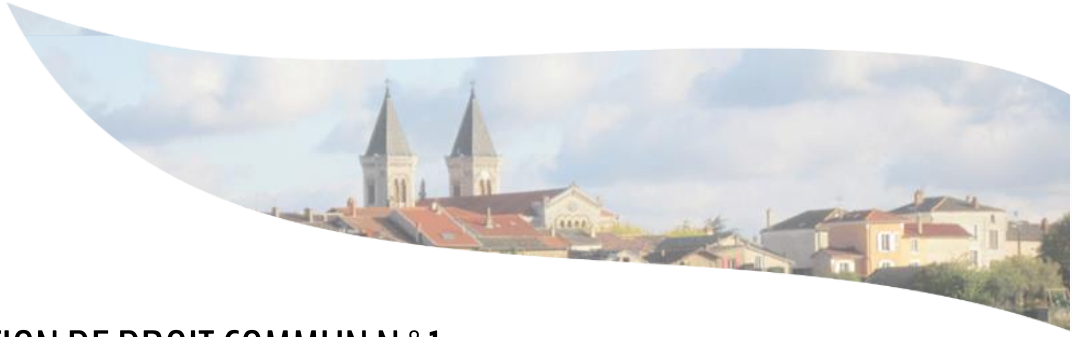
Vu pour être annexé à la délibération du 10 décembre 2020

PLU approuvé le 20 juillet 2017
Révision avec examen conjoint n°1 approuvée le 10 décembre 2020
Modification de droit commun n°1 approuvée le 10 décembre 2020



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RÉGNIÉ-DURETTE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1 • SOMMAIRE

LE CONTEXTE 1

Le contexte territorial 2

Le champ d'application de la présente modification de droit commun 4

LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

Les objets de la modification 6

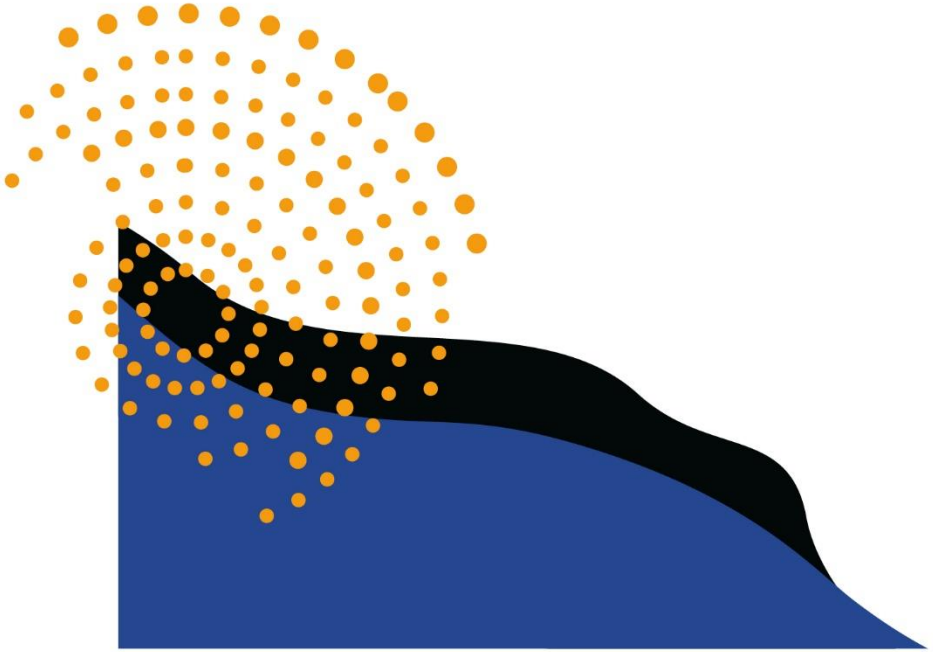
La mise à jour de la liste des changements de destination 7

La modification du règlement 14

Les impacts de modification sur les surfaces des zones 15

L'impact de la modifcation sur l'environnement 16

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Un contexte périurbain

À l'origine, Régnié et Durette formaient deux communes indépendantes. C'est depuis le 1er janvier 1973, dans le cadre de la réforme des communes que Régnié et Durette ont fusionné pour donner la commune de Régnié-Durette.

D'une superficie de 11,72 km², Régnié-Durette recense 1114 habitants en 2016 selon l'INSEE. Régnié-Durette s'étend sur le flanc de l'Ardières, de la rivière à la ligne de faîte (point culminant 720 m). La commune se trouve à 21km de Villefranche-sur-Saône, à 54 km de Lyon et à 10km des grands axes que constituent la RN6 et l'autoroute A6 à Belleville-en-Beaujolais, auxquels elle est reliée par la RD 37.

Le territoire de la commune est traversé par la rivière de l'Ardières au Sud, les ruisseaux du Vernus, des Clos et de l'Ardevel, ce dernier marquant au Nord-Est la frontière avec la commune de Villié-Morgon.

Son cadre de vie agréable en fait une commune attractive à proximité de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône.

Régnié-Durette

Superficie : 11,72 km²
Population en 1990 : 910 habitants
Population en 1999 : 905 habitants
Population en 2010 : 1044 habitants
Population en 2016 : 1114 habitants
Densité au km² en 2016 : 95 habitants/km²
Altitude : de 261 m à 365 m

Commune appartenant au territoire :

- De la Communauté de Communes Saône-Beaujolais (CCSB) ;
- Du périmètre du SCOT du Beaujolais ;

Ses limites territoriales sont définies par :

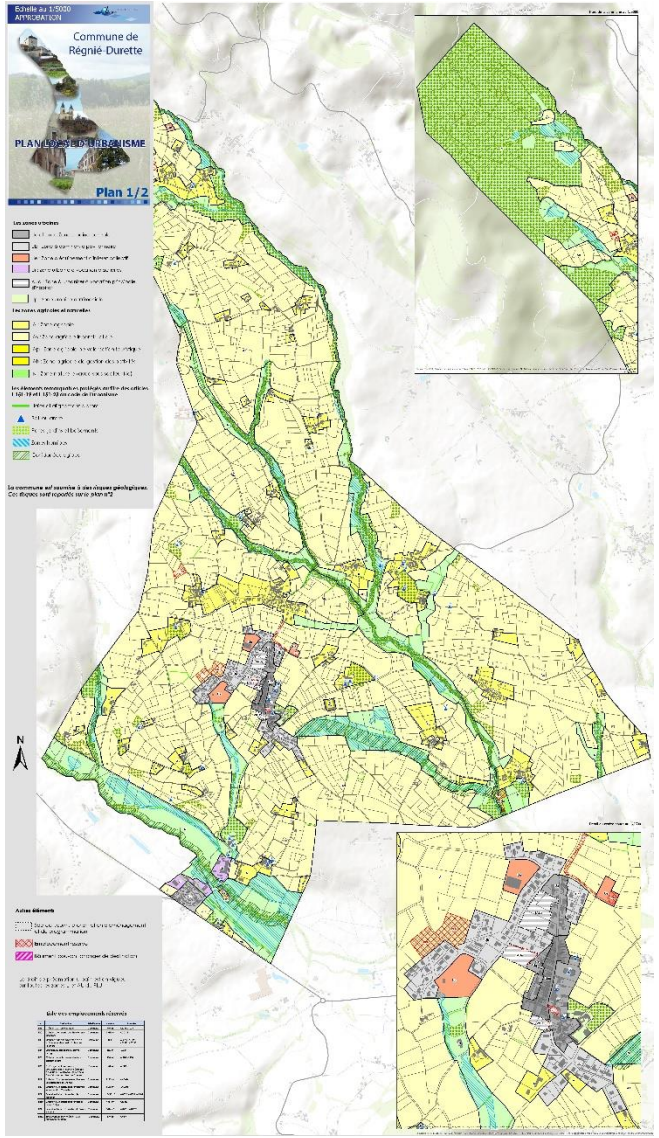
- Villié-Morgon à l'Est ;
- Avenas au Nord ;
- Cercié et Quincié-en-Beaujolais au Sud ;
- Lantignié à l'Ouest ;

Le PLU en vigueur sur le territoire de Régnié-Durette

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Régnié-Durette a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 20 juillet 2017.

Le présent dossier porte sur une modification du PLU.

En parallèle de cette procédure de modification, une procédure de révision avec examen conjoint est élaborée afin de mettre à jour l'étude d'aléas de la commune.



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRESENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification de droit commun au titre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

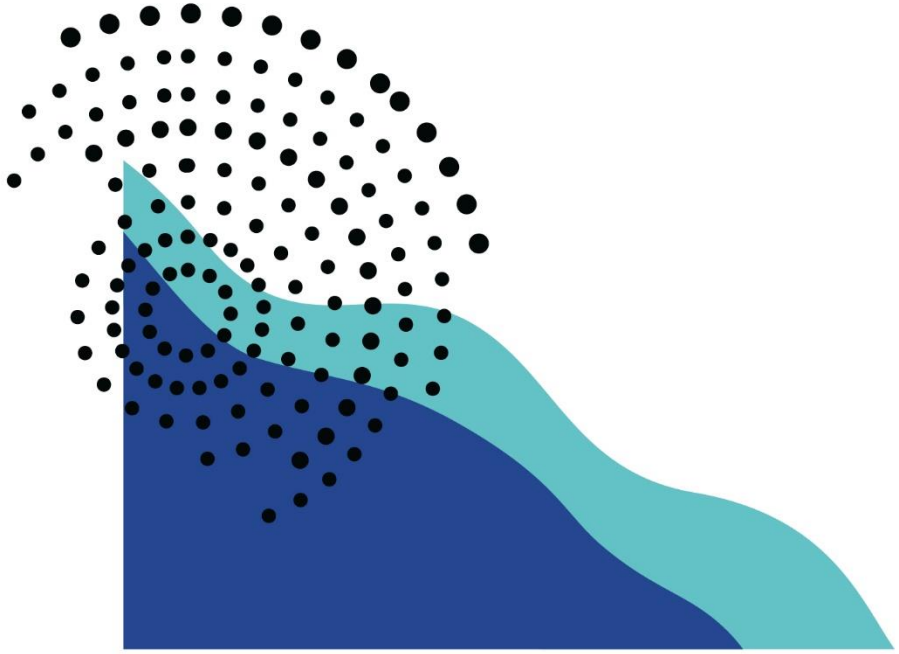
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objectifs de la présente procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Régnié-Durette sont les suivants :

- La mise à jour de la liste identifiant les changements de destination ;
- La modification mineure de l'OAP des Chênes afin de permettre un projet ;
- La modification du règlement afin d'appliquer la même règle concernant l'implantation des piscines dans les zones A et N qu'en zone U ;
- La modification n°1 du PLU prévoyait initialement la création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour de l'habitat. Ceux-ci n'ont finalement pas été retenu et ne font plus l'objet de la présente modification.

LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La présente procédure de modification de droit commun a pour objet l'identification des bâtiments en zone agricole et naturelle pouvant changer de destination, sur l'ensemble du territoire du PLU de Régnié-Durette.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme à son article L151-11 ° prévoit :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors 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 ;

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.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier.

A ce titre le PLU de la commune de Régnié-Durette avait déterminé trois familles de critères permettant d'autoriser ce changement de destination et respectant les critères du SCoT du

Beaujolais à cette date-là :

1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.

Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire…)

2. L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole :

Ce critère a été apprécié au regard de la proximité d'un bâtiment d'exploitation en cours d'activité. Ainsi une distance de 100 m d'un bâtiment agricole a été prise en compte pour permettre le changement de destination. A fortiori tout bâtiment dépendant d'un siège d'exploitation en activité ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination.

3. La desserte par les réseaux :

Le changement de destination a été examiné au regard de la capacité des réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ce changement de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie suffisante.

Seuls les bâtiments répondant à la fois à ces trois séries de critères étaient pris en compte pour un changement de destination.

Par sa modification n°2 approuvée le 07 mars 2019, le SCoT du Beaujolais a fait évoluer les critères pour permettre l'identification des changements de destination.

Ainsi le SCoT du Beaujolais indique que, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les possibilités de changements de destination sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes dans l'ordre hiérarchique suivant :

1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en

pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierres etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.

Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire…).

2. L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés

Les changements de destination ont été examinés au regard de la capacité des voiries et réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ces changements de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie, voiries et capacité de stationnement suffisantes.

3. La localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage

Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 mètres d'une exploitation d'élevage. Ce troisième critère est mis en place pour pallier aux éventuels problèmes de voisinages engendrés par les nuisances de l'activité d'élevage.

4. L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

Les zones agricoles ayant vocation à favoriser l'activité agricole, les changements de destination ne doivent pas gêner cette dernière ni créer des conflits d'usage.

5. L'existence d'une sécurité incendie adaptée

Pour des raisons de sécurité publique, les changements de destination sont autorisés uniquement si des bornes incendies sont existantes sur site ou à proximité.

6. L'absence de risques forts de glissement de terrain

Les changements de destination sont analysés et confrontés aux cartographies des risques identifiés au PLU. Afin de garantir la sécurité des futurs habitants, ils sont autorisés uniquement s'ils se situent dans un secteur non concerné par le risque « fort » de glissement de terrain.

7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti

La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti est primordiale pour ne pas dénaturer l'âme du bâtiment visé par le changement de destination. Le futur projet doit composer avec l'existant.

Ainsi, l'identification des nouveaux changements de destination doit prendre en compte ces sept critères. Les deux changements de destination identifiés lors de l'élaboration du PLU respectent bien ces sept critères.

Les modifications apportées au dossier de PLU

Le cahier listant les bâtiments susceptibles de changer de destination est modifié afin d'intégrer les modifications suivantes :

- L'ajout de 11 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Les deux bâtiments susceptibles de changer de destination présents dans le PLU approuvé en 2017 sont conservés.

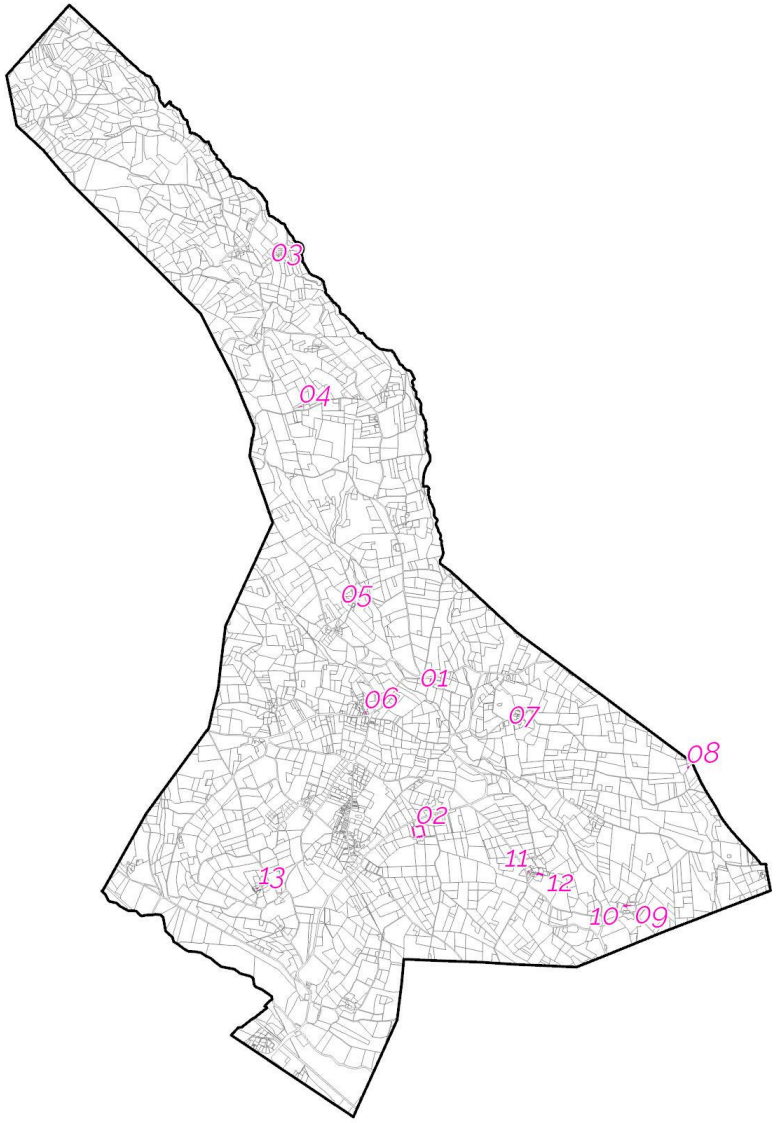
Le règlement écrit est modifié à son article A2 afin d'autoriser en zone As les changements de destination identifiés au règlement graphique.

La phrase suivante est ajoutée dans le paragraphe « **Dans le secteur As sont admis sous conditions : » :**

Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Enfin, le règlement graphique est également modifié : il intègre les 11 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination :

N°	Parcelle concernée	Zone au PLU
1	AH15	A
2	AK82	Ap
3	AC34	A
4	AC350	A
5	AE113	A
6	AE138	A
7	AH292	A
8	AI193 – 194	A
9	AI291	A
10	AI295	A
11	AI401	A
12	AI492	A
13	AO239	As



LA MODIFICATION MINEURE DE L'OAP DE L'ALLEE DES CHENES

La commune de Régnié-Durette a identifié dans son PLU plusieurs secteurs d'urbanisation future dont les modes d'urbanisation à venir sont essentiels pour limiter la consommation foncière et maintenir la qualité du cadre de vie. Le PLU avait ainsi mis en place des orientations d'aménagement (OAP) pour encadrer le développement urbain et assurer leur intégration paysagère et urbaine.

Les OAP ont également pour objectifs de favoriser une densification et une diversification de l'habitat ainsi que de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale par le développement d'une forme urbaine respectueuse du site.

Un projet d'aménagement est envisagé sur le secteur de l'allée des chênes et nécessite une adaptation des principes de l'OAP, notamment celui de mixité intergénérationnelle et des formes urbaines.

La mixité intergénérationnelle

Dans l'OAP de l'allée des Chênes, est imposé « un secteur à dominante d'habitat intergénérationnel ».

La commune de Régnié-Durette souhaite modifier ce point afin de ne pas être trop restrictif dans la recherche de mixité sociale. En rappelant que l'un des objectifs du PLU – comme énoncé dans le PADD – est d'aller vers un rééquilibrage de l'offre en habitat pour permettre au plus grand nombre de trouver un logement adapté à ses besoins et de favoriser une mixité sociale.

Pour ne pas limiter le développement à la seule mixité intergénérationnelle, le secteur concerné est renommé « Secteur de mixité sociale » (voir page 11). Le cahier des OAP est également modifié pour supprimer les références à ces dispositions (voir ci-contre).

1.2 Le volet programmation

Il est imposé une densité minimale de 15 logts/ha et un nombre minimal et maximal de logement est imposé suivant les zones :

- 1AUa, surface de 0.6 ha : 12 minimum et 25 maximum
- 2AUa surface de 0.25 ha : 5 minimum et 10 maximum
- 3AUa surface de 1.16 ha : 18 minimum et 30 maximum

Les zones 1AUa et 3AUa doit comporter au minimum 10 % de logements sociaux.

~~Il est également imposé sur un secteur (au Nord du secteur des chênes, cf. schéma ci-après) la construction d'habitats intergénérationnels.~~

Extrait des OAP et modification proposée en rouge

Les formes urbaines attendues sur l'OAP de l'allée des Chênes

Dans l'OAP de l'allée des Chênes, est imposé sur sa partie Ouest « un secteur d'habitat collectif intégré dans la pente (hauteur maximale = 12m et R+1 + dernier niveau en attique) ».

La commune de Régnié-Durette souhaite revoir les formes urbaines attendues sur ce secteur. Sans remettre en question la densité attendue sur cette zone 1AUa, à savoir entre 12 et 25 logements ; la commune demande le classement du secteur à l'Ouest de l'OAP comme le reste de la parcelle 69 (Secteur d'habitat intermédiaire et/ou groupé intégré dans la pente (hauteur maximale = 9 m et R+1)).

Concernant l'orientation majoritaire des faitages des constructions, ils sont modifiés sur le schéma afin de mieux prendre en compte la pente du terrain. Les nouvelles constructions devront s'insérer dans la pente en s'adaptant au terrain naturel et non en le dénaturant, en le remodelant au risque de porter atteinte à sa structure et au paysage. C'est pour cela que l'orientation des bâtiments dans l'OAP est modifiée afin que les faitages soient parallèles aux courbes de niveau. Le passage ci-contre est ajouté dans la partie « 1.3 - Les principes d'aménagement ».

Ces modifications impactent uniquement la hauteur et l'orientation des bâtiments, toutes les autres dispositions de l'OAP restent inchangées.

Afin de créer un trop fort effet de compacité, une zone non aedificandi est mise en place le long de la limite séparative Nord, pour que les futures constructions ne viennent pas trop se rapprocher des constructions déjà présentes.

Le schéma de l'OAP de l'allée des Chênes est ainsi modifié pour intégrer cette modification (voir page suivante).

Les mobilités

Les cheminements doux proposés initialement sont également modifiés afin de permettre la desserte de la parcelle dans sa largeur et non uniquement en fond de parcelle.

Les accès véhicules sont précisés et un lien est créé avec le centre bourg et la place de l'Église.

Implantation des constructions

Lorsque les opérations seront confrontées à une problématique de gestion de la pente, elles viendront s'insérer dans la pente en s'adaptant au terrain naturel et non en le dénaturant et en le remodelant, au risque de porter atteinte à sa structure et au paysage. Ainsi le sens des faitages des constructions sera majoritairement parallèle aux courbes de niveau.

Extrait des OAP et modification proposée en rouge

Schéma modifié de l'OAP de l'allée des Chênes

Schéma de l'OAP des Chênes avant la présente modification du PLU

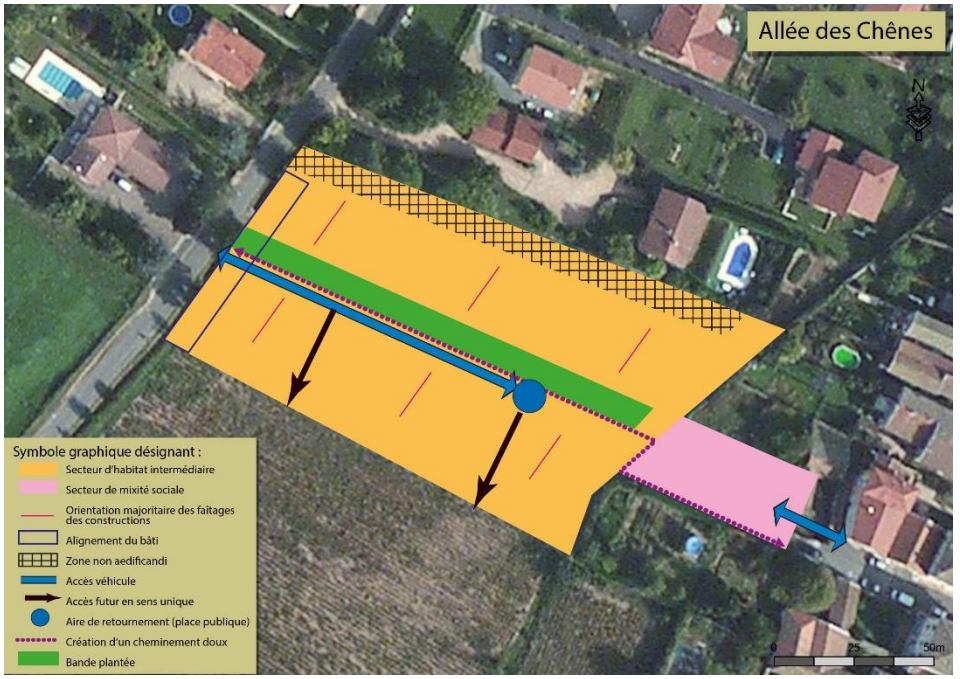


Schéma de l'OAP des Chênes après la présente modification du PLU

LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Les articles A7 et N7 sont retravaillés afin d'autoriser les piscines en limites séparatives, et ainsi d'avoir les mêmes règles que dans la zone U.

La phrase suivante est donc ajoutée aux articles A7 et N7 :

Pour les piscines : elles devront s'implanter sur limite séparative, ou avec un retrait minimal de 0,5 m mesuré à partir du bord du bassin.

LES IMPACTS DE MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification n'impacte pas la surface des zones du PLU. Les surfaces des zones restent donc les suivantes :

Zone	Surface avant la présente modification (en hectares)
Ua	4,43
Uac	1,66
Ub	15,4
Ue	3,41
Ui	3,72
Up	1,36
Total zones U	**29,99**
1AUa	0,59
2AUa	0,25
3AUa	1,16
Total zones AU	**2,00**
A	89,50
Ah	0,55
As	755,69
Ap	0,60
Total zones A	**846,50**
N	287,46
Ne	2,00
Total zone N	**289,46**
TOTAL	**1167,98**

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.