

Plan Local d'Urbanisme

Applicable au territoire de **LACENAS**

Modification n° 2

Notice explicative complétant le rapport de présentation



1

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
en date du 29 mars 2018.

Le Président,
Daniel FAURITE

PLU approuvé le : 15 décembre 2011

PLU modification n°1 approuvée le : 5 août 2013

VILLEFRANCHE
BEAUJOLAIS
agglo



PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), applicable au territoire de la commune de Lacenas a été approuvée le 15 décembre 2011 suite à la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 5 août 2013.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 2 du PLU engagée par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. En effet, l'Agglo gère les documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble de son territoire regroupant dix-neuf communes depuis le 1^{er} janvier 2016, notamment la mise en œuvre des procédures réglementaires concernant l'élaboration, la révision et la modification des plans locaux d'urbanisme.

I. OBJET

La présente modification n° 2 du PLU a pour objet :

- ✓ des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement notamment pour les zones A et N,
- ✓ des mises à jour du règlement (partie écrite et document graphique) suite aux différentes évolutions législatives et réglementaires, en particulier la recodification du code de l'urbanisme,
- ✓ la désignation de nouveaux bâtiments pouvant éventuellement faire l'objet d'un changement de destination,
- ✓ l'extension de la zone A sur la zone As afin de permettre la réalisation d'un projet agricole,
- ✓ la suppression de l'élément remarquable du paysage n° 26 pour le remplacer par un Espace Boisé Classé,
- ✓ la suppression des emplacements réservés n° 1, 4, 8 et 10.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes du dossier de PLU :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par cette notice explicative (présent document),
- « Plan de zonage » (pièces 4), en vue de le remplacer,
- « Règlement » (pièce 5), en vue de le remplacer,
- « Liste des emplacements réservés » (pièce 8), en vue de la remplacer.

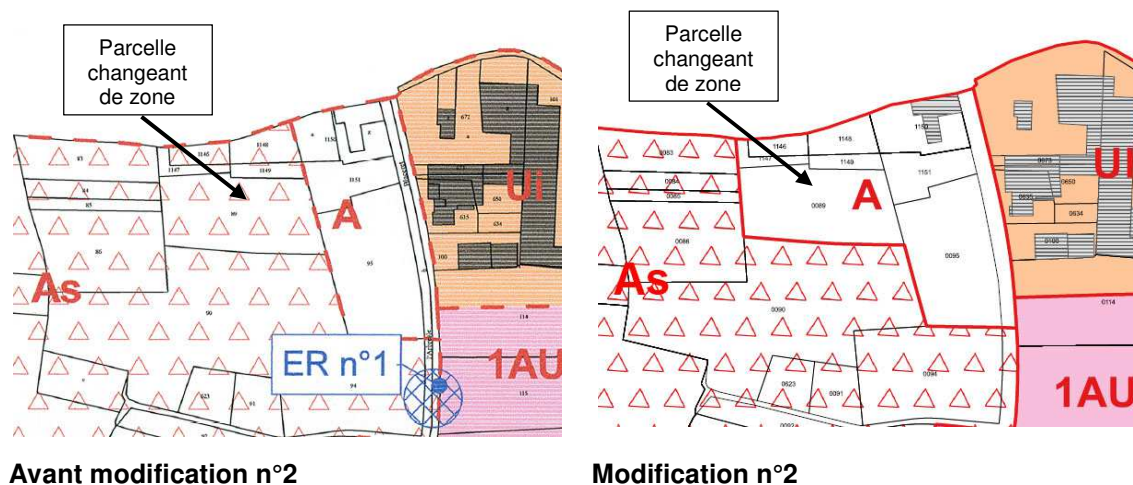
II. EVOLUTION DU « DOCUMENT GRAPHIQUE »

1- Extension de la zone A pour l'installation d'un vigneron

La zone agricole de la commune de Lacenas a pour vocation la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole afin de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. A ce titre, elle autorise les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole.

Elle possède un secteur As où toutes les constructions sont interdites sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatives à la station de relevage de Bionnay. Ce secteur a pour vocation une protection stricte de la zone agricole. A ce titre, il empêche le développement d'éventuels projets agricoles nécessaires à l'installation ou la pérennisation d'une exploitation agricole.

Afin de permettre la relocalisation d'une exploitation, la commune a décidé d'étendre la zone A sur une partie du secteur As pour autoriser le développement de constructions liés et nécessaires à l'exploitation agricole. En effet, une demande a été formulée du lieudit du Clos Gerbon, en limite nord du territoire communal, de la part d'un vigneron travaillant des parcelles en vignes à proximité immédiate et dont le siège est implanté dans le centre-bourg de Gleizé.



2- Bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination

La commune a décidé que puisse être autorisé le changement de destination de quatre autres bâtiments désaffectés par l'activité agricole conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments sont situés sur des secteurs déjà desservis par les réseaux notamment d'alimentation en eau potable et d'électricité. La défense incendie reste à étudier en fonction des projets et de la nouvelle réglementation, tout comme le traitement des eaux usées éventuellement rejetées.

Ils répondent aux trois critères définis par la commune dans son rapport de présentation pour inventorier les bâtiments autorisés à changer de destination :

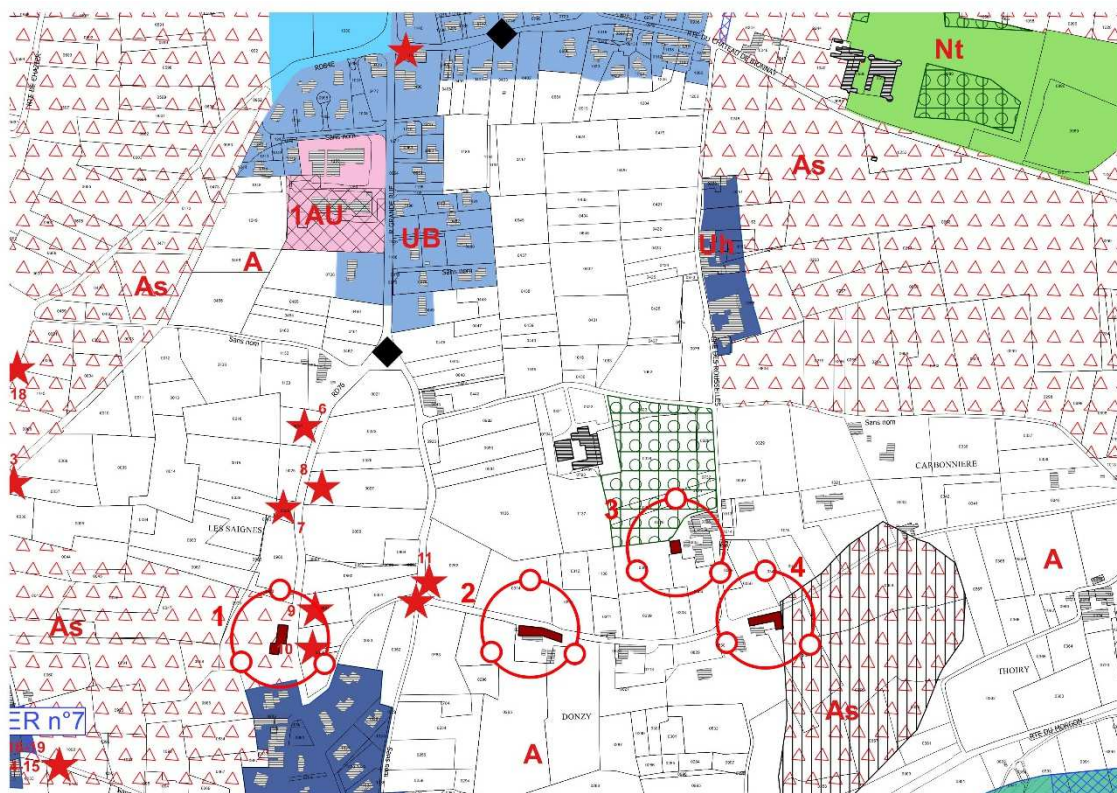
- la valeur patrimoniale, et les caractéristiques architecturales, historiques et culturelles : sont exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings, métalliques, en briques creuses et plâtrières,
- l'intérêt agricole : le changement de destination ne doit pas entraîner des risques de nuisances ou des contraintes au développement d'une exploitation agricole,
- l'insertion urbaine (voirie, réseaux, assainissement...) : l'unité foncière doit être desservie à proximité des réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner un renforcement excessif des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.

Ces bâtiments sont identifiés comme pouvaient l'être déjà quelques bâtiments déjà repérés au PLU opposable (modification n° 1 de 2013). L'objectif de cette évolution tend à préserver le patrimoine rural présentant une qualité architecturale traditionnelle en laissant la possibilité d'une nouvelle utilisation. Au regard toutefois de l'objectif de numérisation des documents d'urbanisme dans un standard national SIG, le repérage par un cercle rouge complété par une trame rouge appliquée sur le bâtiment (ou partie de bâtiment).

Il est à préciser que les demandes d'autorisation en vue du changement de destination seront soumises à un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont les suivants :

Localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

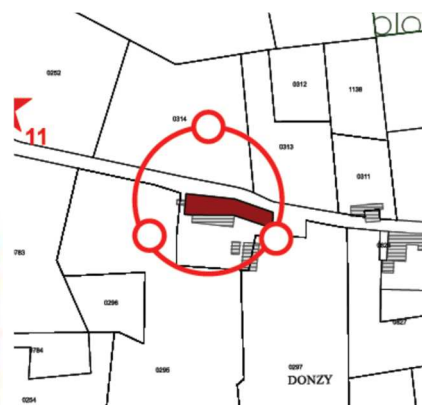


Bâtiment n° 1 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel d'habitation), au Nord du hameau Valande le long de la RD76



Trois bâtiments agricoles désaffectés (usage potentiel d'habitation), au Donzy (notés 2, 3, 4 sur la carte précédente)

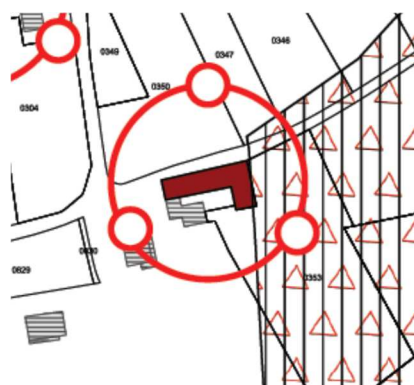
Bâtiment n° 2



Bâtiment n° 3



Bâtiment n° 4



3- Mise à jour des emplacements réservés

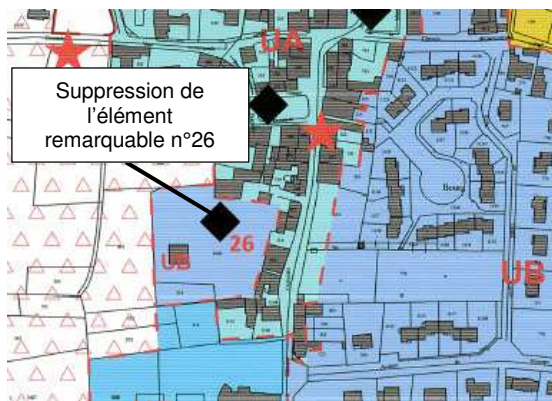
Les projets prévus sur les emplacements réservés n° 1, 4, 8 et 10, à savoir l'aménagement d'un carrefour, la création d'un pôle médical, l'aménagement de places de stationnement et la création d'un centre technique communal, ont été réalisés par la commune. Aussi, ces quatre emplacements réservés peuvent être supprimés du document graphique du règlement.

4- Rectification d'une erreur matérielle : inscription d'un Espace Boisé Classé

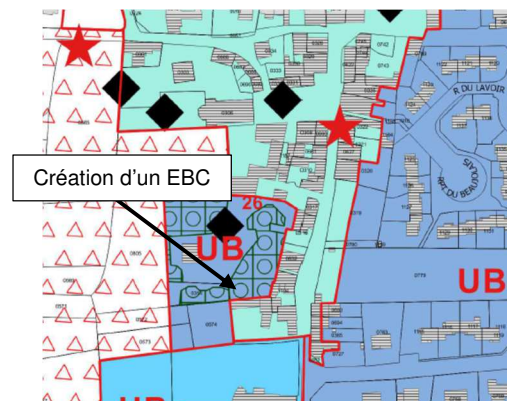
A l'Ouest du centre-bourg, entre l'école et l'église, le long de la Grande Rue, le parc d'une propriété bâtie était classé en « espaces boisés classés » dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le rapport de présentation de la révision du PLU précise le maintien de cette servitude dans son chapitre de justification (page 119). Or, au document graphique du règlement, il n'apparaît plus qu'une servitude d'élément remarquable du paysage n° 26 tel qu'identifié dans le diagnostic du rapport de présentation (page 82). Cette incohérence entre les deux pièces du PLU nécessite d'être rectifiée.

Sur le même principe de préservation et d'affichage au document graphique que celui n° 25 identifié un peu plus au Nord du centre-bourg, un espace boisé classé est reporté sur les arbres du parc avec le maintien du repérage « élément remarquable » n° 26.



Avant modification n° 2



Modification n° 2

5- Classement en UB d'une partie du secteur UBe

A l'Ouest du centre-bourg, sur ce même secteur entre l'école et l'église, à l'arrière de la Grande Rue et au nord du parking, la parcelle et parties de parcelles limitrophes sont rattachées à la zone UB, la Commune n'envisageant plus d'étendre ses équipements à l'arrière du parking aménagé.

III. EVOLUTION DU « REGLEMENT »

La partie Règlement est modifiée sur les points suivants :

1- Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires (générales)

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU en 2011, les procédures précédentes de modification ne les ayant pas intégrées, et en particulier le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ainsi que l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en application au 1^{er} janvier 2016 justifient les corrections suivantes :

- La mise à jour des articles du code de l'urbanisme modifiés ou créés après abrogations étant précisé en préalable des dispositions générales que le règlement du PLU « est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 à R. 123.12 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU. » ;
- L'article 4 des Dispositions générales (Titre 1) est complété quant aux adaptations mineures supplémentaires prévues par la législation.
- La définition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et les COS inscrits aux articles 14 des zone UB (COS fixé à 0,4) et Uh (COS fixé à 0,2) sont supprimés au vu des dispositions de la loi ALUR de mars 2014 rendant d'application immédiate la suppression des COS dans les PLU. Les dépassements de 20 % des COS permis précédemment par les articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme dans leurs rédactions initiales de 2005 sont donc supprimés puisque ne visant que le dépassement de COS et non du gabarit. La définition du transfert de COS est également supprimée du règlement.

2- Evolutions des dispositions générales du règlement

L'article 2 des Dispositions générales (Titre 1) relatif à la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols est modifié en vue de supprimer :

- la référence à la protection et l'aménagement de la Montagne, la commune ne possédant pas de zone de montagne,
- la référence au maintien des règles d'urbanisme des lotissements au vu des dispositions d'application immédiate de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de maintien des règles au-delà du délai de dix ans.

L'article 5 relatif aux rappels et dispositions communes à toutes les zones est modifié. La disposition portant sur la réglementation acoustique des constructions aménagées le long des voies classées bruyantes est supprimée, la commune n'étant pas concernée.

3- Précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'article UB 7

L'article 7 du chapitre de la zone UB relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est précisé sur la base des dispositions de la zone UA, c'est-à-dire en augmentant la hauteur admise sur limite à 4 mètres au lieu de 3,5 mètres pour la construction hors tout. Seule la partie de la construction comprise dans la bande de recul de 4 mètres de la limite séparative doit s'inscrire dans un volume défini par le schéma présenté dans cet article (identique à celui de la zone UA).

Cette modification permet notamment d'autoriser les implantations de différents types de constructions en limite séparative. En effet, elle est plus favorable à l'implantation d'une construction principale sur limite et pas seulement l'annexe au vu de la majoration.

4- Autorisation des couleurs claires aux articles 11

A l'exception du chapitre de la zone UI, les articles 11 de toutes les autres zones (UA, UB, UT, 1AU, 2AU, Uh, A et N) sont modifiés pour autoriser les couleurs blanches et claires à l'exception du blanc "pur" jusque-là interdites, sous réserve de ne pas dégrader la qualité des paysages. Cette dernière mention vise à s'assurer de la bonne insertion paysagère que ce soit en tissu urbain ou dans des espaces plus ruraux. Il est précisé qu'elles sont toutefois interdites dans les périmètres de protection des monuments historiques délimités autour de l'ancienne église du hameau de Saint-Paul et autour de la porte fortifiée du château du Sou concernant les zones Uh, A et N.

5- Suppression du versement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement à l'article Uh12

L'article Uh12 relatif au stationnement est modifié afin de supprimer les dispositions traitant du versement de la participation pour la non-réalisation d'aires de stationnement dans le cadre des opérations privées. Cette participation n'est plus autorisée par la réglementation en vigueur.

6- Prise en compte des évolutions admises pour les habitations existantes en zones A et N

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme et afin de permettre la gestion et l'évolution limitée des bâtiments d'habitation existants situés ou non dans la zone A (non liés à l'activité agricole) ou dans la zone N, le règlement du PLU peut autoriser, sous conditions, notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination et la possibilité d'extensions et d'annexes.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE dite loi Macron) intervenues après la loi ALUR ouvrent la possibilité aux habitations existantes de prévoir des travaux d'aménagement, la construction d'extensions et d'annexes, et donc des piscines définies par le règlement comme annexes à l'habitation.

Les chapitres de la zone A et de la zone N du règlement sont donc complétés pour autoriser la gestion des habitations existantes en précisant certaines conditions de hauteur, densité, emprise et de zone d'implantation.

Les dispositions, notamment à l'article 2, encadrent strictement les évolutions qui sont limitées par une surface de plancher totale à 300 m² pour l'aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial sans changement de destination.

Sont également fixées les emprises au sol des annexes à 20 m² et des piscines à 50 m².

Une distance maximale entre la construction principale (logement) et les nouvelles constructions (annexes et piscines) est fixée à 20 mètres afin de réglementer leurs implantations dans un environnement proche de l'habitation tout en prenant en compte les contraintes de certaines parcelles bâties topographiques ou morphologiques, voir géologiques.

Au vu de la situation des habitations dans l'espace agro-naturel, la construction d'une piscine implantée à une distance inférieure à 10 mètres d'une limite séparative avec une parcelle exploitée pour une activité agricole ou viticole est conditionnée à la plantation d'une haie vive sur la partie de ladite limite concernée.

Rappelées ci-après, ces possibilités ne doivent pas conduire à davantage de mitage du territoire.

Afin de préciser la zone d'implantation des nouvelles constructions admises, c'est-à-dire des annexes et piscines en particulier, l'article 8 est régleménté et rappelle la distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation existant.

De même, à l'article 9, les emprises au sol maximales de 20 m² et de 50 m² sont rappelées pour les annexes et les piscines.

S'agissant des hauteurs, l'article 10 est complété pour limiter à 4 mètres la hauteur des annexes à l'habitation.

Extrait de l'article 2 du règlement complété par l'alinéa g) en zone A et l'alinéa e) en zone N

« Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, pour les bâtiments d'habitation existants situés ou non en zone A (ou N) non liés à l'activité Agricole et dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m² :*

- *leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total après travaux,*
- *leur piscine sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.*
- *leurs annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale. »*

Extrait de l'article 8 des zones A et N du règlement : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

« Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- *20 mètres avec la piscine,*
- *20 mètres avec toute nouvelle annexe. »*

Extrait de l'article 9 des zones A et N du règlement : Emprise au sol des constructions

« Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m² au total pour les annexes,
- 50 m² pour les piscines. ».

Extrait de l'article 10 des zones A et N du règlement : Hauteur maximum des constructions

« La hauteur maximale est fixée à 6 mètres pour les autres constructions, sauf pour les annexes à l'habitation dont la hauteur est limitée à 4 mètres. »

Conditions inscrites pour les bâtiments d'habitation en A, Ar, N et Nr	Zone A et N Annexes	Zone A et N Piscine
Implantation	- A moins de 20 m de l'habitation - A l'alignement ou en recul minimum de 5 m - En limite ou en recul minimum de 4m des limites séparatives	- A moins de 20 m de l'habitation - A l'alignement ou en recul minimum de 5 m - En limite ou en recul minimum de 4m des limites séparatives
Hauteur	4 mètres	4 mètres
Emprise au sol	20 m ² au total des annexes	50 m ²
Nombre d'habitations susceptibles d'être concernées	Environ 15	Environ 25

En conclusion, les zones d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité introduites dans ces dispositions visent à ce que les projets admis (aménagement dans le volume existant, annexes et piscines) ne portent pas atteinte à l'activité agricole, ainsi qu'à la qualité paysagère des sites, en assurant leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone.

Le projet de modification n° 2 du PLU est motivé par une équité de construction d'annexes et de piscines en zones A et N pour les bâtiments d'habitation existants suivant les règles cohérentes avec les autres habitations du territoire communal. Il maintient le caractère traditionnel de l'occupation du sol sur la commune de Lacenas sans compromettre l'avenir de l'agriculture locale et les fonctionnalités biologiques identifiées sur ce territoire.

IV. EVOLUTION DES SURFACES

Le tableau suivant montre les évolutions mineures des superficies des zones, de secteurs vers leurs zones (UBe vers UB et As vers A), liées à la modification n° 2 du PLU par rapport au document opposable de 2013 sur la base des superficies calculées à partir du cadastre numérisé en SIG.

	PLU (2013)		PLU (après modification n°1)	
	Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)
Zones urbaines	UA	3,4	UA	3,4
	UB	16,5	UB	16,6
	UBe	2,2	UBe	2,1
	Uh	12,4	Uh	12,4
	Ui	1,2	Ui	1,2
	Ut	1,1	Ut	1,1
	Sous-total	36,8	Sous-total	36,8
Zones à urbaniser	1AU	1,1	1AU	1,1
	1AU	0,8	1AU	0,8
	2AU	1,2	2AU	1,2
	Sous-total	3,3	Sous-total	3,3
Zones naturelles	N	19,5	N	19,5
	Nt	4,6	Nt	4,6
	Sous-total	24,1	Sous-total	24,1
Zones agricoles	A	152,4	A	152,8
	As	117,4	As	117,0
		269,8		269,8
TOTAL		334,0		334,0

Les évolutions concernent le classement en zone A de 0,4 hectare initialement classés en zone As et en zone UB de 0,1 hectare d'un secteur UBe.

V. COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE SCOT BEAUJOLAIS

Le PLU de la commune de Lacenas définit dans son PADD un objectif de modération de la consommation des espaces avec un maximum de 3,2 hectares. Aucune orientation ne fixe de plafond pour la production de logements sur l'ensemble de la commune pour la durée de 10 ans du PLU. Seul un taux de croissance de la population de l'ordre de 1 % est affiché.

Lacenas est identifiée par le SCOT Beaujolais comme une commune hors pôle. A ce titre, elle doit poursuivre un rythme de construction inférieur à celui constaté au cours des 10 années précédant l'élaboration de son PLU. Le PLU de Lacenas a été approuvé en décembre 2011. Entre 1999 et 2011, 42 logements ont été produits au vu des données INSEE.

D'après les données Sit@del2, entre 2012 et 2017, 38 logements ont été commencés, auxquels s'ajoutent 25 hébergements destinés à l'accueil des personnes âgées sous la forme d'un EHPAD. Il est à noter que la quasi-totalité des nouveaux logements sont des maisons individuelles. Le rythme moyen de ces dernières années est donc de 6,3 logements par an étant précisé qu'il s'est accéléré sur 2016 et 2017 (avec le nombre de 20, soit plus de la moitié au regard des 38) par rapport à des opérations de lotissement et de division. Il semble raisonnable au vu de la population tendant vers les 1000 habitants, de l'attractivité du territoire par rapport à sa proximité avec Villefranche-sur-Saône et Gleizé, la qualité du cadre de vie, mais aussi de l'offre existante en équipements, services et commerces de proximité.

Le changement de destination de 4 bâtiments pour une vocation d'habitat n'impactera donc pas l'équilibre globale du PLU en ne consommant pas d'espace supplémentaire. Cette évolution ne remet pas davantage en cause la compatibilité avec le SCOT Beaujolais.

Il est à noter que le projet de PLH identifie Lacenas comme commune tendue. L'offre de logements y est insuffisante par rapport à la demande sur la commune. Le projet de PLH propose un rythme de construction sur la commune de l'ordre de 6,2 logements par an pour 1000 habitants, soit près de 6 logements par an (Lacenas comptant 942 habitants en 2014 selon l'Insee).

VI. PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants (suite à la recodification liée à l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015) de modifier le règlement, le document graphique et la liste des emplacements réservés du PLU applicable au territoire de la commune de Lacenas sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ayant pour effet, en particulier, de permettre l'installation d'un exploitant agricole et la gestion des habitations existantes en zone A et N, et de protéger un parc paysager remarquable situé en zone urbaine du centre-bourg,
le projet de modification peut être adopté selon une procédure de droit commun.

Ce projet au regard des évolutions proposées ne porte pas atteinte à l'environnement de par les seules possibilités nouvelles offertes aux évolutions des quatre bâtiments identifiés et des habitations existantes en zones A (aménagement dans le volume existant, piscines et annexes limitées) non compris en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le Président de la CABVS a saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis sur les dispositions relatives aux évolutions des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en particulier d'annexes et d'une piscine sous conditions. La MRAe Mission régionale de l'Autorité environnementale a également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Le dossier d'enquête publique comprenait en particulier le projet de modification n° 2 du PLU de Lacenas, mais aussi les neuf projets de modification de PLU des communes du territoire de la CAVBS et le projet de modification des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour de certains monuments historiques introduit par le Préfet. Une note de présentation, le rappel des textes et les avis émis par les personnes publiques associées étaient jointes. L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Président. La Commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de deux réserves et trois recommandations sur ce projet de modification visant à davantage justifier les changements de destination et la compatibilité avec le SCOT Beaujolais au vu de la production globale de logements, mais aussi à préciser les conditions d'insertion paysagère pour l'usage de teintes blanches ou claires en façades.

Le projet de modification n° 2 du PLU de Lacenas a été précisé ponctuellement pour prendre en compte les avis en vue d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire.