

Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de DENICÉ

Modification n° 3



01. Notice explicative complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification n° 3 du PLU
en date du 30 juin 2022.

Le Président,
Pascal RONZIERE



PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), applicable au territoire de la commune de Denicé a été approuvée le 28 mai 2008 suite à la mise en révision du POS, Plan d'Occupation des Sols.

Le PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée n° 1 approuvée le 15 juin 2011 et d'une modification n° 1 approuvée le 10 septembre 2013 par délibération du Conseil municipal. La dernière procédure d'évolution du PLU est la modification n° 2 approuvée le 29 mars 2018 par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

En effet, la CAVBS gère les documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble de son territoire, notamment la mise en œuvre des procédures réglementaires concernant l'élaboration, la révision et la modification des plans locaux d'urbanisme.

Conjointement à la présente modification du PLU, il est à noter que l'élaboration du PLUi-H applicable à l'ensemble du territoire intercommunal de la CAVBS a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 18 juin 2018.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 3 du PLU engagée par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

I. OBJET

La présente modification n° 3 du PLU a pour objet des précisions et adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement, notamment dans les zones U, A et N.

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

- « Rapport de présentation » (pièce 01), en le complétant par la présente notice explicative,
- « Règlement » (pièce 04), en vue de le remplacer.

II. EVOLUTION DU « REGLEMENT »

La partie Règlement est modifiée sur les points suivants :

1- Evolution des dispositions de la zone U mixte et AU

a. Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

La commune de Denicé bénéficie d'un centre-bourg relativement dynamique pour un village de sa taille lié à la présence de ses deux écoles publique et privée, et autres équipements publics, à ses commerces et services de proximité (épicerie multi-service (avec point Poste) ouverte récemment, bar-restaurant, tabac-presse). Cette attractivité est renforcée au lieudit « Les maisons neuves » en accroche sur la RD 504, axe routier structurant qui passe en partie Sud du bourg (boulangerie, restaurant, garage mécanique). L'offre de commerces et services de proximité est à préserver répondant aux besoins des habitants de la commune et des territoires voisins et plus, considérant notamment la non-reprise de la boucherie-charcuterie et de la pâtisserie (avec pain et petite épicerie) du centre-bourg lors de la cessation des activités.

Ainsi, afin de maintenir une offre de commerces et services de proximité, ainsi que d'activités artisanales sur ces deux pôles existants, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée à usage de commerces, services et activités artisanales, ayant leur accès public sur la « Grande Rue » (RD 76) et au lieudit « Les maisons neuves » (CRD 504) est interdit dans la zone Um. Le principe retenu vise à les conserver en lieu et place pour éviter un dispersément au sein du tissu urbain et une perte d'attractivité.

L'article UA 1 du règlement est complété en ce sens avec l'ajout d'un nouvel alinéa f).

« f) Le changement de destination des locaux existants à destination d'activités artisanales ou de commerces implantés en rez-de-chaussée ayant leur accès public sur la "Grande Rue" (RD 76) et au lieu-dit "Les Maisons Neuves" (CRD 504). »

b. Article 9 – Emprise au sol des zones UA, UB et AU

Afin de conserver des respirations au cœur du tissu urbain existant ou à développer, mais aussi d'éviter un étalement au sol des nouvelles opérations de construction, un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25 aux articles 9 des zones UA, UB et AU.

« Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à 0,25. »

Cette disposition permettra globalement à préserver la qualité du cadre de vie des habitants et du paysage avec une homogénéité ou une limitation de la densité et la présence du végétal.

c. Article 10 – Hauteur des constructions de la zone UB

En zone UB correspondant à l'extension en continuité du centre-bourg et aux hameaux, la hauteur de 9 mètres à l'égout de toit vient préciser la hauteur jusque-là définie au faîtage. Il est également précisé que la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel les constructions s'intègrent.

« La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout de toit. »

Comme pour l'emprise au sol, le principe est de préserver les caractéristiques et une cohérence dans les gabarits des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.

d. Article 12 – Réalisation d'aires de stationnement en zones UB et AU

Pour répondre au besoin de stationnement lié aux logements, notamment visiteurs, en dehors des espaces publics, les articles 12 des zones UB et AU sont complétés. Il est ajouté l'obligation de disposer d'une place banalisée par logement pour toute opération d'ensemble comprenant au moins 2 lots ou logements.

« Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement,

1 place banalisée par logement pour toute opération d'ensemble comprenant au moins 2 lots ou logements. »

2- Evolutions des dispositions admises pour les habitations existantes en zone Agricoles et Naturelles

Les chapitres applicables à la zone A et à la zone N du règlement sont complétés dans leurs articles 2 pour autoriser l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants. Les articles 9 précisent les emprises au sol maximales ; les autres articles fixant déjà les gabarits (hauteur et implantation).

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 dans la zone A (non liés à l'activité agricole) ou dans la zone N ou en continuité directe, le règlement du PLU peut autoriser, sous conditions, notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, la possibilité d'extensions.

Les dispositions aux articles 2, rappelées aux articles 9 pour l'emprise au sol, encadrent strictement les extensions des habitations existantes qui sont limitées :

- dans le cas d'une extension « physique » du bâtiment par une emprise au sol de 200 m², une surface de plancher majorée de 30 % au plus sans dépasser également 200 m² au total après travaux.
- Lors d'un aménagement des volumes existants pour étendre le logement par une surface de plancher maximale de 250 m² au total après travaux.

Les règles inscrites ouvrent de nouveaux droits pour les bâtiments d'habitation existants en dehors des zones urbaines ou à urbaniser suivant celles portées lors de procédures précédentes à une majorité de PLU du territoire intercommunal.

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

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

- 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 250 m² de surface de plancher au total après travaux,

- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface existante à l'approbation de la modification du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² après travaux. Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire au total. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m² à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m².
- leurs piscines non couvertes (ou dont le système de couverture ne dépasse pas 0,50 mètre) 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 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 aux habitations existantes,
- 50 m² pour les piscines,
- 200 m² y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation. »

Ces évolutions des dispositions des zones A et N pour les habitations déjà existantes maintiennent le caractère traditionnel de l'occupation du sol sur la commune de Denicé sans compromettre l'avenir de l'agriculture locale et les fonctionnalités biologiques identifiées sur ce territoire. Il est rappelé que les annexes et les piscines sont déjà autorisées par le PLU opposable au territoire de Denicé.

III. PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants de modifier le règlement écrit du PLU applicable au territoire de Denicé sans :

- 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de modification du PLU vise à apporter des précisions et adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement.

Au vu de ces points d'évolution, le projet de modification peut être adopté selon une procédure de droit commun.

Le dossier de projet de modification n° 3 du PLU de Denicé a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet. Préalablement, la MRAe Mission régionale de l'Autorité environnementale a été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas, ainsi que la CDPENAF.

L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Président pris en date du 1^{er} mars 2022. Le dossier d'enquête publique comprenant en particulier le projet de modification, la note de présentation accompagnée de la décision de la MRAE de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure, le rappel des textes qui régissent l'enquête publique, et les avis émis par les personnes publiques associées dont celui de la CDPENAF, a été mis à disposition du public du 4 avril au 6 mai 2022 en vue de permettre la formulation d'observations.

Le Commissaire-enquêteur désigné par décision du Tribunal administratif de Lyon a rendu son rapport d'enquête et ses conclusions motivées. Il en ressort un avis favorable.

Aucun avis émis ou observation du public ne justifiant de rectification du projet, la modification du PLU est approuvée par délibération du Conseil communautaire.