



DÉPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE LENT

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3

1 - Additif au rapport de présentation

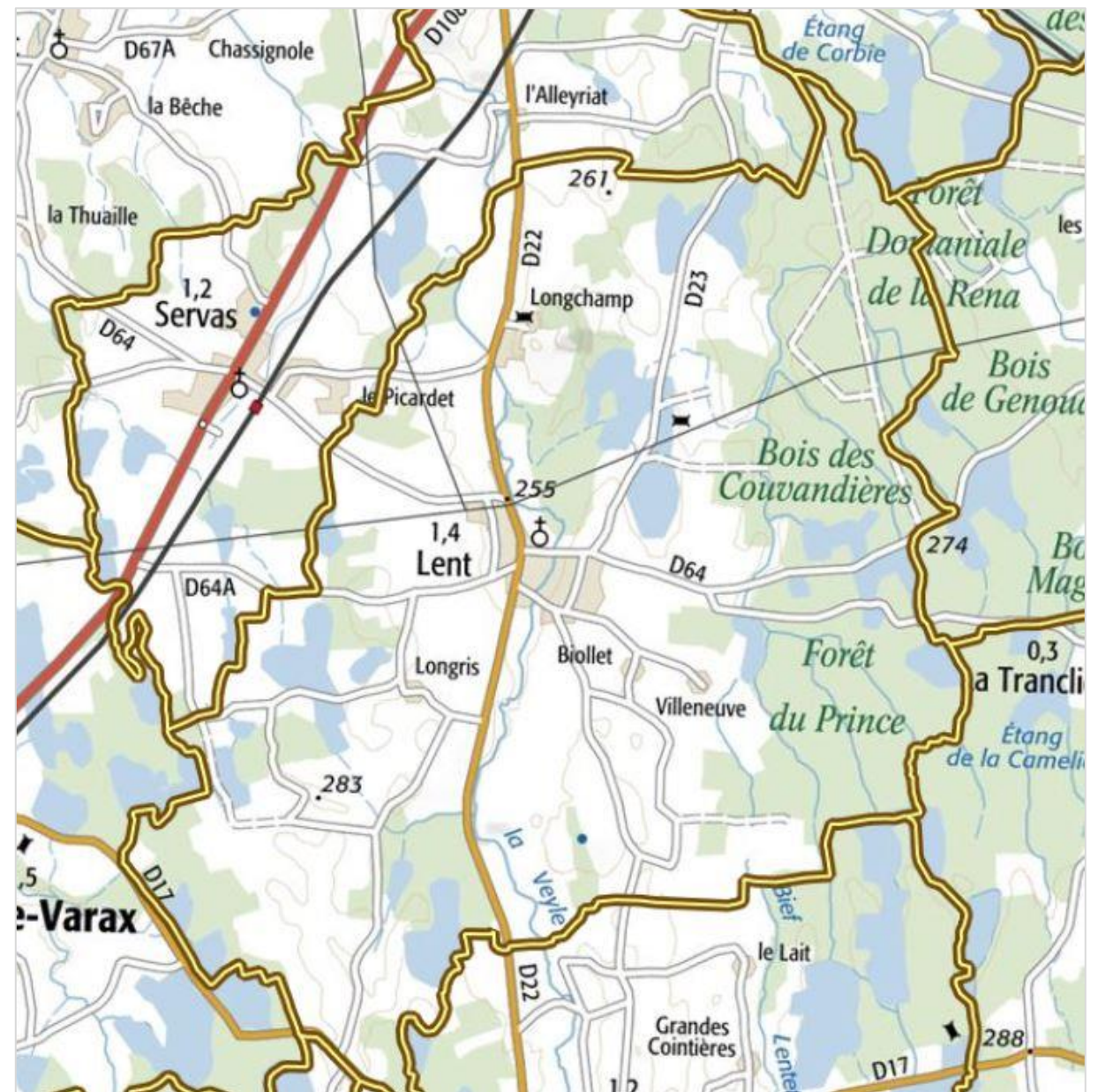
NOTIFICATION

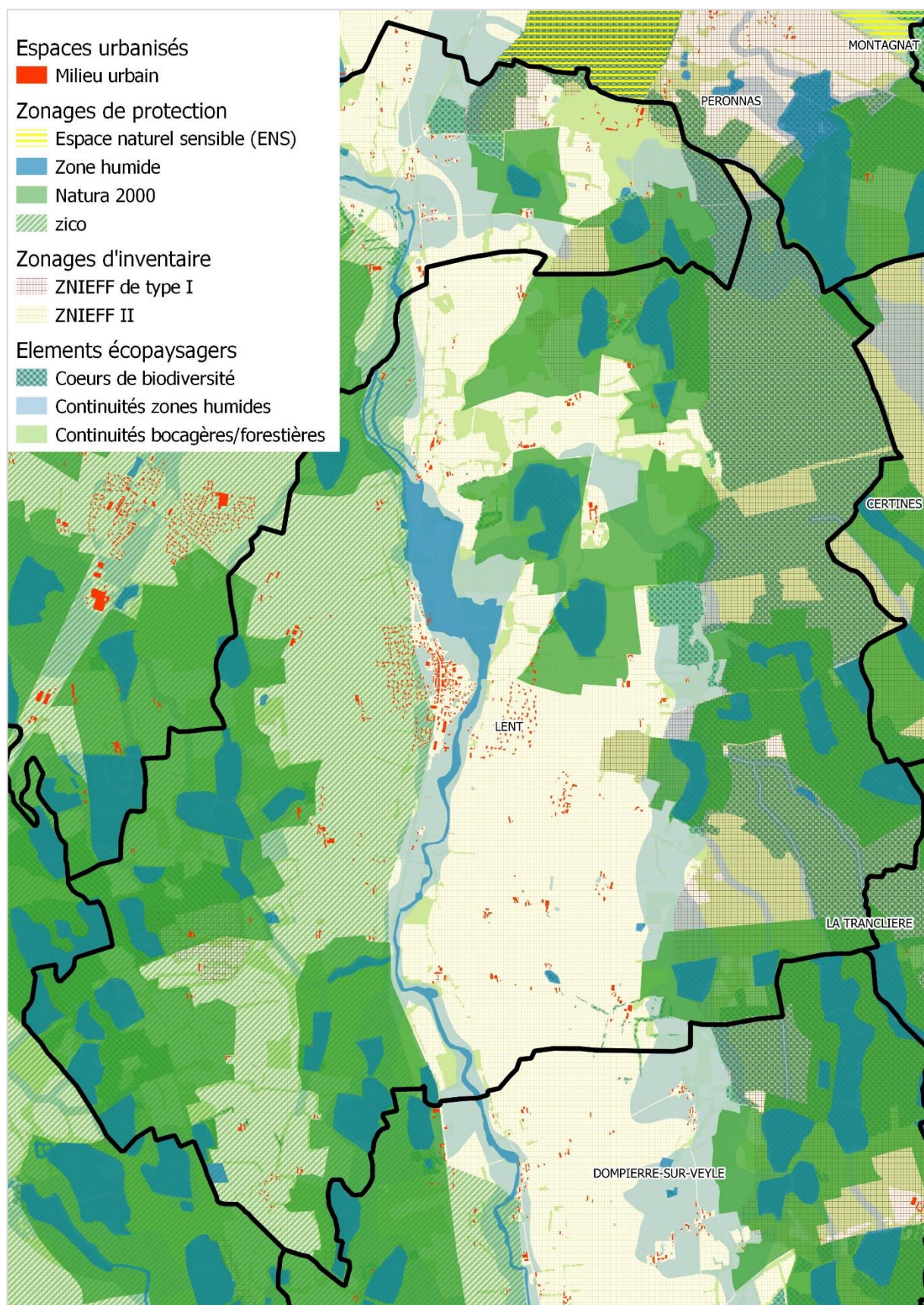
SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE.....	3
CADRE RÉGLEMENTAIRE	8
EXPOSÉ ET CONTENU DES MODIFICATIONS.....	9
1. L'aménagement des zones AU1	9
2. L'harmonisation de la réglementation applicable aux clôtures	11
3. Réglementation concernant les toitures des annexes et des extensions	12
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	13
DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	14
CONCLUSION	15

PRÉAMBULE

La commune de Lent est située à environ 11 kilomètres au sud de Bourg-en-Bresse, au nord-est du plateau de la Dombes (zone humide d'importance majeure). La partie Est du territoire est occupé par les forêts de la Rena, du Prince et par le Bois des Couvandières, constituant un réservoir de biodiversité important à l'échelle du territoire intercommunal. Le territoire a ainsi une sensibilité environnementale très forte : il est couvert par plusieurs zones Natura 2000 (sites d'intérêts communautaires, une zone d'importance pour la conservation des oiseaux), deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.





La commune a une fonction principale résidentielle et accueille une population de 1 405 habitants (INSEE 2017). Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B) qui regroupe 74 communes et une population de plus de 130 000 habitants.

Le territoire communal est traversé du nord au sud par la RD22 d'importance régionale, et par des voies de moindre importance qui convergent vers le bourg de la commune. La RD64 assure notamment la liaison au bourg de Servas, à la RD 1083 (axe Bourg-en-Bresse-Lyon) et à la gare TER de Servas-Lent.

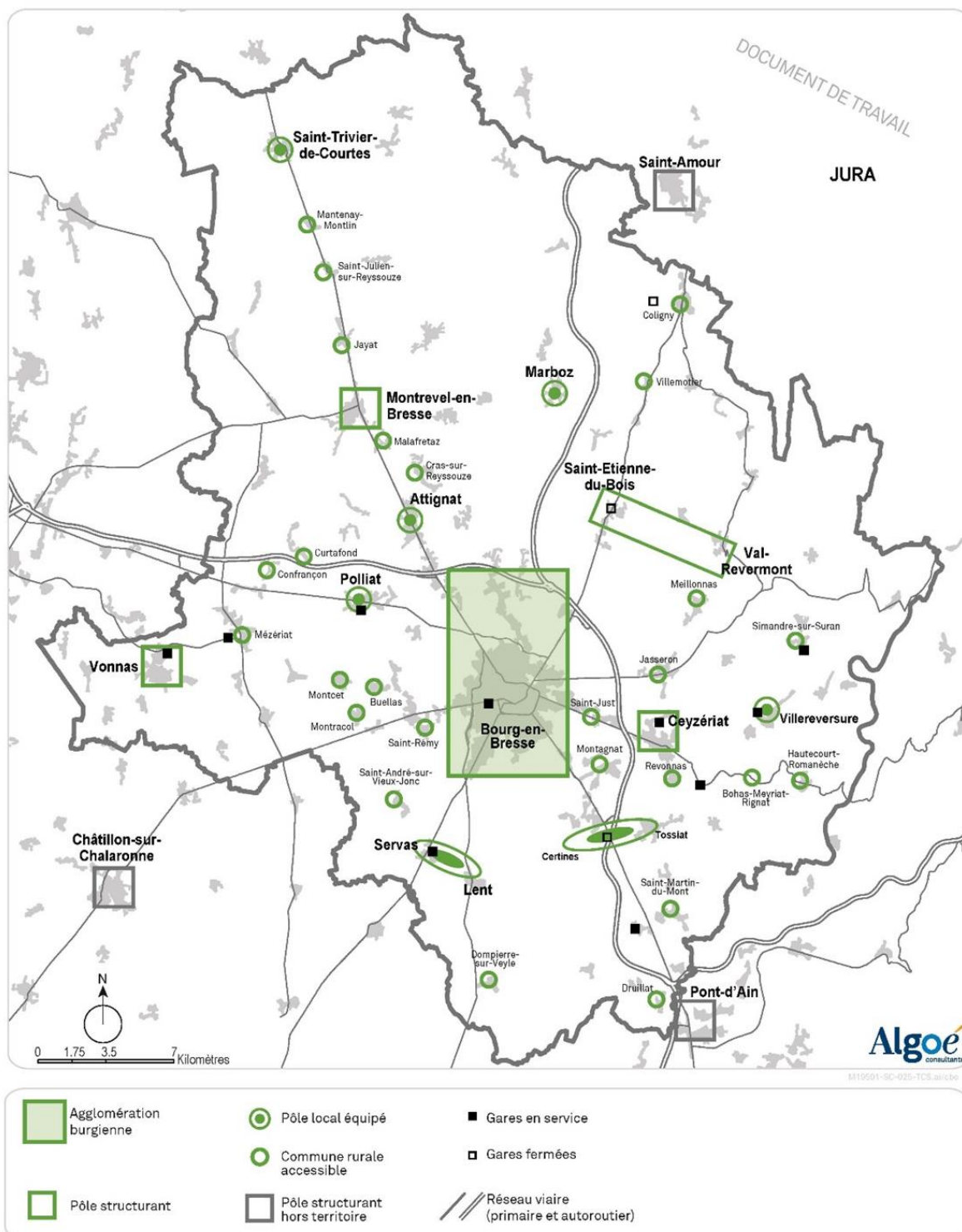
Le bourg de Lent constitue la centralité de la commune, rassemblant les équipements et les commerces et services de proximité. La structure urbaine est complétée par le hameau des alouettes, constitué par extension pavillonnaire à l'Est du bourg, et par un habitat diffus très développé.

Le bourg centralise un certain nombre d'équipements et de services de proximité relativement complet, avec une spécialisation dans le domaine médical : mairie, salle polyvalente, salle des fêtes, école primaire et maternelle, maison de santé, mini-crèche, bibliothèque. Il dispose également d'une offre commerciale de proximité viable avec boulangerie, boucherie, tabac-presse. La grande surface Intermarché à Servas est également accessible en moins de 10 minutes en voiture.

L'économie du territoire repose sur l'activité agricole, spécialisée sur l'élevage bovin (lait et viande). Une zone d'activité « Saint-Pierre » située au sud du bourg accueille plusieurs artisans. Enfin, la commune accueille un espace de loisirs de pleine nature aménagé autour du lac de la Rena.

Au sein de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCOT BBR), qui structure l'organisation urbaine de la CA3B, la commune de Lent est identifiée comme un pôle local équipé, en binôme avec Servas, dont la vocation est de maintenir son niveau d'équipement, de services de grande proximité et de desserte en transports en commun afin d'assurer son rayonnement auprès des communes rurales proches.

Armature territoriale Bourg-Bresse Revermont



Historique des procédures

La commune de Lent dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 29 Mai 2018.

Le PLU a connu diverses évolutions :

Modification simplifiée N°1 approuvée le 16/07/2011 ;

Modification simplifiée N°2 approuvée le 29/08/2013 ;

Modification N°1 approuvée le 30/08/2018.

Adaptations prévues

La commune de Lent souhaite aujourd'hui engager une nouvelle procédure d'évolution de son PLU, afin d'adapter les dispositions réglementaires suivantes :

- Permettre l'aménagement des reliquats de zones AU1 hors opération d'ensemble ;
- Harmoniser les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures au sein des zones urbaines à destination résidentielle (zones UA, UB, UH et AU1).
- Harmoniser les règles relatives aux toitures pour les extensions et annexes sur l'ensemble des zones à destination résidentielle (UA, UB, UH, AU1)

Définition de la procédure

La mise en œuvre de ces évolutions réglementaires entre dans le cadre de la procédure de modification conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Cependant, ce projet ne peut être entendu comme une modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

En effet, les adaptations prévues n'ont pas pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au vu de ce qui précède, le projet de modification relève du champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme relatif à la "modification simplifiée".

Par arrêté du 05/02/2021 la commune de Lent a prescrit la modification simplifiée n°3 de son PLU.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lent et de présenter les évolutions apportées à l'occasion de la modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

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.153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

EXPOSÉ ET CONTENU DES MODIFICATIONS

1. L'aménagement des zones AU1

En application des dispositions de l'article AU1-2 du règlement du PLU, les possibilités de construire et d'aménager les secteurs à urbaniser à court terme (AU1) sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Ces modalités sont adaptées à la nature et la taille des zones AU1. Cependant, il n'est pas prévu la possibilité de sortir de ce cadre lorsque l'aménagement réalisé sur une zone AU1 ne couvre pas la totalité de ladite zone et que le reliquat restant n'est pas de taille pour justifier une telle condition.

C'est le cas par exemple de la zone AU1 au sud du bourg qui s'est urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui ne couvre pas l'ensemble des parcelles. Une parcelle d'environ 1000 m² constitue un reliquat (en jaune) pour laquelle sa constructibilité conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble ne se justifie pas.



Il est donc proposé de faire évoluer le règlement des zones AU1 de façon à permettre l'aménagement d'éventuels reliquats de zones hors opération d'ensemble. Afin de ne pas dénaturer le caractère des

zones AU et la cohérence de leurs aménagements, cette possibilité est limitée aux espaces d'une superficie inférieure à 2 000 m².

Règlement avant modification :

ARTICLE AU1 .2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, lotissements, installations et travaux divers doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Celle-ci doit :

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- S'inscrire dans un plan de masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès - forme - surface des tènements).
- Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.
- Seront seulement admises les constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une autre forme d'opération d'aménagement ou de construction à la condition que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5000m², cette superficie ne s'applique pas aux reliquats de zone.

Règlement après modification :

ARTICLE AU1 .2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, lotissements, installations et travaux divers doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, **excepté pour les reliquats de zone dont la surface est inférieure à 2 000 m².**

Celle-ci doit :

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- S'inscrire dans un plan de masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès - forme - surface des tènements).
- Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.
- Seront seulement admises les constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une autre forme d'opération d'aménagement ou de construction à la condition que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5000m², cette superficie ne s'applique pas aux reliquats de zone.

2. L'harmonisation de la réglementation applicable aux clôtures

La réglementation concernant les clôtures (article 11) applicables aux zones urbaines à destination résidentielle (zones UA, UB, UH et AU1) présente une écriture variable d'une zone à l'autre, tant en termes de composition que de dimension des clôtures. Une harmonisation de cette réglementation est souhaitée par les élus.

Afin d'harmoniser la réglementation sur la commune, il est proposé d'appliquer pour les zones UA, UB, UH et AU1 la même réglementation, soit :

Règlement après modification :

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

c/Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnement et les usages locaux.

Sont autorisés :

- Les murs pleins maçonnés ;
- Les murs bahuts surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une travée de clôture, doublés ou non de haies vives ;
- Les grillages d'aspect sobre doublés ou non de haies vives ;
- Les haies vives.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront préférentiellement composées de haies vives. Elles pourront être doublées d'un grillage d'aspect sobre.

A l'exception des murs en pierre, les murs et murets seront intégralement enduits. L'usage de matériaux avec finition intégrée est également autorisé. Les teintes seront choisies de manière à s'harmoniser avec l'environnement bâti.

La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,80 mètres, couverture ou chaperon compris.

3. Réglementation concernant les toitures des annexes et des extensions

La réglementation concernant les toitures retranscrite dans les article 11 des zones à destination résidentielle (zones UA, UB, UH et AU1) impose une pente de toit comprise entre 25 et 50 %, sauf pour les bâtiments publics et les constructions annexes dans les zones UA et UB, sauf pour les équipements collectifs dans les zones UA, UB, UH, AU1.

La Commune souhaite d'une part harmoniser la réglementation pour l'ensemble des zones en admettant la possibilité d'une pente de toit différente pour les annexes, d'autre part étendre cette possibilité aux extensions dès lors que leur emprise au sol est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Avant modification :

Articles UA. 11 et UB. 11

(...)

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas :

- des équipements collectifs
- des annexes.

Articles UH. 11 et AU1. 11

(...)

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des équipements collectifs.

Après modification :

Articles UA. 11, UB. 11, UH. 11, AU1. 11

(...)

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas :

- des équipements collectifs
- des annexes
- des extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les diverses modifications apportées au PLU n'auront pas un impact notable sur l'environnement. Elles n'augmentent pas le développement urbain tel qu'il était envisagé dans le PLU et ne modifient pas les incidences environnementales des aménagements programmés. Elles ne sont pas susceptibles d'avoir des conséquences sur les paysages.

Le présent dossier a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas le 18/02/2021.

Par décision du XX/XX/XXXX, la MRAE conclue que la modification simplifiée n°3 du PLU de Lent XXXX d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et XXXXX soumise à évaluation environnementale.

...

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Par arrêté du 05/02/2021 la commune de Lent a prescrit la modification simplifiée n°3 de son PLU.

Le présent dossier a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas le 18/02/2021. *Elle a rendu son avis le XX/XX/XXXX précisant que le projet XXX soumis à évaluation environnementale.*

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le XX/XX/XXXX.

...

CONCLUSION

La procédure d'évolution du PLU engagée par la commune de Lent porte sur les points suivants :

- Permettre l'aménagement des reliquats de zones AU1 hors opération d'ensemble ;
- Harmoniser les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures au sein des zones urbaines à destination résidentielle (zones UA, UB, UH et AU1) ;
- Harmoniser les règles relatives aux toitures pour les extensions et annexes sur l'ensemble des zones à destination résidentielle (UA, UB, UH, AU1).

Considérant ces différents points, l'évolution du document de PLU fait l'objet d'une procédure de modification, telle qu'elle est prévue à l'article L.153-36 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 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.

Cette évolution du PLU a été conduite dans les conditions prévues à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Elle sera adoptée par délibération de la commune après avoir fait l'objet d'une mise à disposition du public.

Les pièces du présent dossier pour la modification du PLU sont les suivantes :

- 1) L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification simplifiée et l'évolution des différentes pièces du PLU,
- 2) Le règlement.