

Analyse du projet de modification n°2 du PLU de Veranne



Notification à la CCPR	07 mars 2023
Bureau Communautaire	16 mars 2023
Commission Aménagement du territoire, Urbanisme et Habitat	03 avril 2023
Date de remise avis de la CCPR souhaitée par la Commune	11 avril 2023

Présentations et justifications des modifications et proposition d'avis

La commune de VERANNE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 Juillet 2019. Ce PLU a fait l'objet d'une première procédure de modification simplifiée n°1 du 24 mai 2022.

1. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°2 du PLU a été décidée par la Commune de Veranne pour :

- Intégrer une protection des rez-de-chaussée commerciaux situés en centre-village,
- Identifier un nouveau bâtiment susceptible de changer de destination au lieu-dit Le Mantel : création d'une fiche pour un nouveau changement de destination sur un ancien bâtiment agricole.

1.1. Préservation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux en centre-village

Objet de la modification et justification

La commune de Veranne dispose de deux restaurants en centre village. Il s'agit du restaurant « Le tableau gourmand » implanté sur la parcelle AS 238, 14 place de la mairie et le restaurant « La Fontaine » situé sur la parcelle AS 257 le long de la RD34 (61 route de Colombier) en face de l'école.



« Le tableau gourmand »



« La Fontaine »

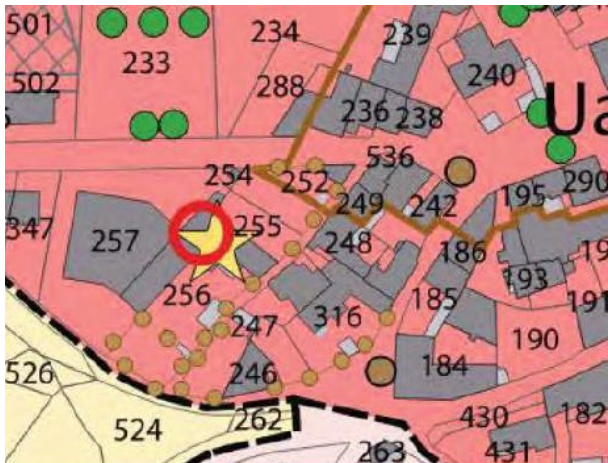
La commune souhaite protéger durablement la fonction commerciale de ces deux rez-de-chaussée, situés dans la zone Ua du centre-bourg, qui constitue la centralité villageoise et donc le lieu préférentiel d'implantation des commerces et activités de services.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-244200895-20230330-2023_03_34-DE
Accusé certifié exécutoire

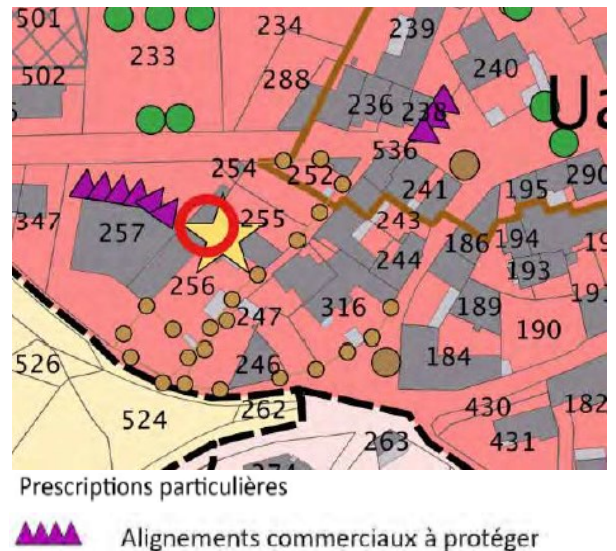
Réception par le préfet : 07/04/2023
Affichage : 07/04/2023

Pour cela le règlement écrit et graphique intègrera une protection au titre des alinéas 1, 3 et 4 de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, qui permettra d'éviter leur transformation en habitation et de limiter l'évasion commerciale.

Extrait du règlement graphique avant modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après modification simplifiée



Le règlement écrit de la zone Ua, il est ajouté (rouge) :

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ua est concernée par :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Terrasses du Jeu de boules »
- du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- des éléments et espaces naturels à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- des secteurs concernés par des restrictions d'urbanisation aux abords des routes départementales
- un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre des articles L.151-16 – R. 151-37 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UA1.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone Ua est concernée par un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre des articles L.151-16 et R. 151-37 du Code de l'Urbanisme.

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux à préserver » doit obligatoirement être affecté à des constructions à usages soit :

- d'artisanat et de commerce de détail
- de restauration.

1.1. Préservation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux en centre-village

Pas d'observation de la Communauté de Communes.

1.2. Changement de destination – Secteur le Mantel

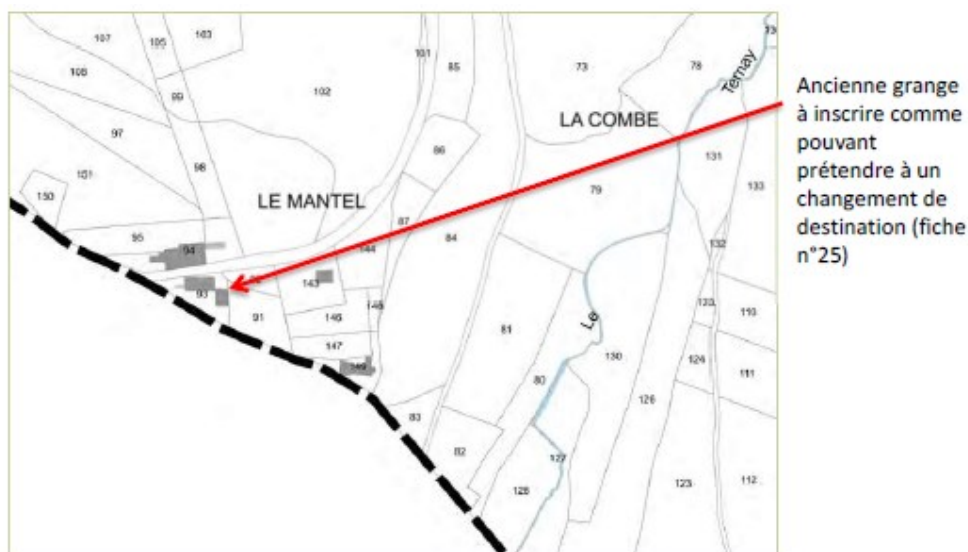
Comme le prévoit le code de l'urbanisme, lors de l'élaboration du PLU, la commune de Véranne a effectué un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination et a identifié plusieurs bâtiments sur le territoire communal.

Cette mesure favorise la sauvegarde du patrimoine de la commune.

Dans « l'exposé des motifs et notice de présentation » il est signalé que depuis la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, un nouveau projet a été porté à la connaissance de la commune.

Il s'agit de réaliser une extension du logement principal dans une ancienne grange accolée au logement existant. Ce bâtiment est situé sur la parcelle AB 93, dans le hameau du Mantel, limitrophe avec la commune de Colombier. Le bâtiment d'environ 140 m² d'emprise au sol, n'avait pas été repéré dans le cadre de la révision du PLU.

Les élus communaux souhaitent autoriser ce changement de destination (création d'une fiche n°25) afin de préserver ce bâtiment qui présente un intérêt architectural et patrimonial et qui n'a plus d'utilité pour l'agriculture.



Prescriptions et recommandations en cas de travaux :

- rester dans les volumes existants,
- appliquer les prescriptions liées aux bâtiments patrimoniaux des dispositions générales du règlement,
- **changement de destination autorisé sans création de nouveau logement.**

Il est précisé que le hameau du Mantel, dans lequel se situe le potentiel changement de destination, n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif et relève d'un assainissement non collectif.

Le hameau du Mantel (à cheval sur les communes de Véranne et de Colombier) n'est pas relié au réseau de distribution d'eau potable. Il existe trois sources sur le hameau qui sont protégées et jugées suffisantes par la Commune.

Le changement de destination du bâtiment n'est autorisé que pour étendre l'habitation accolée, ce qui n'engendrera pas une augmentation importante des besoins en eau potable et de traitement des eaux usées.



1.2. Changement de destination – Secteur le Mantel

La Communauté de Communes rappelle qu'en zone A, l'accès au réseau d'eau potable est à la charge du propriétaire. Par ailleurs, comme précisé dans le règlement écrit du PLU (page 12), « Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien ».

Pas d'autres observations de la Communauté de Communes sous réserve du respect des dispositions règlementaires.

2. Avis des services au regard du PLH 2018-2024, des compétences de la CCPR et proposition d'avis

Remarques au regard du PLH

La modification simplifiée n°2 du PLH ne crée pas nouveau logement et n'a pas d'impact sur le PLH. A ce titre, la Communauté de Communes d'émet pas d'observation.

Remarques générales

Dans l'hypothèse où certains bâtiments identifiés n'ont pas accès au réseau d'eau potable et n'ont pas d'assainissement conforme, la Communauté de Communes rappelle qu'en zone A et en zone N, l'accès au réseau d'eau potable est à la charge du propriétaire. Par ailleurs, comme précisé dans le règlement écrit du PLU, « Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien ».

Le document approuvé sera transmis au service ADS dans un format papier et numérique avec les données géographiques au format CNIG. Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, les plans locaux d'urbanisme et les délibérations qui les approuvent sont publiés sur le portail national de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

La publication sur ce portail conditionnera, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents. Cette disposition entre en vigueur à compter du 1er Janvier 2023.

2. Proposition d'avis au regard du PLH (rapport de comptabilité) et des autres compétences de la CCPR :

- Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Véranne est compatible avec le PLH 2018-2024 de la communauté de communes du Pilat Rhodanien et avec les orientations de la CCPR.