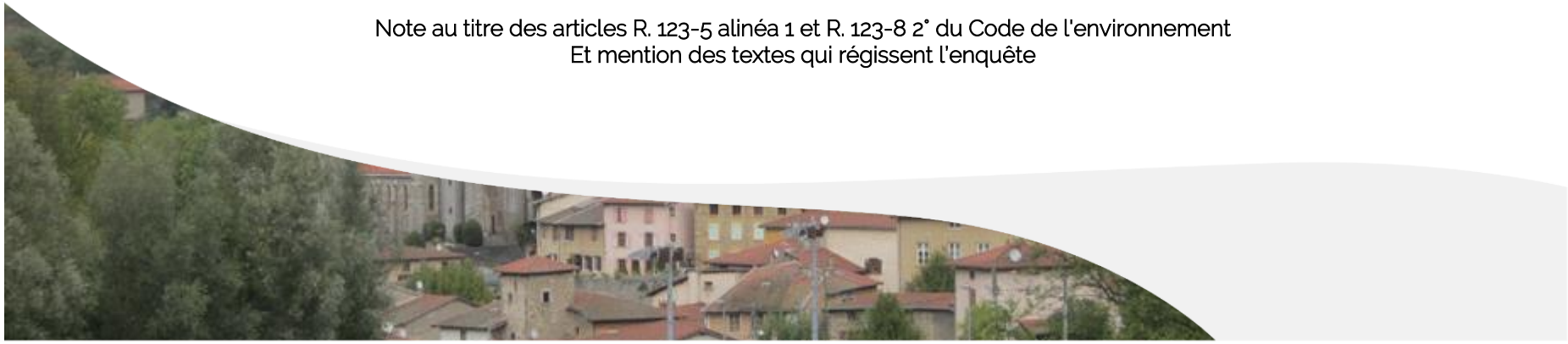
PLU DE COURZIEU

Note au titre des articles R. 123-5 alinéa 1 et R. 123-8 2° du Code de l'environnement
Et mention des textes qui régissent l'enquête



SOMMAIRE

Le maître d'ouvrage 4
Objet de l'enquête 4
Textes qui régissent l'enquête publique 4
Les caractéristiques les plus importantes du plan 5
Résumé des principales raisons pour lesquelles le plan soumis à enquête a été retenu 8
Les principales caractéristiques du dossier réglementaire 9
L'évaluation environnementale du plan 11

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage du Plan Local d'Urbanisme est la commune de Courzieu

Mairie de Courzieu

Pl. de la Mairie, 69690 Courzieu

Tél : 04 74 70 84 05

OBJET DE L'ENQUÊTE

Enquête publique pour deux modifications du Plan Local d'Urbanisme.

- Dossier de modification portant sur la mise à jour des changements de destination identifiés dans les zones A et N ;et sur le règlement des zones A et N portant sur l'évolution des habitations existantes et sur la maîtrise des dispositifs d'énergie renouvelable dans les zones A et N
- Dossier de modification portant sur l'ouverture de la zone AU de la Croix-Rousse

TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est régie par les articles L153-19 à L153-20 du code de l'urbanisme

LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PLAN

Le contexte du PLU

Ces modifications interviennent sur le PLU approuvé le 11 mars 2014 et ayant fait l'objet de plusieurs évolutions depuis via des modifications, révisions avec examen conjoint :

- Une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10 février 2016,
- Une déclaration de projet concernant le parc de Courzieu
- Une révision avec examen conjoint approuvée le 18 octobre 2017
- Une modification approuvée le 18/10/2017
- Une déclaration de projet approuvée le 11/04/2019
- Deux révisions avec examen conjoint menées en 2020 concernant deux projets sur le secteur de la Giraudière
- Une modification de droit commun menée en 2020 concernant notamment des ajustements réglementaires et la mise à jour des identifications des changements de destination des emplacements réservés et rectifications d'erreurs.

Rappel des principales orientations des modifications du PLU

- Dossier 1 :

La commune a la possibilité d'identifier dans les zones agricoles et naturelles des bâtiments pouvant changer de destination. Cette possibilité est encadrée par l'article L151-11 2^{e} rappelé ci-contre. Le PLU de la commune de Courzieu a identifié des changements de destination.

La présente modification du PLU a pour objet une mise à jour de cette identification.

Le PLU en vigueur n'intègre pas l'évolution possible des habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles. Celles-ci se retrouvent bloquées de ce fait. Il 's'agit dans la présente modification de permettre les évolutions des constructions existantes dans les zones A en de façon

limitée jusqu'à 200 m² de surface de plancher). Afin de mettre en cohérence les règles cette limite est aussi mise en place pour les habitations liées aux exploitations agricoles.

De plus la commune souhaite maitriser les implantations des dispositifs d'ENR qui apparaissent incompatibles avec les enjeux paysagers et environnementaux de la commune.

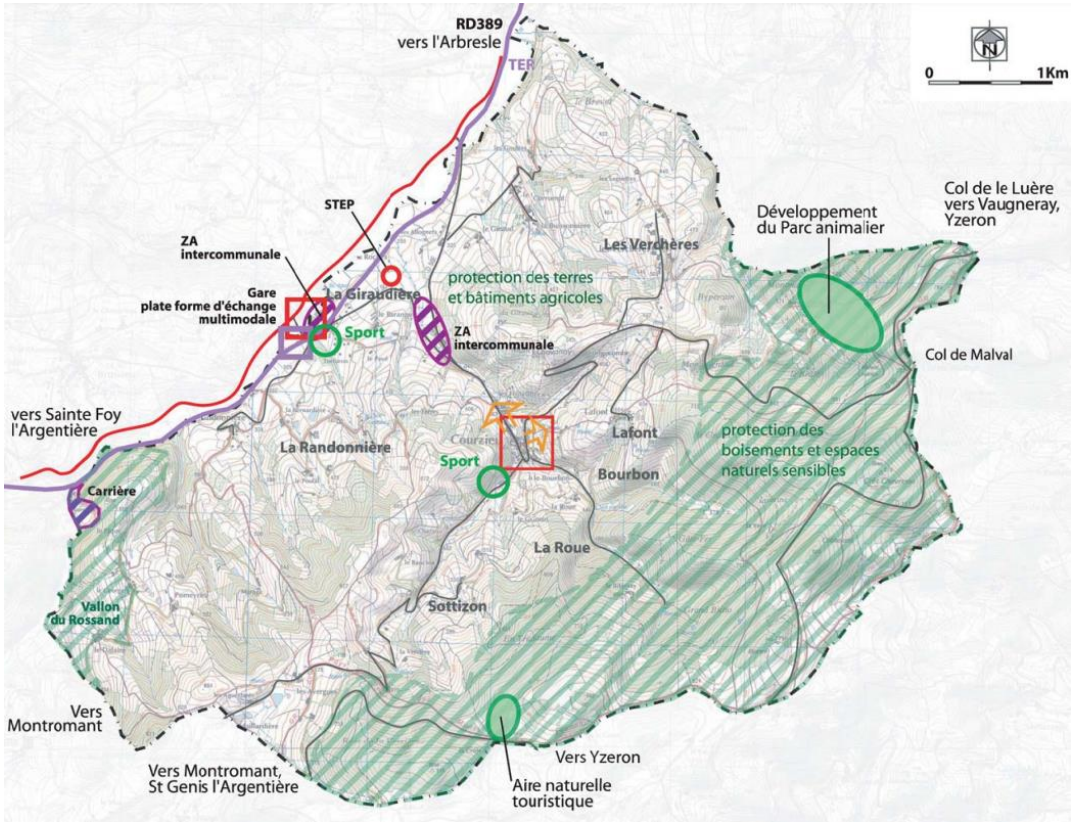
- Dossier 2

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU de la Croix Rousse qui était déjà prévue dans le PLU approuvée en 2014 pour répondre aux besoins de développement de la commune et d'encadrer son urbanisation pour intégrer les typologies de logements correspondant aux besoins des nouveaux habitants dans une recherche de qualité environnementale et paysagère de l'opération.

Rappel des orientations du PADD du PLU approuvé en 2014

Le projet communal sur lequel repose le Plan Local d'Urbanisme, s'articule autour de plusieurs thèmes :

- La croissance démographique et les besoins en surface constructible
- La politique de diversification de l'habitat
- Le développement du tissu urbain
- Les équipements liés à l'urbanisation
- La pérennité du secteur agricole
- Le renforcement économique à l'échelle intercommunale
- Les déplacements
- La protection des espaces naturels
- La prise en compte des risques naturels
- Les communications numériques



RÉSUMÉ DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PLAN SOUMIS À ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU

Dossier de modification portant sur la mise à jour des changements de destination identifiés dans les zones A et N, et sur le règlement des zones A et N portant sur l'évolution des habitations existantes et sur la maîtrise des dispositifs d'énergie renouvelable dans les zones A et N

Il s'agit simplement d'une mise à jour du PLU vis-à-vis :

- Des réglementations inscrites dans le code de l'urbanisme permettant aux habitations situées dans les zones agricoles ou naturelles de pouvoir évoluer par extensions et construction d'annexes.
- De la mise à jour des changements de destination possibles dans les zones A et N

Dossier de modification portant sur l'ouverture de la zone AU de la Croix-Rousse

La commune ne dispose plus de disponibilités de construction dans l'espace bâti, les logements vacants sont devenus très réduits et ne permettent pas d'assurer l'accueil de nouveaux ménages. Par ailleurs la commune a développé un certain nombre de services et d'équipements permettant d'accompagner l'accueil de nouveaux habitants. Le PLU avait prévu un espace d'accueil pour de nouveaux logements. C'est le seul espace potentiel de développement de l'habitat de la commune, aussi il est apparu nécessaire d'ouvrir cette zone AU, après avoir étudié un projet.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DOSSIER RÉGLEMENTAIRE

Dossier de modification portant sur la mise à jour des changements de destination identifiés dans les zones A et N, et sur le règlement des zones A et N portant sur l'évolution des habitations existantes et sur la maîtrise des dispositifs d'énergie renouvelable dans les zones A et N

Zonage

Le zonage évolue de la façon suivante :

- Intégration de 2 nouvelles identifications au titre des changements de destination

Règlement

Les zones A et N intègrent des dispositions permettant les évolutions des constructions existantes dans les zones A en de façon limitée jusqu'à 200m² de surface de plancher)..

« *Pour toutes les habitations présentes :*

- *Une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension)*
- *Des annexes aux habitations dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale distance mesurée en tout point de l'annexe)*
- *Une piscine par habitation dans la limite de 40 m² de surface du bassin et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin)* »

Le règlement interdit les dispositifs de production d'énergie renouvelables (comme les éoliennes ou les champs photovoltaïques par exemple) dans l'ensemble des zones A et N.

...

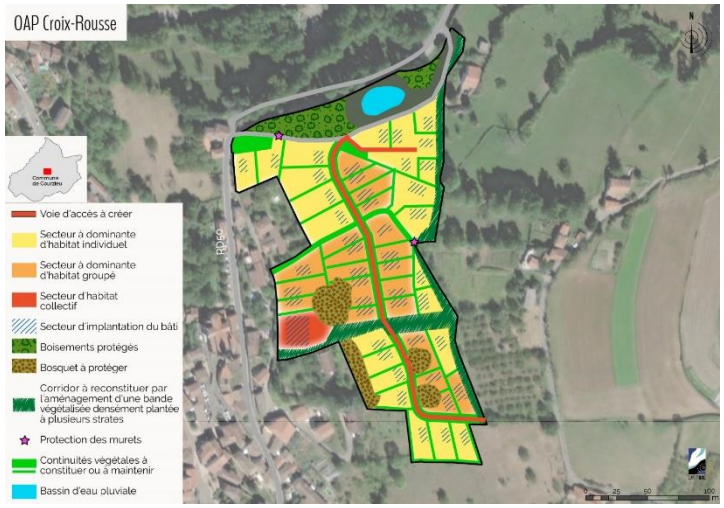
Dossier de modification portant sur l'ouverture de la zone AU de la Croix-Rousse

Le zonage

- Une zone 1AUa ouverte à l'urbanisation est mise en place sur la partie opérationnelle du projet et sur les espaces prévus pour des ouvrages de rétention des eaux pluviales A noter que le contour de la zone 1AUa est un peu réduit en partie Sud-estpar raport au PLU initial pour correspondre aux limites parcellaires et aux acquisitions par l'opérateur.
- La mise en place d'espaces boisés classés en partie nord du site aux abords du bassin de rétention en lien avec la continuité écologique existante en limite nord de la zone 1AUa.
- L'utilisation de l'article L151-*23 (éléments remarquables d'intérêt écologique) sur les corridors à reconstituer, les boisements avec arbres à cavités propices aux chauves-souris à maintenir, les murs en pierres propices au Lézard vert.
- La suppression de l'ER S1 mis en place pour la construction de logements collectifs et locatifs. Cet emplacement réservé ne se justifie plus dans la mesure où le projet intègre la réalisation de logements collectifs et locatifs.

Surface des zones avec la présente modification (calcul SIG) :

- 1AUa représentant au total : 3.6 ha intégrant la partie non urbanisée avec l'ouvrage de rétention des eaux pluviales. La partie réellement urbanisée représente 3.13 ha.



Règlement

Le règlement est modifié pour intégrer la possibilité de construction d'habitations dans la zone 1AUa.

Orientations d'aménagement et de programmation

Une orientation d'aménagement et de programmation a été mise en place pour traiter :

- Les implantations bâties
- La mise en place de trames vertes
- L'organisation de la zone par les voiries et modes doux
- Les typologies de logements attendues.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN

Dossier de modification portant sur la mise à jour des changements de destination identifiés dans les zones A et N, et sur le règlement des zones A et N portant sur l'évolution des habitations existantes et sur la maîtrise des dispositifs d'énergie renouvelable dans les zones A et N

La modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale suite par décision n 2022-ARA-AC-2941 de l'autorité environnementale.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Consommation foncière			-
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

Dossier de modification portant sur l'ouverture de la zone AU de la Croix-Rousse

Cette modification du PLU fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas. Le site a fait l'objet d'une évaluation environnementale menée en 2022/2023 par le bureau Géonomie. Cette étude est annexée au présent rapport de présentation. Il convient de se référer à ce document