportifs	11,8	0,8%
NL1	Zone naturelle de loisirs et d'équipements sportifs (autorisant construction) STECAL	0,1	0,01%
Nt	STECAL dédié aux hébergements touristiques	0,1	0,01%
Total		1474,9	100,0%

Simplification du zonage et surfaces des zones



VIII - AUTRES POINTS D'EXPLICATION

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS (STECAL)

Explications

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) constituent un outil réglementaire prévu par le Code de l'urbanisme (article L151-13). Ils permettent, à titre exceptionnel, d'autoriser des constructions ou installations en zone agricole (A) ou naturelle (N) lorsqu'elles répondent à un besoin avéré, qu'elles sont justifiées par une situation particulière et qu'elles ne compromettent pas les objectifs de préservation attachés à ces zones.

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités 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.

Le PLU de Meys a recours à cet outil afin d'apporter une réponse adaptée à certains cas précis, notamment la présence d'activités ou d'équipements isolés en zones agricoles ou naturelles.

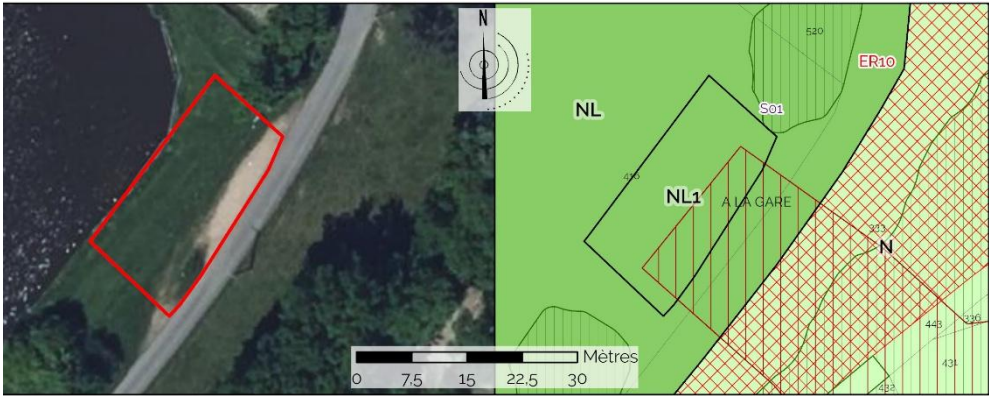
Ces STECAL sont les zones suivantes du PLU, précédemment décrites dans le titre VII:

- NL1 : STECAL de loisirs et d'équipements (autorisant construction) ;
- Ai : STECAL dédié aux activités économiques non agricoles ;
- Aic : STECAL dédié aux activités économiques commerciales non agricoles ;
- Nt : STECAL dédié aux hébergements touristiques (en zone naturelle) ;

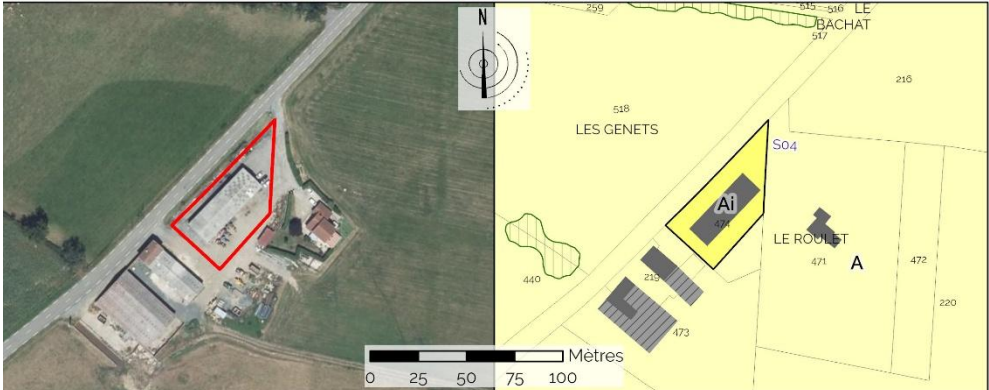


Liste et justifications des STECAL du PLU

Le PLU de Meys met en place les STECAL suivants :

N° du STECAL	Zonage	Surface (en ha)	Objet / Justifications	Photographie aérienne / Zonage NB : Le zonage est représenté à titre indicatif. Le zonage opposable est celui du règlement graphique.
S01	NL1	400	Création d'un local associatif autour de l'étang de pêche communal.	
S02	NL1	205	Permettre des adaptations d'un bâtiment existant qui sert de stockage pour le matériel d'organisation de la fête de la batteuse.	 NB : décalage de la photo aérienne



N° du STECAL	Zonage	Surface (en ha)	Objet / Justifications	Photographie aérienne / Zonage NB : Le zonage est représenté à titre indicatif. Le zonage opposable est celui du règlement graphique.
S03	Ai	1854	Gestion sur le foncier actuellement utilisé d'une activité de BTP : SARL DU ROULET (travaux de terrassement courants et travaux préparatoires) Le STECAL maintient bien l'accès au tènement arrière qui n'a plus d'usage agricole. Il n'y a plus aucune exploitation agricole ni usage agricole sur le site reconverti en logements par le propriétaire.	



N° du STECAL	Zonage	Surface (en ha)	Objet / Justifications	Photographie aérienne / Zonage NB : Le zonage est représenté à titre indicatif. Le zonage opposable est celui du règlement graphique.
S05	Nt	518	Création d'un gîte dans le bâtiment dans un ancien bâtiment agricole : pas consommation d'ENAF avec changement de destination (n°07 dans le PLU). Aménagement gîte labélisé Gîte de France comprenant : grand séjour avec coin cuisine et repas, 4 chambres, 2 salles d'eau ou de bains, 2 WC, une salle de jeux en mezzanine. 14 personnes Le projet démarre et constitue une réelle activité. Les terres autour appartiennent au propriétaire du gîte, il n'y a donc pas de problématique de cohabitation. Il est rappelé que la commune avait un gîte sur la commune qui a cessé son activité. La commune n'a plus de possibilités d'accueil touristique. Aussi elle souhaite favoriser le développement de structures d'accueil. Ce projet qui démarre entre dans les objectifs de renforcement des activités et hébergements touristiques du part d'aménagement de la commune	 The figure consists of two parts. The top part is a hand-drawn site plan for a 'PROJET Gîte 14 Personnes'. It shows a building footprint with a 'partie habitable' of 150m² and a 'chapi' of 25m². A parking area is marked 'P parking'. The plan is labeled with '139' and '684'. The bottom part is an aerial photograph of the same area, overlaid with a zoning map. The zoning map shows the 'Nt' (Nature) zone in green and the 'S05' (Sustainable Development) zone in blue. The map includes a north arrow, a scale bar (0 to 40 meters), and labels for 'LE COUGNY' and 'LE JOUANNY'.



Concernant ce projet :

Le bâtiment **se décompose en 3 parties** :

- La partie habitation de 150 m²
- La partie Chapis de 25 m²
- La partie ancienne écurie de 50 m²

La partie ancienne écurie accueillera le projet

Des places de parking sont prévues sur la parcelle A139.

Ce projet permet de sauvegarder réhabiliter un bien immobilier de façon à ne pas le laisser se dégrader au contact d'une habitation inutilisée cette formule permet de remettre en valeur la maison et donne une raison de la maintenir en état

Ce projet permet de :

- **Sauvegarder** le patrimoine
- **Apporter un complément de ressources à l'agriculteur**
- **Accueillir** une population urbaine en recherche de nature
- **Quitter la ville...**un weekend...une semaine...les embouteillages, la pollution.
- **Faire** connaître le village aux touristes
- **Développer** l'offre touristique
- **Dynamiser** la vie du village

Dans les pages suivantes figurent la validation des Gîtes de France.

Description et justifications par rapport aux critères	1 : Aucun bâtiment agricole en fonctionnement n'est présent sur la parcelle. 2 : Aucun siège d'exploitation n'est situé dans un rayon de 100 m : le plus proche à 340 m. 3 : L'usage agricole a cessé il y a plus de dix ans, sans perspective de reprise du bâtiment (non adapté aux pratiques modernes). 4 : Le bâtiment n'a pas fait l'objet d'aides publiques récentes. 5 : Le bâtiment est directement accessible depuis la voirie existante : le chemin d'accès (public) a été refait récemment (qui ne se voit pas sur la photographie aérienne / voir photographie). Réseaux (voir ci-dessous). 6 : Le bâtiment présente une architecture traditionnelle caractéristique du bâti rural local : Bâtiment en pisé et en pierres 7 : Le bâtiment répond à la définition réglementaire d'une construction couverte et close : la toiture a été refaite récemment (voir photographie) 8 : Le bâtiment s'inscrit dans un ensemble bâti existant.
Réseaux	Le bâtiment est raccordé au réseau public d'eau potable. Le bâtiment bénéficie d'un raccordement au réseau public d'électricité. L'évacuation des eaux usées pourra être assurée par un système d'assainissement non collectif. Défense incendie assurée par une borne normalisée.
Photographie	





GÎTES DE FRANCE
Rhône - Lyon Métropole

COMPTE RENDU SUITE VISITE DU 05 OCTOBRE 2023

AUTEUR : Pascale REY Responsable Développement

09/10/2023

PROJET DE CREATION D'UN GITE à MEYS

620 Chemin du Cougny

Par M. et MME BEAUPERTUIT Valérie et François (agriculteurs en activité)

✓ Situation :

Maison située en pleine campagne, entourée de champs, complètement indépendante.

Accès indépendant par un chemin non goudronné.

A 2 km environ du centre bourg de Meys, village des Monts du Lyonnais et 7 km de St Foy l'Argentière.

Sur le secteur, l'offre d'hébergements Gîtes de France est peu importante : il existe des hébergements sur les communes de Meys, Haute Rivoire, Pomeys, Les Halles, St Clément les Places, Chambost Longessaigne, Duerne...

Il existe aussi plusieurs meublés non référencés par la marque nationale. Nous n'avons pas la maîtrise de l'offre hors Gîtes de France (voir base de données APIDAE, plateformes Booking et AIRBNB).

✓ Existant :

Une ancienne maison typique des fermes du Lyonnais à rénover dans son intégralité.
Murs en pisé
Une partie habitation et une partie grange (en attente modification PLU)

Terrain attenant (ombragé) idem à aménager dans son intégralité (parking, terrasse, terrain)
Un Local Technique sera prévu.

Aménagements prévus
Rez-de-chaussée :
Grand séjour avec coin cuisine et coin repas

Gîtes de France Rhône Lyon Métropole
1, Rue Général Plessier 69287 Lyon Cedex 02
Tél : 04 72 77 17 50 - Siret : 412 348 153 00021 - Garantie Financière Groupama RCS 412 148 153



GÎTES DE FRANCE
Rhône - Lyon Métropole

1 Chambre de 15.8 m2
1 salle d'eau et 1 wc séparé (remarque concernant le plan : Prévoir un sas qui desservirait à droite le wc (possibilité porte coulissante) et en face la salle d'eau (prévoir plutôt une douche)
Etage :
3 chambres
1 salle d'eau ou de bains
1 wc séparé
1 salle de jeux en mezzanine donnant sur le séjour.

La capacité sera limitée à 12 personnes car 2 sanitaires (critères GDF 1 sanitaire par tranche de 6).

Soit 1 chambre au rez-de-chaussée : 3 personnes

1 chambre (étage) de 9.9 m2 pour 2 personnes

1 chambre (étage) de 13.8 pour 3 personnes

1 chambre (étage) de 23.8 m2 pour 4 personnes.

Possibilité d'installer un canapé convertible dans le salon au rez-de-chaussée, ce qui pourra permettre de panacher les couchages.

✓ Les atouts du projet

Un réel plus : Maison complètement indépendante avec une vue superbe et en pleine campagne, disposant de terrain.

Gîte de grande capacité permettant d'accueillir 2 familles ou petits groupes (forte demande pour les week-ends).

Un poêle à bois ou cheminée constituerait un réel plus pour l'automne, printemps et hiver.

✓ Clientèle possible

Clientèle touristique durant les vacances scolaires et week-ends (de proximité et nationale)

Clientèle venant pour motif familial : mariages, fêtes de famille...

Clientèle dite « professionnelle » venant pour un motif hors tourisme : attente de logement, formation, chantier...qui permettra d'augmenter nettement le nombre de semaines.

Gîtes de France Rhône Lyon Métropole
1, Rue Général Plessier 69287 Lyon Cedex 02
Tél : 04 72 77 17 50 - Siret : 412 348 153 00021 - Garantie Financière Groupama RCS 412 148 153





GÎTES DE FRANCE
Rhône - Lyon Métropole

✓ Fonctionnement/remplissage

Les gîtes dans les Monts du Lyonnais commercialisés via la Centrale de réservation en 2022 ont réalisé une moyenne de 15 semaines de location et obtiennent un CA de 7 260 € (avec des écarts de 2000 € pour un nouveau gîte qui a démarré son activité en cours d'année jusqu'à 13 000 €).
En 2023 (au 09/10/2023) une moyenne de 12,24 semaines de location et un CA de 8 970 €

Par ailleurs ce projet s'inscrit pleinement dans le contrat de relance et de transition écologique des Monts du Lyonnais :

Le projet se justifie au regard de la politique volontariste de la CCMDL qui par son contrat territorial de relance et de transition écologique a identifié dans les orientations stratégiques un volet « action O57 » **développer le potentiel touristique du territoire**. Cette politique passe entre autres par **la création d'hébergements**. La création d'un gîte peut en être une bonne illustration. La CCMDL a identifié dans les orientations stratégique un volet « action 2.1A » **promouvoir le tourisme**. Pour que cette politique est du sens, **il faut créer des hébergements**.

Annexe 1 - Orientations stratégiques

Travail non finalisé en cours avec les services de la CC MDL

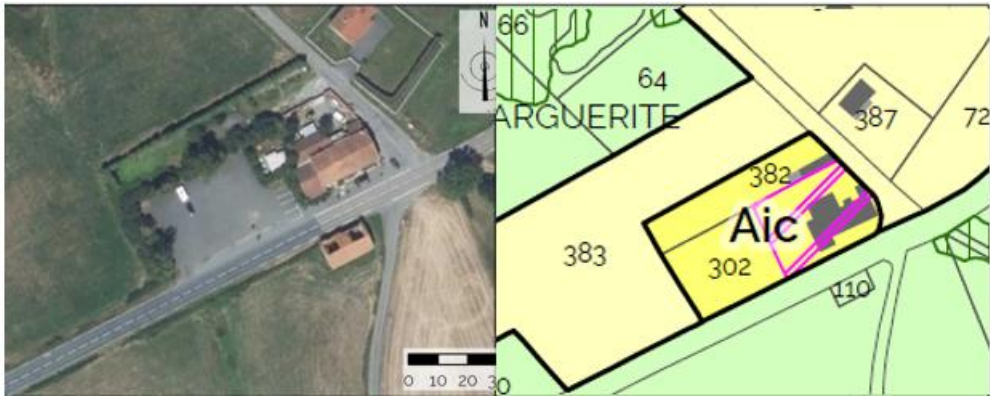
Enjeux	Orientations stratégiques	Typologie des projets
ENJEU 3 : Développer la dynamique économique et l'emploi	O56 - Stimuler l'attractivité du territoire, accompagner l'emploi et les entreprises.	- Définir la stratégie et les moyens du parcours résidentiel des entreprises : aménagement des ZA, résidences/hôtel d'entreprises. - Soutenir le commerce et l'artisanat via des aides directes aux entreprises ou la création/aménagement de locaux commerciaux et artisanaux. - Compléter l'offre en matière d'accompagnement vers l'emploi, développer des parcours d'insertion diversifiés et adaptés aux besoins. - Mettre en place un tiers lieu pour accompagner l'innovation des entreprises. - Actions/formations pour les demandeurs d'emploi. - Faire connaître les besoins en recrutement des entreprises locales, mettre en place des actions spécifiques sur les métiers en tension. - Accompagner les associations à vocation économique et leurs projets et asseoir les partenariats. - Former des professionnels du bâtiment via le Parc Eco Habitat.
	O57 - Relocaliser les dépenses et développer le potentiel touristique du territoire.	- Maintenir voire augmenter les dépenses des collectivités locales autour de la voirie communautaire, des travaux d'assainissement et la rénovation des bâtiments et infrastructures sportives, loisirs et culturelles. - Faciliter la création d'entreprises d'accompagnement à la vocation des territoires à travers le tiers lieu. - Poursuivre la structuration de l'offre touristique. - Mettre en valeur le site de Marignas. - Qualifier les besoins en immobilier/foncier à vocation touristique afin de les intégrer dans les documents d'urbanisme

Annexe 1 - Orientations stratégiques

Travail non finalisé en cours avec les services de la CC MDL

Enjeux	Orientations stratégiques	Typologie des projets
CDC Monts du Lyonnais	Mobilité - Déplacements Modes actifs	Eco-système cyclable : Schéma de mobilité douce / Aménagement / offre de services pour Itinérance (offre touristique, en lien avec Via Rhône et Loire en vélo)
CDC Monts du Lyonnais		Action 2.2.A : Développer une offre touristique durable : promouvoir le tourisme vert via du balisage de chemins pédestres (2021) et une cartographie VTT (2021-22)



S06	Ai	3598	Gestion sur le foncier actuellement utilisé d'une activité de BTP	
S07	Aic	3916	Le restaurant est fermé depuis quelques années. L'objet du STECAL est de permettre sa reprise et son extension sur le foncier déjà occupé par cette activité. Un polygone d'implantation est mis en place	

Focus sur le STECAL Aic

Le STECAL porte sur les 2 parcelles 302 et 382 : la parcelle 382 constitue l'accès actuel de l'arrière du restaurant et fait partie de son tènement foncier. Le maintien de cet accès est nécessaire pour la réhabilitation du restaurant et la sécurité des accès/sorties des Poids Lourds, clientèle majoritaire du restaurant. Il n'a aucun usage agricole (cf photo ci-après).



Concernant le règlement des STECAL le code de l'urbanisme prévoit :

Article L151-13 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Le règlement du PLU met en place des prescriptions de hauteur, d'implantation, et de densité.

Extrait du règlement :

Pour les STECAL en zones A et N :

NZ : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes de cette sous-destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300 m² de surface de plancher et d'emprise au sol
- Pour la construction de locaux nécessaires à l'activité présente et dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 200 m² d'emprise au sol

De même les hauteurs ont bien été définies :

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
N, NL, Nt	La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante



	portée et hauteur existante
Aic	En cas d'extension d'une habitation existante, la hauteur maximale est fixée à 9 m. Pour les constructions économiques la hauteur maximale est fixée à 9 m, en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante

Pour les implantations il en est de même par rapports aux voies et limites séparatives notamment :

Zone	Conditions d'implantation
A, Ai, Aic	Les constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. De plus dans le STECAL Aic, les constructions principales s'implantent dans le polygone d'implantation porté au plan

Zone	Conditions d'implantation
A, Ai	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives
Aic	Dans le STECAL Aic, les constructions principales s'implantent dans le polygone d'implantation porté au plan

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
N, NL, N1, Nt	Les constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Zone	Conditions d'implantation
N, NL, N1, Nt	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

Les mentions obligatoires concernant la densité (emprise) et les hauteurs et implantations sont donc bien présentes dans les STECAL At et Nt. Le règlement est donc conforme aux exigences du code de l'urbanisme en la matière.



PRINCIPES ET FONDEMENTS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Fondements réglementaires et approche méthodologique

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLU de Meys repose sur un cadre réglementaire précis, intégrant les dispositions du Code de l'urbanisme et la jurisprudence du Conseil d'État.

D'une part, l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme permet d'identifier, au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N), des bâtiments pouvant légalement changer de destination sous certaines conditions. Cette identification doit répondre à des critères stricts afin de garantir la cohérence du projet de territoire et d'éviter l'urbanisation diffuse.



Point législatif

La loi du 15 juin 1943 marque une étape clé dans l'encadrement de l'urbanisme en France, en instaurant l'obligation d'obtenir un permis de construire (PC) pour toute nouvelle construction. Avant cette date, les bâtiments pouvaient être édifiés sans autorisation spécifique ni enregistrement formel de leur destination au sens du droit de l'urbanisme. Avec l'introduction du permis de construire, la destination des constructions (habitation, agricole, commerciale, industrielle, etc.) devient un élément juridique encadré, permettant aux collectivités de réguler l'usage du sol. En conséquence, tous les bâtiments construits avant 1943 et n'ayant jamais fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieure sont considérés comme n'ayant pas de destination au sens du droit actuel.

Article L151-11 du Code de l'urbanisme :

1.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. [...]

D'autre part, la jurisprudence du Conseil d'État distingue les bâtiments disposant historiquement d'une destination au sens du droit de l'urbanisme de ceux qui, bien qu'ayant été utilisés pour des fonctions agricoles, sont devenus des annexes à l'habitation ou des locaux accessoires avec le temps. Dans la plupart des cas, les constructions agricoles anciennes du territoire n'ont pas de destination réglementairement établie et sont aujourd'hui assimilées aux locaux accessoires à l'habitation quand ils sont associés à une habitation. Cette distinction justifie une approche différenciée dans le PLU, permettant de traiter distinctement les bâtiments agricoles isolés et les bâtiments accessoires à une habitation existante.



Protocole sur la construction en zone agricole du Rhône

Grille de critères - le changement de destination en zone agricole *Annexe 1*

Les critères	Toutes les cases doivent être cochées, pour que le changement de destination soit possible	Explication des critères
1 Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site		Le bâtiment ne peut pas changer de destination au sein d'une exploitation agricole en activité
2 Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante. Ce critère s'apprécie pour l'ensemble des bâtis de l'exploitation ou autres habitations déjà existantes sur le site (distance minimum 100 m)		- Création de gênes majeures pour les activités agricoles voisines : secteur d'épandages, cultures pérennes comme vignes ou vergers, respect du principe de réciprocité pour les bâtiments d'élevage. - Création de conflits d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante : création de zone de non-traitement (ZNT) susceptible d'impacter les parcelles agricoles environnantes.
3 Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture.		Le bâtiment ne doit pas pouvoir être réutilisé pour l'agriculture : inactivité agricole dans le bâtiment de 10 ans minimum. Attention l'absence d'une activité agricole depuis plusieurs années sur la parcelle où est implanté le bâti doit également être vérifiée.
4 Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.		Un bâtiment qui a été financé par une subvention publique pour une destination donnée ne peut changer de destination que 10 ans après le versement de la subvention.
5 Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.		Le bâtiment doit être accessible par une route et bénéficier d'un stationnement sans avoir besoin de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il doit être également desservi par les réseaux.
6 Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et / ou présente un intérêt patrimonial.		- Identification architecturale : estimée en fonction du contexte local (architecture traditionnelle, utilisation de matériaux locaux...) voir réponse ministérielle n°39935 de 2004. - Identification patrimoniale : ensemble des biens immobiliers relevant de la propriété publique ou privée qui prennent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.
7 Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.		Un bâtiment agricole non clos ne peut changer de destination (hangar, stabulation) « Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale » Lexique national de l'urbanisme – décret du 28/12/2015.
8 Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas de mitage.		Le bâtiment ne doit pas être isolé afin d'éviter de créer un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de ZNT, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

15 juin 2023

Grille de critères pour les changements de destination.
Source : CDPENAF.

À ces dispositions s'ajoute désormais la loi Daubié du 27 juin 2025, qui ouvre la possibilité de déroger aux règles du PLU pour autoriser le changement de destination d'un bâtiment vers du logement. Cette évolution législative constitue une opportunité supplémentaire pour valoriser le patrimoine bâti existant, notamment dans les espaces agricoles et naturels, en permettant la création de logements au-delà du potentiel identifié dans le PLU. Toutefois, ce potentiel supplémentaire n'est pas chiffrable à ce stade et demeure « caché », dans la mesure où il dépendra des initiatives individuelles et des demandes formulées durant la mise en œuvre du document.

Principes généraux des dispositions encadrant les changements de destination inscrits au règlement du PLU

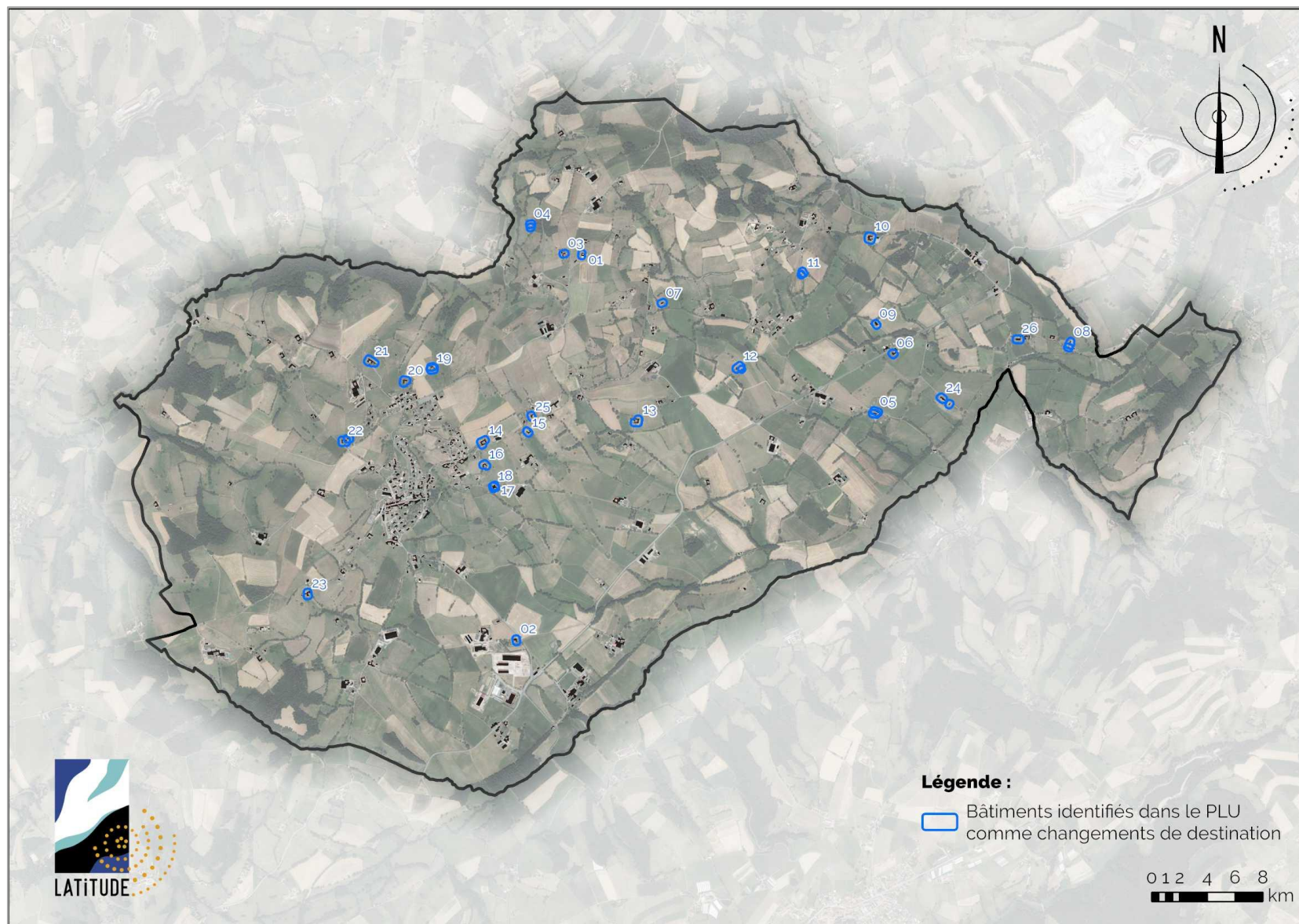
Afin de garantir que les changements de destination identifiés dans le PLU respectent pleinement les objectifs de préservation de l'activité agricole et d'équilibre territorial, la commune de Meys a retenu, pour leur repérage, une grille d'analyse directement issue de la doctrine de la CDPENAF du Rhône. Celle-ci repose sur huit critères cumulatifs, que le bâtiment doit tous satisfaire pour pouvoir être considéré comme éligible à un changement de destination.

Ces critères sont détaillés dans l'extrait ci-contre.

La liste des bâtiments identifiés dans le PLU comme changements de destination

La liste des bâtiments identifiés dans le PLU comme changements de destination inscrits au règlement est dans la pièce du PLU n° 3.4 : *Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination*

Les justifications de ces changements de destination sont également dans ce document.



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLU

CRITERES CDPENAF NUMEROS	1	2	3	4	5		6	7	8			
	Exploitation agricole en activité sur le site	Exploitation agricole à proximité (100 m)	Utilisation agricole du bâtiment	Subventions accordées au bâtiment (moins de 10 ans)	Mauvaise accessibilité du bâtiment	Propriétaire occupant sur le site	Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Construction non couverte ou close	Favorise le mitage	Défense incendie et réseaux	Surface du bâtiment	Repéré au PLU en 2014
1 A679 - A704 Au Cougny 100 chemin du cheval mort	NON	La plus proche est à 260 m	L'usage agricole à cessé depuis 2013 Usage actuel : remise outillage de jardinage	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en Pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°973 à 250m	140 m²	OUI
2 D100 La Gagère 45 chemin de la Gagère	NON	La plus proche est à 190 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise outillage de jardinage	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante sur le site	OUI	Ancienne ferme en Pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants Borne incendie normalisée N°1810	170 m²	OUI
3 A91 Au cheval mort 199 chemin du cheval mort	NON	La plus proche est à 200 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise outillage de jardinage et garage	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en Pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°973 à 150 m	120 m²	OUI

4 A536 Au Urieux 200 chemin chez Jamen	NON	La plus proche est à 200 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise outillage et garage	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante sur le site	OUI	Ancienne ferme en Pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON il y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée	110 m²	NON
5 C375 C374 Le Pagnon 380 chemin du Pagnon	NON	La plus proche est à 290 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise outillage de jardinage	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a deux habitations (RESIDENCES PRINCIPALES) existantes sur le site	OUI	Ancienne ferme en pierre	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage existe déjà puisqu'il y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site (plusieurs maisons d'habitation sur C374 et C375) C374 a déjà changé de destination	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N° 1147	70 m²	OUI
6 B389 Le Genetais 3980 route de Lyon	NON	La plus proche est à 290 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise outillage de jardinage	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a deux habitations (RESIDENCES PRINCIPALES) existantes sur le site	OUI	Ancienne ferme en pierre	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage existe déjà puisqu'il y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site (plusieurs maisons d'habitation sur B389, B294 et B et C391) B391 a déjà changé de destination	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N° 1465	130 m²	OUI

7 A139 Le Cougny chemin du Cougny	NON	La plus proche est à 340 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise	NON	Une voirie dessert le bâtiment car il y a une habitation (GÎTE de FRANCE) existante sur le site	OUI	Ancienne ferme en pisé	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage existe déjà puisqu'il y a une partie habitation dans le bâtiment. La partie habitation est déjà transformée en gîte et a l'agrément gîte de France. Le changement de destination concerne l'ancienne grange qui fait partie intégrante du bâtiment. Les terrains attenants appartiennent au propriétaires du gîte.	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N° 1465 au Joanny	63 m²	NON
8 B78 Le Bessenay 375 chemin du Bessenay	NON	La plus proche est à 380 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : cuisine d'été et remise	NON	La voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans l'ensemble des bâtiments.	OUI	Ancienne ferme en Pisé	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1464 à 280m	100 m²	OUI
9 B333 Le Genetais 4177 route de Lyon	NON	La plus proche est à 380 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise	NON	La voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans l'ensemble des bâtiments.	OUI	Ancienne ferme en Pisé	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée à 180m	90 m²	NON

10 B7 A Matioche 105 chemin de Matioche	NON	La plus proche est à 320 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise garage	NON	La voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans l'ensemble des bâtiments.	OUI	Ancienne ferme en Pisé	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1462 à 90m	180 m²	OUI
11 A314 Le Periard 200 chemin de la vallée	NON	La plus proche est à 320 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise garage	NON	La voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans l'ensemble des bâtiments.	OUI	Ancienne ferme en Pierre	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1461 à 200m	145 m²	OUI
12 C411 Les gouttes 240 chemin des Gouttes	NON	La plus proche est à 450 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise garage	NON	La voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans l'ensemble des bâtiments.	OUI	Ancienne ferme en Pierre et pisé	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1146 à 250m	180 m²	OUI

13 A469 Le Baronnier 1250 chemin du Granjon	NON	La plus proche est à 280 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise, chaufferie	NON	La voirie dessert les bâtiments car il y a 2 habitations (2 RESIDENCES PRINCIPALES) existante dans l'ensemble des bâtiments.	OUI	Ancienne ferme en Pierre et pisé	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1143 à 160m	360 m²	OUI
14 F215 Aux Perrières 195 chemin du Granjon	NON	La plus proche est à 70 m (hangar de stockage de foin et pailles). Mais Une habitation est déjà présente, située entre le bâtiment et le hangar agricole	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise et garage	NON	Une voirie dessert les bâtiments. Il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1134 à 40m	350 m²	OUI
15 F498 Au Granjon 25 chemin du Goujon	NON	La plus proche est à 150 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise et garage	NON	Une voirie dessert les bâtiments. Il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1134 à 300m	130 m²	OUI

16 F221 Aux Perrières 135 chemin des Perrières	NON	La plus proche est à 150 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise et garage	NON	Une voirie dessert les bâtiments. Il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1134 à 110m	100 m²	OUI
17 C150 Aux Perrières 340 chemin des Perrières	NON	La plus proche est à 130 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise et garage	NON	Une voirie dessert les bâtiments. Il y a une habitation (RESIDENCE SECONDAIRE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1134 à 320m	120 m²	OUI
18 C150 Aux Perrières 300 chemin des Perrières	NON	La plus proche est à 130 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans Usage actuel : remise et garage	NON	Une voirie dessert les bâtiments. Il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1134 à 300m	230 m²	OUI
19 F801 Les Brosses 35 route de Haute- Rivoire	NON	La plus proche est à 420 m	A déjà changé de d'usage. : habitation et locaux accessoires	NON	Une voirie dessert les bâtiments. C'est une RESIDENCE PRINCIPALE	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°757 à 350m	0 m²	OUI

20 F314 A Margarat 170 chemin de Margarat	NON	La plus proche est à 280 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans. Usage actuel : remise de jardin	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°757 à 180m	100 m²	OUI
21 F276 Grand champ 180 chemin des Hivernaux	NON	La plus proche est à 130 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans. Usage actuel : remise de jardin	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE SECONDAIRE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°757 à 320m	75 m²	OUI
22 F965 Le Haut 50 chemin de Virigneux	NON	La plus proche est à 280 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans. Usage actuel : remise de jardin	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a deux habitations (2 RESIDENCES PRINCIPALES) existantes dans les bâtiments.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°873 à 190m	60 m²	OUI
23 D48 La Vigne 685 chemin de la Vigne	NON	La plus proche est à 390 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans. Usage actuel : remise	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a deux habitations (2 RESIDENCES PRINCIPALES) existantes dans les bâtiments.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°521 à 40m	60 m²	OUI

24 B143 Au camarade 530 chemin du camarade	NON	La plus proche est à 450 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans. Usage actuel : remise	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1465 à 390m	65 m²	OUI
25 F586 Au Granjon 565 chemin du Granjon	NON	La plus proche est à 210 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans. Usage actuel : remise	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée à 90m	120 m²	OUI
26 B103 Au Bessenay 60 chemin du Bessenay	NON	La plus proche est à 420 m	L'usage agricole à cessé depuis plus de 10 ans. Usage actuel : remise	NON	Une voirie dessert les bâtiments car il y a une habitation (RESIDENCE PRINCIPALE) existante dans le bâtiment.	OUI	Ancienne ferme en pierre et pisé avec cour intérieure	Clos et couvert	La réciprocité avec les zones d'épandage et le mitage : NON II y a des habitants dans les bâtiments d'habitation sur le site	Tous les réseaux sont existants + ANC Borne incendie normalisée N°1464 à 20m derrière la maison	80 m²	OUI

On notera que :

- Seuls 2 de ces changements de destination ne figuraient pas dans le PLU en vigueur approuvé. Tous les autres avaient été validés après passage à la CDPENAF de l'époque
- Tous sont situés dans un ensemble bâti où le propriétaire occupe déjà le site par son habitation en résidence principale ou secondaire, il y a donc déjà un tiers. Le changement de destination ne crée donc pas de contrainte nouvelle.
- Tous sont éloignés des bâtiments d'exploitation en fonction ou présentent déjà un tiers

entre la construction du changement de destination et le bâtiment agricole

- Tous n'ont plus aucun usage agricole et ont un usage de local accessoire à l'habitation (garages, remises)
- Tous correspondent à du bâti traditionnel des Monts du Lyonnais et sont clos et couverts.
- Tous sont desservis par les réseaux (ce qui est logique car une habitation est présente sur chaque site)

Ils répondent donc tous aux critères de la CDPENAF dont on rappelle qu'il s'agit d'une grille d'analyse locale qui n'est pas inscrite dans le code de l'urbanisme.



Rappels

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Principes généraux des dispositions encadrant les emplacements réservés inscrits au règlement du PLU

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme permet aux documents d'urbanisme de réserver des terrains en vue de la réalisation d'infrastructures ou d'équipements publics nécessaires au développement et à l'aménagement du territoire. Ces emplacements réservés jouent un rôle stratégique en garantissant que les espaces identifiés pour accueillir des projets d'intérêt général restent disponibles et ne soient pas affectés par des occupations incompatibles avec leur vocation future.

Dans le PLU de Meys, l'usage des emplacements réservés permettent notamment d'anticiper par exemple : les besoins en voiries et stationnements, maillages piétons et cyclables, ainsi que la mise en place ou l'extension d'équipements publics structurants comme le cimetière.

En réservant ces terrains, la collectivité préserve ainsi sa capacité à mettre en œuvre son projet de territoire sans être contrainte par des dynamiques foncières contraires. De plus, cet outil confère aux propriétaires concernés un droit à cession, puisqu'ils peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir leur terrain ou de renoncer à la réserve, garantissant ainsi une certaine sécurité juridique pour toutes les parties.



Liste et justifications des emplacements réservés

Afin d'anticiper les besoins en infrastructures et équipements publics nécessaires au développement du territoire, le PLU de Meys prévoit des emplacements réservés conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

La liste ci-après détaille et justifie l'ensemble des emplacements réservés inscrits au PLU de Meys.

Une carte située après ce tableau localise ces emplacements réservés sur le territoire communal.

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles cadastrales	Surface en m ²	Justifications
ER01	Elargissement de voirie, création de cheminements doux	Commune	F14, 15, 16	618	En lien avec l'OAP du Chemin du Haut, cet élargissement permet de requalifier l'alignement de la voie et de sécuriser les déplacements piétons le long des nouvelles constructions prévues.
ER02	Création d'un espace public	Commune	F541, 545	395	En cohérence avec les orientations du plan guide communal, cet espace vise à structurer le secteur autour de la maison Mangini, à améliorer les cheminements piétons et à valoriser le centre du bourg.
ER03	Espace dédié à la fête de la batteuse	Commune	D326	341578	Cet emplacement constitue un outil d'acquisition foncière pour pérenniser l'organisation de la manifestation communale, sans aménagement spécifique prévu. Il comprend un STECAL dédié à la gestion d'un bâtiment existant, désormais utilisé pour le stockage du matériel. Le terrain est loué par la commune. Elle le donne en exploitation aux agriculteurs de la commune. Cela sera maintenu à l'avenir. La commune ne l'utilise pour sa fête qu'une quinzaine de jours par an, le reste du temps le terrain reste bien d'usage agricole. En revanche si le local actuel n'est pas étendu, le stockage du matériel de cette fête agricole, ne sera plus possible, et mettra en péril la poursuite de cette manifestation
ER04	Extension du cimetière	Commune	E251	1486	Répond aux besoins futurs de la commune en matière d'accueil funéraire, garantissant la disponibilité foncière nécessaire à moyen terme.
ER05	Élargissement de voirie, création de cheminements doux	Commune	C136, 284, 285, 286, 287, 377	1278	Vise à sécuriser la circulation le long de la RD71 et à améliorer la desserte piétonne et cyclable (itinéraire inscrit au schéma directeur cyclable de la CCMDL), en prévoyant à terme une connexion du bourg avec la future voie verte de la Brévenne. Ce tracé est retenu car il est le plus direct et permet d'envisager cette liaison dans des trajets quotidiens et pas uniquement de loisirs.



N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles cadastrales	Surface en m²	Justifications
ER06	Création d'un parking paysager et espaces publics	Commune	F758	2039	En cohérence avec les orientations du plan guide, cet aménagement permettra de structurer le stationnement du centre-bourg tout en intégrant un traitement paysager qualitatif. Ce projet est intégré au plan guide validé par la commune depuis plusieurs années. La halle en projet sur l'espace artificialisé et les activités déjà présentes sur ce site engendrent un besoin en stationnement estimé à environ 50 places. Aujourd'hui les stationnements sont sur la route et créent un problème de sécurité.
ER07	Élargissement de voirie, création de cheminements doux	Commune	C291, 292, 293, 294, 318, 319, 323	1977	Vise à sécuriser la circulation le long de la RD71 et à améliorer la desserte piétonne et cyclable (itinéraire inscrit au schéma directeur cyclable de la CCMDL), en prévoyant à terme une connexion du bourg avec la future voie verte de la Brévenne. Ce tracé est retenu car il est le plus direct et permet d'envisager cette liaison dans des trajets quotidiens et pas uniquement de loisirs.
ER08	Aménagement pour sécurisation du ramassage scolaire	Commune	F877, 916	26	A pour objectif de sécuriser par une reconfiguration adaptée et sécurisée le point de ramassage des élèves, actuellement situé dans un virage de la RD71.
ER09	Création d'une aire de stationnement public	Commune	C376	1273	En lien avec l'OAP de l'Ancienne Scierie, ce parking végétalisé vise à accompagner le développement résidentiel du secteur et pourra, à terme, accueillir des ombrières photovoltaïques.
ER10	Création de la voie verte de la Brévenne	Commune/CCMDL	C333, C405, C406, C404, C402, C401, C400, C399, C397, C396, C395, C447, C394, C393, C390, C391, C386, C385, B320, B319, B317, B315, B314, B313 et B310.	42027	Création d'une voie verte structurante sur l'ancienne voie ferrée de la Brévenne (inscrite au schéma directeur cyclable de la CCMDL)



Focus sur l'emplacement réservé n°9 :

L'emplacement réservé 9 correspond à un délaissé en friche (ancienne plateforme de stockage de l'ancienne scierie). Il n'y a aucune terre arable cultivée ou cultivable sur cette plateforme,



L'emplacement réservé pour les stationnements doit permettre un aménagement de stationnements mutualisés avec les logements intermédiaires (sans stationnements individuels) qui seront créés en renouvellement de la friche de la Scierie. De plus pour limiter le stationnement dans le cœur du village et plus particulièrement dans l'écoquartier, ces parkings permettront d'apporter une solution de stationnement alternatif pour les riverains et à proximité. On rappelle que ce site est intégralement artificialisé et ne représente aucune consommation foncière d'EANF ni nouvelle artificialisation.



Focus sur l'emplacement réservé N°10 concernant l'aménagement de la voie verte

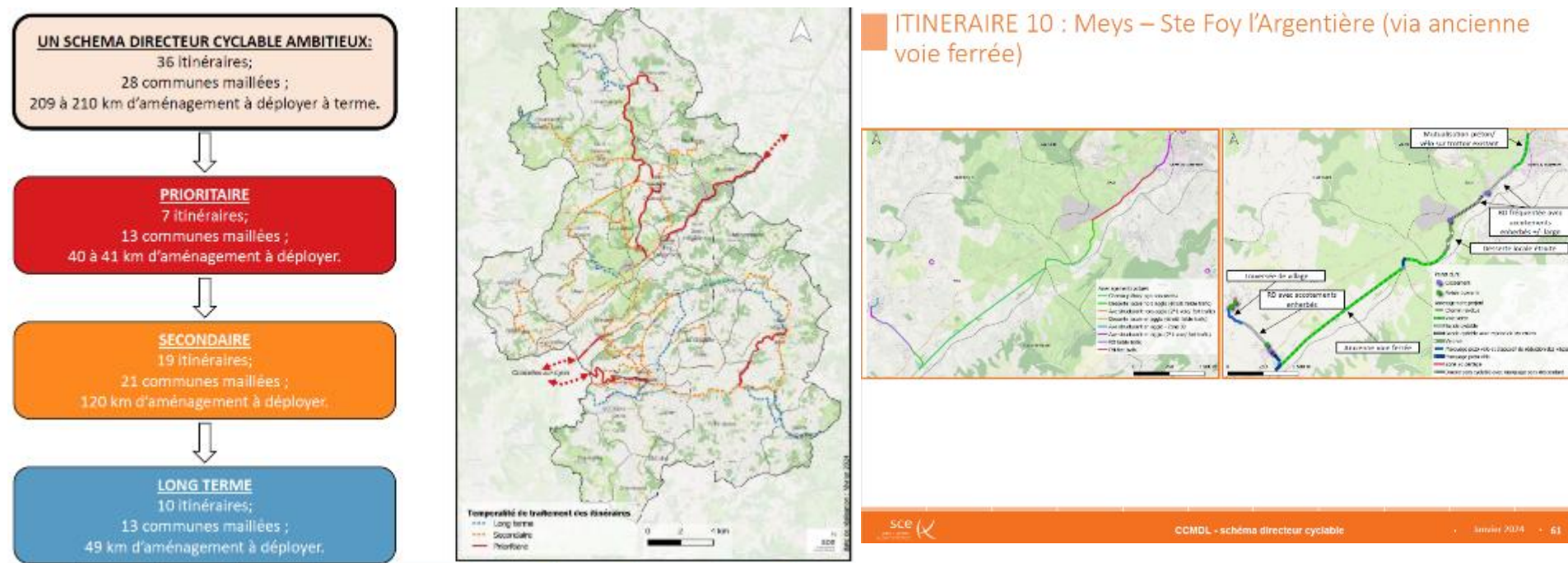
Le projet de voie verte dépasse la seule compétence communale, il est porté par la communauté de communes, et porte un enjeu de renforcement des mobilités actives pour l'ensemble de la vallée de la Brévenne. Il s'agit bien d'un désenclavement vélo sécurisé structurant. En effet cette voie est amenée à terme à relier la voie verte en cours d'aménagement le long de la Brévenne côté CCPA et reliera à terme la CCMDL aux gares de Sain Bel et l'Arbresle. Ce projet est donc très structurant pour l'ensemble des Monts du Lyonnais. L'emprise concerne l'ancienne voie ferrée. Ce projet a été travaillé dans le cadre du schéma directeur cyclable

La commune est propriétaire d'une partie des terrains qui sont sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée constituées de ballast et ces terrains ne sont pas exploitables.

Les études techniques sont en cours, elles permettront de préciser exactement l'emprise nécessaire. Au regard de l'enjeu important de ce parcours en termes de mobilités alternatives à la voiture, cet emplacement réservé sera maintenu.

En phase d'aménagement les emprises seront restreintes au juste nécessaire à ce parcours

Extraits du schéma cyclable de la CCMDL :



ITINERAIRE 10 : Meys – Ste Foy l'Argentière (via ancienne voie ferrée)

Description de l'itinéraire

Itinéraire : Voie ferrée – D389
Communes concernées : Meys – Souzy – Ste Foy l'Argentière
Linéaire total : 9,7 km
Points d'intérêts desservis : Centres bourgs Meys, Souzy et Ste Foy l'Argentière
Facilité liée à l'usage : Moyenne

Liaisons

Lien avec itinéraires 7 et 9
 Interface avec la ligne de bus 142

Aménagement projeté

Préconisation : Site propre (voie verte)
 - Partage de voirie (marquage, bandes cyclables)
Longueur : 4,5km de site propre + 6,5km de partage de voirie

Impact foncier

5988 ml de foncier impacté par les aménagements préconisés

Enjeux environnementaux

Milieu naturel : Aléa inondation +/- fort. Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles
Milieu physique : Enjeux géologique, cours d'eau (goutte de la Gagère, le Combron, le Charavet)
Milieu humain : Passage canalisation de gaz

Estimation (€HT)

1 110 400,00€



ITINERAIRE 10 : Meys – Ste Foy l'Argentière (via ancienne voie ferrée) Détail des segments

Existant		
Voie empruntée	Longueur de l'existant	Limitation de vitesse
Chemin piéton/ agricole non revêtu	4469 ml	
Desserte locale hors agglomération (étroit/ faible trafic)	1191 ml	
Desserte locale hors agglomération (50km/h)	747 ml	50
Asse structurant en agglomération (50km/h)	1051 ml	50
RD à faible trafic	1046 ml	80
Route Départementale	1066 ml	80

Proposition		
Aménagement préconisé	ml	Estimation (€HT)
Chemin 100% revêtu	99 ml	19 800,00 €
Voie verte	5134 ml	770 100,00 €
Bande cyclable	1780 ml	44 500,00 €
Bande cyclable (reprise structure + revêtement)	837 ml	209 250,00 €
Vélorue	793 ml	15 860,00 €
Marquage pictogramme vélo simple	508 ml	8 970,00 €
Marquage pictogramme + dispositif de réduction de vitesse	524 ml	41 920,00 €
TOTAL	9 765ml	1 110 400,00€



ITINERAIRE 10 : Meys – Ste Foy l'Argentière (via ancienne voie ferrée) Détail des points durs

Points durs		
Type	Commentaire	Photos
Rétrécissement	Passage étroit en traversée de Meys	
Rétrécissement	Passage étroit le long de propriété privée	
Croisement	Croisement D71 et Voie verte	
Croisement	Enclèvement Voie verte et D581	

ITINERAIRE 10 : Meys – Ste Foy l'Argentière (via ancienne voie ferrée) Détail des points durs

Points durs		
Type	Commentaire	Photos
Croisement	Croisement Chemin Madalen et D389	
Croisement	Rond Point D389 et D633	
Rétrécissement	Passage étroit dans la traversée de Souzy	





Les emplacements réservés.



LA PRISE EN COMPTE DES VALEURS ECOLOGIQUES, PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES

Principes généraux

Le diagnostic territorial a mis en évidence les fortes valeurs écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire de Meys, qui contribuent à la qualité de son cadre de vie et à son identité rurale.

Le PADD a donc fixé pour objectif de préserver, valoriser et renforcer ces composantes, en les intégrant pleinement dans le projet de territoire.

Le règlement et les OAP traduisent ces ambitions en mobilisant notamment les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que d'autres outils de protection détaillés dans les paragraphes suivants.

Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que



| soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Principes généraux des dispositions encadrant la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB)

L'état initial de l'environnement du PLU a montré que le territoire de Meys présente une diversité écologique et paysagère marquée, caractérisée par ses versants boisés, ses vallons humides, ses prairies ouvertes et ses haies bocagères encore bien présentes, notamment autour du bourg et le long des principaux talwegs.

Comme expliqué dans le titre II, le PADD de Meys affirme la volonté de préserver et de renforcer cette trame écologique. Il prévoit la protection réglementaire des espaces naturels sensibles, la préservation des zones humides, la valorisation des boisements et le maintien des corridors écologiques, mais aussi l'intégration du végétal au sein des espaces urbanisés.

Ainsi, les dispositions du PLU traduisent ces orientations à travers :

- le classement en zones N des espaces naturels et forestiers à forts enjeux écologiques ;
- l'identification et la protection des zones humides et des corridors écologiques et des haies et continuités végétales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, assorties de prescriptions adaptées pour préserver la continuité des milieux naturels et leur fonctionnalité ;
- la mise en place d'OAP thématiques sur la question de la végétalisation.

Qu'est-ce qu'une zone humide ?

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Pour la France métropolitaine & la Corse, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation. (Articles L. 214-7-1 et R. 211-108).

Elle est déterminée dès lors qu'un des 3 critères est présent :

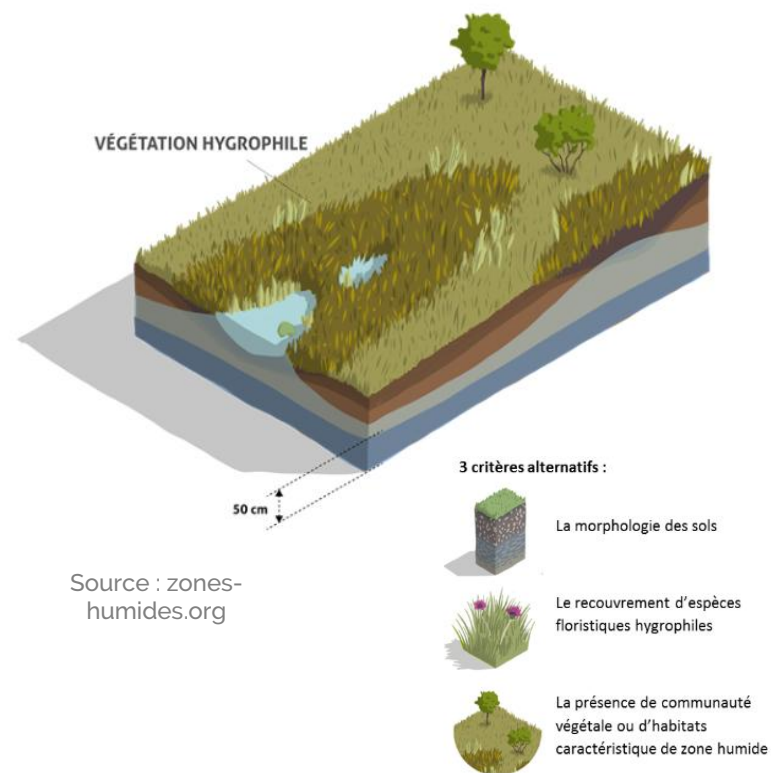
- Morphologie des sols
- Présence de plantes hygrophiles dont la liste est précisée dans le code de l'environnement
- Présence d'habitats caractéristiques définis dans le même code

L'identification des zones humides (L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les zones humides constituent des milieux écologiques stratégiques, assurant des fonctions essentielles en matière de régulation hydrologique, de filtration des eaux et de préservation de la biodiversité. Elles jouent un rôle clé dans la résilience des territoires face aux phénomènes climatiques extrêmes, notamment en contribuant à la limitation des crues et à la recharge des nappes phréatiques. Ces milieux sont particulièrement vulnérables aux pressions anthropiques, notamment à l'artificialisation des sols, aux modifications hydrauliques et aux pollutions diffuses.

Dans ce contexte, et conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU de Meys intègre et identifie les zones humides présentant un enjeu écologique et fonctionnel avéré.

Cette identification s'appuie sur des inventaires naturalistes reconnus, croisant plusieurs critères, tels que la présence d'une végétation hygrophile caractéristique, la nature des sols et les conditions hydrologiques du site.



Source : zones-humides.org

L'identification des corridors écologiques (L151-23 du Code de l'urbanisme)

L'identification des corridors écologiques associés au chevelu hydrographique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme vise à préserver les continuités écologiques essentielles au maintien de la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides.

L'un des principaux enjeux de cette inscription est d'éviter l'artificialisation des abords des cours d'eau et la préservation des ripisylves, formations végétales riveraines qui assurent plusieurs fonctions écologiques majeures.

L'identification des autres éléments constitutifs de la trame verte

Dans le cadre du PLU, plusieurs éléments de la trame verte sont identifiés au titre des espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'urbanisme) ainsi que des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin d'assurer leur prise en compte dans l'aménagement du territoire et de préserver leur rôle structurant dans le paysage et la biodiversité locale :

- Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Parcs et jardins protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Espaces végétalisés ou boisés et haies protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Espace Boisé Classé (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) constituent un outil majeur de protection prévu à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Leur classement a pour effet de reconnaître et de pérenniser la vocation du sol à demeurer boisé. Ainsi, tout changement de destination ou défrichement est interdit, sauf exceptions encadrées par le Code forestier ou dans le cadre de projets d'intérêt public majeur. Les EBC permettent de préserver durablement les continuités forestières et paysagères, tout en contribuant à la biodiversité et à la régulation des risques naturels.

Les EBC du PLU de Meys concernent principalement les massifs de feuillus structurants du territoire, notamment ceux situés à proximité immédiate des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique,



tels que les zones Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1. Leur classement vise à assurer la pérennité de ces ensembles forestiers, qui participent à la fois à la préservation des continuités écologiques, au maintien des paysages et à la lutte contre les risques naturels, en particulier l'érosion et le ruissellement. On rappelle que ce classement n'empêche nullement la gestion forestière via des coupes et abattages mais il interdit tout défrichement.

Ce dispositif garantit également la préservation de la vocation boisée pour son rôle climatique de rafraîchissement, son rôle hydraulique, son rôle dans le piégeage du carbone, et écologique, tout en encadrant strictement toute intervention susceptible d'en altérer la structure ou la vocation.

Parcs et jardins protégés

Dans le PLU de Meys, les parcs identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme concernent les deux parcs arborés situés en zone Up.

Leur classement vise à préserver la trame verte urbaine en assurant le maintien de ces espaces végétalisés à haute valeur paysagère, patrimoniale et écologique. Ces parcs jouent un rôle essentiel d'îlots de fraîcheur au sein du tissu bâti, participent à la perméabilité des sols et assurent la continuité des habitats naturels pour la faune et la flore.

Le PLU encadre les interventions susceptibles de modifier ces espaces : les extensions ou annexes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au couvert arboré existant, garantissant ainsi la préservation du patrimoine végétal et la limitation de l'artificialisation tout en permettant une évolution mesurée des propriétés.



Les deux parcs identifiés dans le PLU de Meys : chemin des Œufs à gauche et rue des Roches à droite.

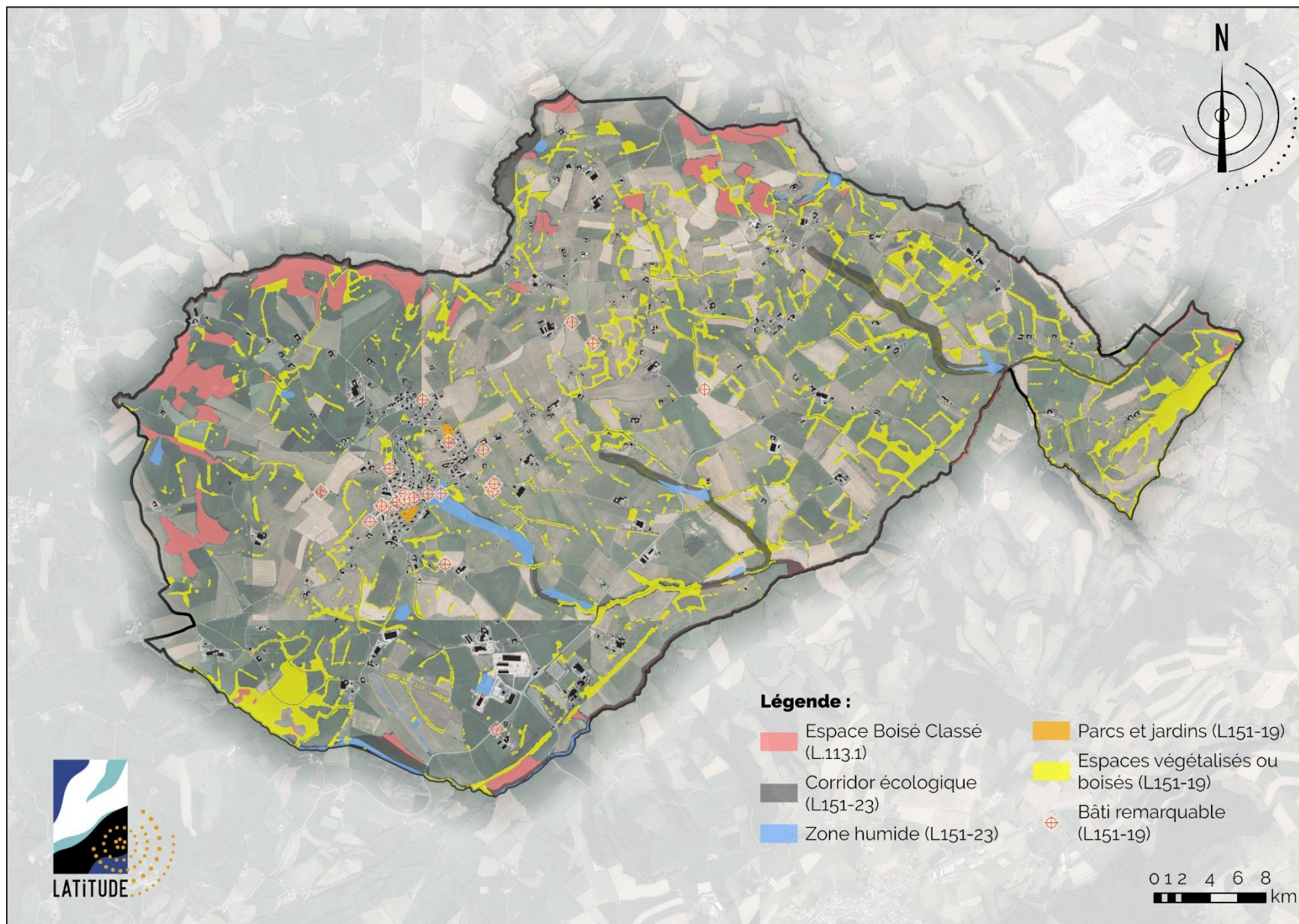
Boisements et espaces végétalisés

Dans le PLU de Meys, le classement en espaces végétalisés ou boisés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a pour objectif de préserver les composantes paysagères et environnementales majeures du territoire. Ce classement garantit le maintien de la vocation végétale de ces espaces et contribue à la préservation de la trame verte locale, à la qualité du cadre de vie et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Il peut concerner à la fois des arbres isolés remarquables, identifiés pour leur âge, essence, valeur patrimoniale ou dimensions exceptionnelles, et des boisements denses ou des espaces arborés collectifs jouant un rôle structurant dans l'environnement urbain ou paysager.

Sont également inclus certains espaces non boisés, tels que des prairies, clairières ou grands jardins ouverts, lorsque leur végétalisation contribue à la qualité paysagère, à la perméabilité écologique ou à la préservation des continuités vertes à proximité du bourg.

Concrètement, ce classement remplace l'ancien repérage arbre par arbre du PLU de 2014 qui identifiaient chaque arbre individuellement, par une approche globale.



Prise en compte de la TVB et du patrimoine dans le règlement graphique du PLU.

L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères

Le PADD du PLU de Meys affirme la volonté de préserver et de valoriser le patrimoine bâti et paysager qui fonde l'identité du village et la qualité de son cadre de vie. Il souligne l'importance de maintenir la cohérence du tissu ancien, de favoriser des formes architecturales respectueuses du bâti traditionnel, et de soigner les transitions paysagères entre les espaces urbanisés et naturels.

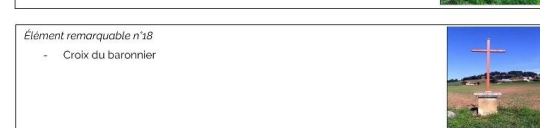
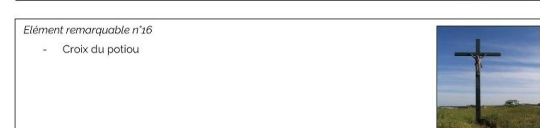
Ainsi dans sa partie réglementaire, le PLU identifie plusieurs catégories de patrimoines bâtis. Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment ou élément identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture...) identifié au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et de mettre en place d'autres solutions techniques plus adaptées au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris...).

Sur la commune les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 sont présentés page suivante ainsi que sur la carte de la page précédente.

Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, présentés dans le titre précédent, participent également pleinement aux valeurs patrimoniales et paysagères du territoire.

Le règlement et les OAP contribuent également à la mise en valeur de ces patrimoines en organisant les formes urbaines à travers des règles et orientations portant sur l'implantation, la volumétrie, les matériaux, les clôtures et le traitement paysager.



Eléments du patrimoine identifiés dans le règlement graphique du PLU.

Les îlots de chaleur urbains sont caractérisés lorsque les températures au sein des zones bâties sont significativement plus élevées que celles des zones rurales environnantes.

Ces îlots de chaleur sont principalement dus à l'urbanisation et aux activités humaines, notamment la densité des bâtiments, le manque d'espaces verts, l'utilisation intensive des matériaux de construction qui augmentent les émissions de chaleur (asphalte par exemple)

Cependant, plusieurs mesures peuvent être prises pour limiter l'ampleur de ces îlots de chaleur et améliorer la qualité de vie dans les espaces urbains :

Augmentation des espaces verts de pleine terre : Les espaces verts, tels que les parcs, les jardins publics et les arbres plantés le long des rues, jouent un rôle crucial dans la réduction des îlots de chaleurs urbains. Les plantes absorbant la chaleur du soleil par le processus de photosynthèse, ce qui entraîne une diminution de la température ambiante. De plus, l'évapotranspiration des plantes contribue à refroidir l'air en libérant de l'humidité dans l'atmosphère.

Toits végétalisés et jardins en hauteur : Les toits végétalisés, offrent une bonne isolation et rafraîchissent par l'évapotranspiration des plantes. Les jardins en hauteur, situés sur les balcons et les terrasses, peuvent également aider à augmenter la présence de végétation dans les zones urbaines.

Ventilation naturelle : Assurer une bonne ventilation naturelle dans les espaces urbains aide à disperser la chaleur efficacement. Cela peut être réalisé en empêchant les regroupements excessifs de bâtiments, en favorisant des espaces ouverts entre les structures bâties pour permettre à l'air de circuler librement.

LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DES EMISSIONS DE GES ET DES ENR

Limiter les impacts du réchauffement climatique

Si cette dimension était jusqu'à récemment peu prise en compte dans la planification, l'enjeu ne peut plus être ignoré. Les outils de la planification urbaine sont relativement réduits. Mais on rappelle (Cf le diagnostic) que le maintien de la végétalisation de pleine terre est un facteur essentiel de limitation des îlots de chaleur urbains ainsi que la ventilation des îlots par des espaces libres de taille significative entre les constructions. La commune n'échappe pas aux phénomènes de canicules d'été de plus en plus prégnants même si la « campagne » est aux portes des espaces bâtis de la commune, cela ne règle pas les problématiques de chaleur dans l'espace bâti, surtout dans les espaces de densification généralement assez très minéraux qui sont des amplificateurs de chaleur.

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux en :

- Imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre pour les constructions nouvelles sur tous les secteurs de développement.
- Protégeant les boisements de taille significative présents

De plus les OAP les orientations proposées visent aussi à :

- Faciliter la ventilation des îlots
- Éviter la multiplication des ombres portées entre les constructions néfastes au déploiement de la production d'énergie solaire.
- Renforcer la construction bioclimatique

La santé

On rappelle que le PLU n'a pas vocation à planifier des actions de santé. Ainsi les actions contre la prolifération du moustique tigre ont bien été détaillées dans le rapport de présentation tome 1, toutes relèvent d'autre champs que celui de la planification urbaine qui n'a pas vocation à reprendre les réglementations existantes par ailleurs. Les plans de gestion contre l'ambrosie ne relèvent pas non



plus de ce champ de la planification du PLU ... Toutefois ces points ont bien été relayés dans le rapport de présentation. Les solutions à ces problématiques ne relèvent pas du champ de l'urbanisme mais de la construction ou de la gestion des lieux.

On rappelle aussi que la commune a fait des campagnes d'arrachage de l'ambrosie suite à la construction de lotissements sur la commune avec des terres rapportées. Ces campagnes ont permis d'éradiquer l'ambrosie sur la commune. Cette remarque n'a donc pas lieu d'être sur le territoire communal et procède d'une approche dogmatique sans connaissance du territoire

Le carbone

Le PLU encourage la production d'énergie décarbonée : ainsi la production d'ENR celle-ci est facilitée sur les bâtiments, dans toutes les zones et sur les espaces déjà artificialisés (en particulier les stationnements).

La plantation d'arbres en complément du maintien des arbres existants est l'une des méthodes les plus efficaces pour stocker le carbone atmosphérique. Les arbres absorbent le dioxyde de carbone (CO₂) de l'air lors de la photosynthèse, puis le stockent sous forme de carbone dans leur biomasse. En favorisant le reboisement (dans les espaces bâtis le PLU contribue à augmenter la capacité de piégeage du carbone dans les espaces de pleine terre).

Concernant le photovoltaïque :

Le PLU ne limite les installations photovoltaïques domestiques (autorisées partout en toiture et ombrières), il met en place des orientations visant une meilleure insertion de ces dispositifs dans le socle patrimonial et paysager de la commune.

Installations domestiques

Dans toutes les zones, les installations de production d'énergie par photovoltaïsme sont autorisées dans les conditions suivantes :

- En toiture des constructions dans des conditions d'intégration décrites au titre « 6 – PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS »
- Sur toutes les toitures d'activités économiques, des bâtiments agricoles et d'équipements d'intérêt collectif. On rappelle que les nouveaux bâtiments agricoles supports de photovoltaïque doivent être dimensionnés pour les besoins de l'activité agricole et non pour les besoins de production énergétique. La surface devra donc être justifiée précisément. Ces bâtiments doivent être positionnés à proximité des autres bâtiments de l'exploitation (moins de 100 m mesuré au point le plus rapproché du bâtiment).
- Au sol pour des usages domestiques sans pouvoir dépasser 15 m² d'emprise au sol et 110 m de hauteur au point le plus haut du dispositif et en garantissant la non-imperméabilisation du sol, toutefois les trackers sur mat sont interdits.
- En ombrières sur les espaces de stationnement en garantissant une bonne insertion architecturale (finesse des profilés, couleur sombre de la structure porteuse) et en garantissant la non-imperméabilisation du sol. Toutefois lorsque des arbres de haute tige sont présents ils ne peuvent être abattus au profit des ombrières.

Le règlement n'a pas interdit l'agrivoltaïsme qui est possible partout en zone A. Ces installations sont uniquement interdites sur les zones N, les corridors écologiques et les zones humides correspondant à des milieux d'intérêt écologique et où les emprises d'installations au sol sont antinomiques des objectifs de préservation des fonctionnalités écologiques.

Le PLU est même très ouvert à la production agrivoltaïque. Ainsi les surfaces agricoles permettent le potentiel de production d'ENR suivant :

La zone agricole du PLU représente 772 ha, en agrivoltaïsme on peut couvrir jusqu'à 40% la surface d'un sol en panneau. L'estimation du potentiel est donc la suivante :

1) Surface de panneaux installables

- Surface totale du terrain : **772 ha = 7 720 000 m²**
- Maximum de couverture par panneaux : **40 %**

👉 Surface de panneaux = $7\,720\,000 \times 0,40 = 3\,088\,000 \text{ m}^2$ de panneaux.

2) Production moyenne par m² de panneaux

Pour l'Auvergne-Rhône-Alpes (et donc le Rhône), l'ensoleillement moyen permet généralement une **production photovoltaïque annuelle située autour de 1 100 à 1 200 kWh par kWc installé** soit environ **220 à 240 kWh par m² de panneau par an** si on assume des panneaux bien orientés et un rendement global correct (selon données de production solaire en France). Or l'exposition majoritaire de Meys est en coteau exposé au sud.

👉 on utilisera donc une valeur moyenne : **230 kWh/an par m² de panneau**.

3) Production énergétique annuelle estimée si l'ensemble de la zone A du PLU était utilisée

Production totale = superficie des panneaux × production spécifique soit **$3\,088\,000 \text{ m}^2 \times 230 \text{ kWh/m}^2/\text{an} = 710\,240\,000 \text{ kWh/an}$** ($\approx 710 \text{ GWh par an}$).

Pour avoir un ordre d'idée, actuellement la consommation en électricité par personne en France est de **2 200 à 2 300 kWh par an par personne**. Sur cette base on pourrait alimenter plus de 300 000 personnes si tout le potentiel ouvert en agrivoltaïque par le PLU était utilisé. On rappelle que Meys compte 855 habitants d'après les données publiées par l'Insee en mars 2026...

De plus, il est rappelé que la commune n'a pas la décision sur les projets d'agrivoltaïsme ou de photovoltaïque au sol qui sont des « permis état »



IX - LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

RAPPELS

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « *six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article [L. 121-22-1](#), cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'[article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#). Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs suivants sont proposés pour ce bilan :

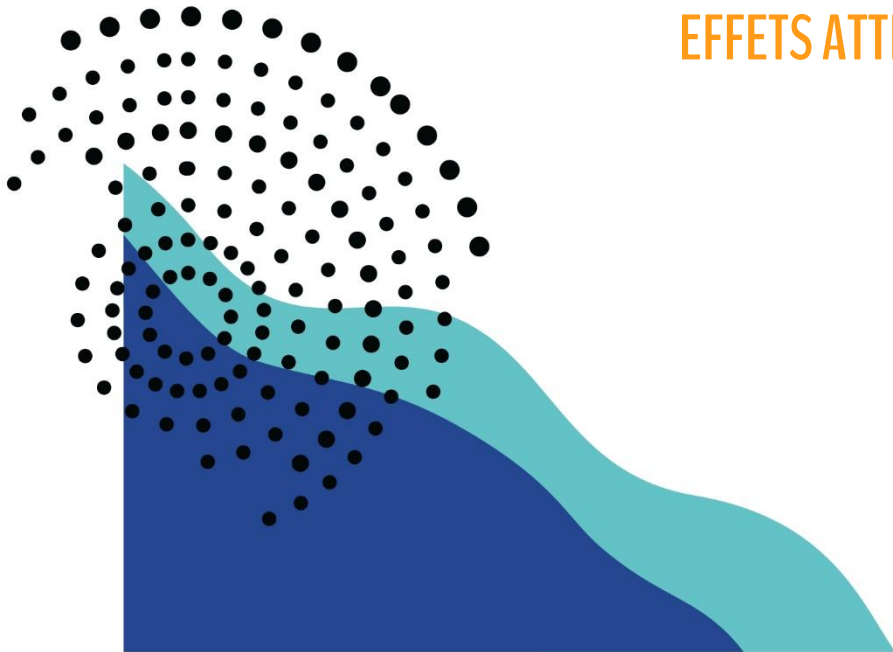
On rappelle qu'ils sont complémentaires à ceux de l'évaluation environnementale

LES INDICATEURS

Au titre de :	Indicateurs
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination Part des constructions d'habitat intermédiaire et éventuellement collectif dans la production de logements. Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP La surface de consommation foncière d'ENAF
De sauvegarde des ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLU a traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre sur le plan qualitatif et non quantitatif.
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,	Nombre de logements construits Nombre d'activités nouvelles créées et nombre d'emplois associés Nombre d'équipements publics construits ou étendus
La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements sociaux construits et réhabilités ; Nombre de logements abordables produits (accession sociale avec des dispositifs aidés). Nombre de logements dans la production nouvelle, dédiés aux personnes âgées ou aux publics spécifiques soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés



X - LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU



Le PLU est soumis à évaluation environnementale. Se référer à ce document spécifique séparé du rapport de présentation et intégré au PLU.