

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE DE SAINT-DENIS-LES-BOURG**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6**

**1 - Additif au rapport de présentation**

**DOSSIER CONSTITUÉ EN VUE DE LA NOTIFICATION AUX PERSONNES  
PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

**PLU approuvé le 3 octobre  
2008**

**Vu pour être annexé à la  
délibération du**

**Le Maire, le 7 mars 2022**



## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>CADRE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>EXPOSE ET CONTENU DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>7</b>
1) <b>1.Modification de l'orientation d'aménagement relative         au secteur de Chalandré .....</b>	<b>7</b>
2) <b>2.Recul des constructions par rapport aux voies         publiques et privées ouvertes à la circulation du public .</b>	<b>8</b>
3) <b>3.L'implantation des constructions les unes par rapport         aux autres sur une même propriété.....</b>	<b>8</b>
<b>INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>10</b>

# PREAMBULE

Située au sein de l'unité urbaine constituée autour de Bourg-en-Bresse, la commune de Saint-Denis-lès-Bourg compte 5 943 habitants (INSEE 2019). Elle fait partie de la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse qui regroupe 75 communes et une population de plus de 130 000 personnes. Elle est intégrée dans le système urbain de l'agglomération bourguienne.

Elle présente une urbanisation résidentielle majoritairement pavillonnaire, avec une densité qui s'échelonne dégressivement du centre historique aux extensions. La rocade, boulevard périphérique de l'agglomération traverse la commune du Sud au Nord. Le long de sa partie nord, s'est accrochée une urbanisation mixte, mêlant industries, services, commerces et habitat.



La Commune de Saint-Denis-lès-Bourg dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 octobre 2008

Le PLU a connu diverses évolutions :

- Modification simplifiée N°1 approuvée le 1<sup>er</sup> février 2013 ;
- Modification N°1 approuvée le 6 octobre 2017 ;
- Modification simplifiée N°2 approuvée le 9 mars 2018 ;
- Modification simplifiée N°3 approuvée le 8 mars 2019.

- Modification simplifiée N°4 approuvée le 29 novembre 2019
- Modification simplifiée N°5 approuvée le 29 novembre 2019

La Commune souhaite apporter des adaptations réglementaires à son document d'urbanisme.

Les adaptations portent sur :

- L'orientation d'aménagement relative au secteur de Chalandré
- La règle de recul des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public,
- La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-lès-Bourg et de présenter les évolutions apportées à l'occasion de sa modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

## CADRE REGLEMENTAIRE

### Article L.153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

### Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Article L.153-41 :

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.

#### Article L153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

#### Article L153-46 :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

#### Article L153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

#### Article L153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

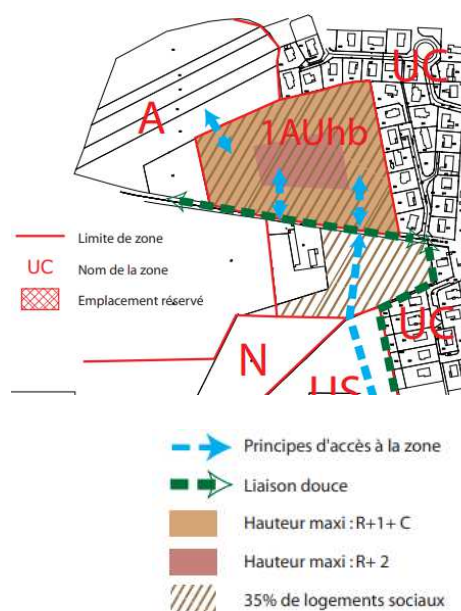


# EXPOSE ET CONTENU DE LA MODIFICATION

## 1. Modification de l'orientation d'aménagement relative au secteur de Chalandré

En 2008, dans sa première version, le PLU, prévoyait une orientation d'aménagement sur le secteur de Chalandré et notamment sur la parcelle classée en 1AUhb (plan ci-dessous).

Le plan de l'orientation prévoyait l'aménagement de la zone 1AUhb par la construction de logements dans la continuité du tissu pavillonnaire classé en zone UC. Toutefois, il n'était pas expressément fait mention que ce projet constituait « une opération d'aménagement d'ensemble ».



En vue de la concrétisation du projet de construction de logements en cours, mais également dans un objectif de densification mais également de cohérence, notamment au regard de la modification des articles 1AUh6 (point 2 du présent dossier) et 1AUh8 (point 3 du présent dossier), il convient de modifier l'orientation d'aménagement.

La modification permet de préciser que la zone 1AUhb fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'y accueillir de l'habitat et notamment, de l'habitat social conformément à l'orientation d'aménagement initiale.

Les autres éléments de l'orientation d'aménagement restent inchangés.

## 2. Recul des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public

Les dispositions réglementaires des zones résidentielles dont la zone 1AUh imposent des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ouvertes à la circulation du public, qui contraignent les aménagements des parcelles.

Ces zones urbaines correspondent à des tissus urbains résidentiels relativement denses. Les parcelles sont globalement de dimensions modérées, variant de 400 à 1000 m<sup>2</sup>.

Apporter plus de souplesse aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation du public permettrait d'optimiser l'aménagement des parcelles, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble identifiées dans les orientations d'aménagement.

L'article 6 de la zone 1AUh est amendé du paragraphe suivant :

Article 1AUh 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Nouvelle formulation :

*« Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une implantation ramenée à 2,5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation du public des implantations différentes pourront être admises pour permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti ».*

## 3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions réglementaires des zones résidentielles dont la zone 1AUh imposent que les constructions, sur une même propriété, soient implantées les unes par rapport aux autres à une distance de 3 mètres.

Cette règle est contraignante dans le cas des opérations d'ensemble qui sont aménagées sur des parcelles dont les dimensions sont de plus en plus modérées et nécessitent une densité plus importante.

Ainsi, afin de concilier densité et qualité architecturale des projets d'aménagement d'ensemble, il est proposé d'apporter plus de souplesse aux règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble identifiées dans les orientations d'aménagement.



L'article 8 de la zone 1AUh est amendé du paragraphe suivant :

Article 1AUh8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ajout d'un paragraphe :

*« Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la distance minimale entre des constructions non contigües pourra être ramenée à 0,8 mètres pour permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti ».*

## INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification apportée au règlement du PLU n'aura pas d'impact sur l'environnement.

Elle ne concerne pas les zones naturelles ou agricoles du PLU. Elle n'a pas pour effet d'augmenter le potentiel constructible sur des zones naturelles ou agricoles.

La modification apportée précise qu'une opération d'aménagement d'ensemble est prévue dans le cadre de l'orientation d'aménagement du secteur de Chalandré. Celle-ci n'avait pas été notée initialement lors de l'approbation du PLU même si elle était sous-entendue dans le plan d'aménagement de la zone 1AUhb.

En outre, la modification ne concerne que l'implantation des constructions par rapport à la voie publique et aux voies privées ouvertes à la circulation du public de la zone 1AUh ainsi que l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans la même zone. Elle n'a pas d'incidences sur l'environnement. Elles permettent une plus grande souplesse pour l'aménagement des parcelles habitées.

Le présent dossier est adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas.

## CONCLUSION

La procédure d'évolution du PLU engagée par la Commune de Saint-Denis-lès-Bourg porte sur les points réglementaires suivants :

- Modification de l'orientation d'aménagement du secteur de Chalandré
- Recul des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Considérant ces différents points, l'évolution du document de PLU fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, telle qu'elle est prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, puisque les évolutions apportées n'auront pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de 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.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (...)

Et les évolutions n'auront pas non plus pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Cette évolution du PLU sera conduite dans les conditions prévues à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Elle sera adoptée par délibération du Conseil Municipal après avoir été portée à la connaissance du public pendant un mois.

Préalablement, le dossier sera notifié aux personnes publiques associées.

Les pièces du présent dossier pour la modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Denis-lès-Bourg sont les suivantes :

- 1°/ Le présent additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification simplifiée et l'évolution des différentes pièces du PLU.
- 2°/ Les éléments modifiés du règlement et de l'opération d'aménagement relative au secteur de Chalandré.