



Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

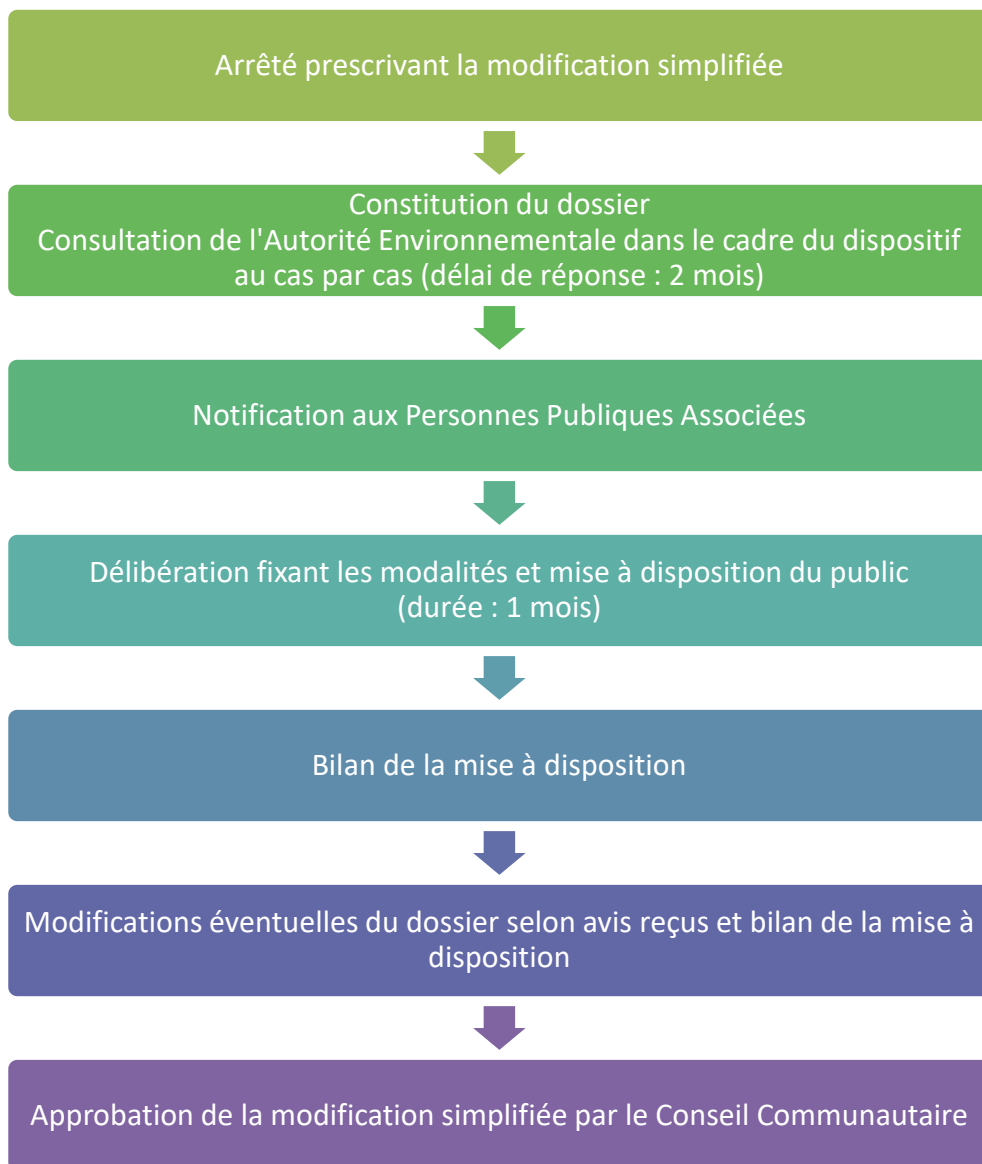
**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3 DU PLU DE DAVEZIEUX
NOTICE EXPLICATIVE**

Annonay Rhône Agglo
La Lombardière
BP 8
07430 DAVEZIEUX
annonayrhoneagglo.fr

Table des matières

1.	Synoptique de la procédure de modification simplifiée	3
2.	Contexte général	4
2.1.	Présentation de la commune	4
2.2.	Historique du PLU de Davézieux	6
2.3.	Objet de la présente modification simplifiée n°3 du PLU	6
3.	Projet d'implantation d'un centre vétérinaire sur la parcelle AB122	8
3.1.	Exposé des motifs.....	8
3.2.	Evolutions apportées aux pièces du PLU.....	14
4.	Mise en compatibilité du PLU de Davézieux avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône sur les activités commerciales	19
4.1.	Exposé des motifs.....	19
4.2.	Evolutions apportées aux pièces du PLU.....	22
	Règlement de la zone Ua.....	23
	Règlement de la zone Ub	24
	Règlement de la zone Uc.....	26
	Règlement de la zone Ux.....	26
	Règlement de la zone Ui.....	27
	Règlement de la zone 1AUd	27
5.	Projet de construction de logements sociaux sur la parcelle AE 11.....	29
5.1.	Exposé des motifs.....	29
5.2.	Evolutions apportées au zonage du PLU	31
6.	Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement	32

1. Synoptique de la procédure de modification simplifiée

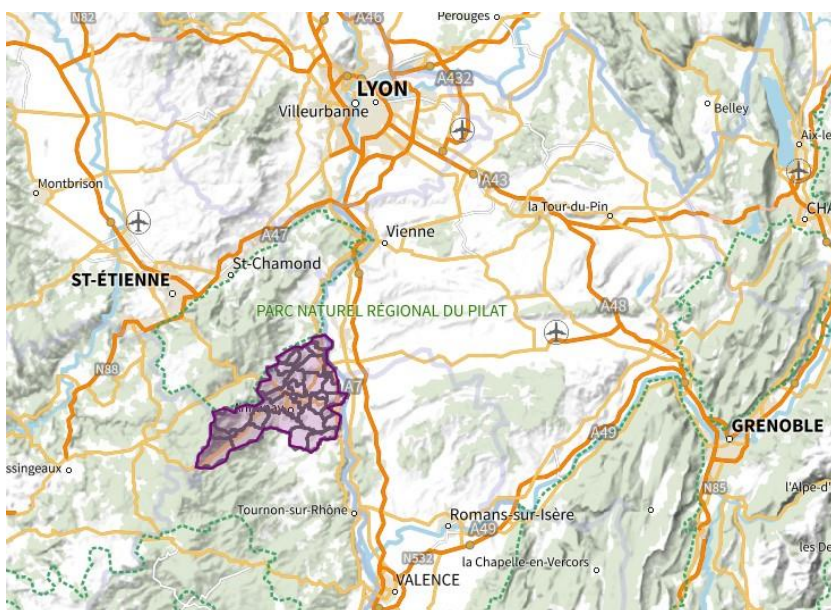


2. Contexte général

2.1. Présentation de la commune

La commune de Davézieux se situe sur le plateau du piémont nord-ardéchois, en bordure nord-est de la commune d'Annonay. Sa situation en terrain plat à l'entrée d'Annonay coté vallée du Rhône et sa bonne accessibilité routière, ont fait de ce territoire de 5,59 km², un lieu d'accueil de l'extension urbaine résidentielle et économique du bassin d'Annonay. La population communale a triplé depuis 1968, pour atteindre aujourd'hui 3 162 habitants au recensement de l'INSEE en 2017. La densité de population est forte et s'établit à 565 habitants au km².

Davézieux fait partie de la **communauté d'agglomération « Annonay Rhône Agglo »** qui regroupe 29 communes et couvre une superficie de 316 km², pour une population de 48 528 habitants en 2017.

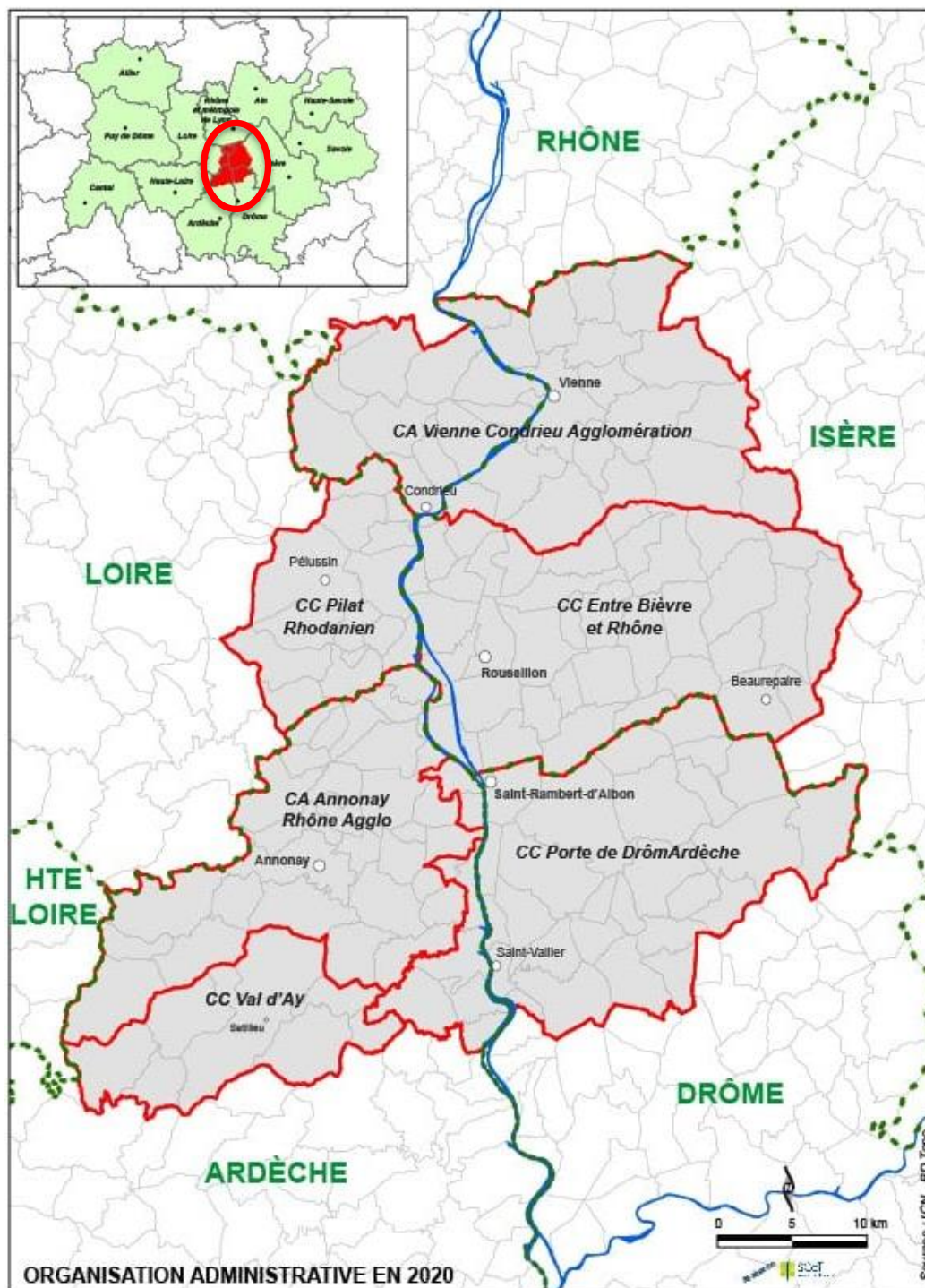


Localisation de Davézieux dans l'agglomération



La commune de Davézieux fait également partie du syndicat mixte des Rives du Rhône en charge du **Schéma de Cohérence Territoriale dit « SCOT des rives du Rhône »** couvrant 153 communes situées à cheval sur 5 départements (Ardèche, Drôme, Isère, Loire et Rhône) et réparties sur 6 intercommunalités.

Le Conseil Syndical a approuvé la révision du SCoT le 28/11/2019.



Périmètre du SCOT des rives du Rhône

2.2. Historique du PLU de Davézieux

La commune de DAVEZIEUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 juillet 2012. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 11 février 2013.

Depuis l'arrêté préfectoral en date du 9 septembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Annonay (devenue Annonay Rhône Agglo suite à la fusion/extension du périmètre en 2016) est devenue compétente en matière de « planification territoriale et Plan Local d'Urbanisme intercommunal ».

Une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de DAVEZIEUX a été engagée par arrêté du Président de l'agglomération en date du 23 février 2021 et approuvée le 28 juin 2021.

Pour mémoire, une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, engagée par délibération du conseil communautaire en date du 20 avril 2017, est en cours d'élaboration.

2.3. Objet de la présente modification simplifiée n°3 du PLU

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Davézieux, engagée par arrêté du Président d'Annonay Rhône Agglo (AP-2021-32), porte sur 3 points :

1 / Afin de permettre l'implantation d'un centre vétérinaire dans le secteur de Vidalon, il est nécessaire de faire évoluer le PLU de la commune de Davézieux en créant un sous-secteur au sein du reliquat foncier identifié au sein de la zone Ue. Cette évolution est compatible avec les orientations du Projet d'aménagement et de développement Durables (P.A.D.D).

2 / Il s'agit également de mettre en compatibilité le PLU de Davézieux avec les orientations liées aux commerces du SCoT des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019. Les modifications portent principalement sur la définition d'une centralité pour les commerces de proximité et de la surface de vente minimale attendue dans la zone économique du Mas.

3 / Enfin, un programme de logements conçu par un bailleur social a été conçu sur les parcelles AE11, AE12 et AE13 classées en zone Uc dans le zonage du PLU. Un permis de construire a déjà été accordé sur les deux dernières parcelles mais la parcelle AE11 doit accueillir un programme d'habitat collectif dont la règlementation du PLU limite la hauteur à 7 mètres à l'égout avec une limitation à un rez-de-chaussée et un niveau (R+1). Ceci implique de mobiliser une emprise conséquente de la parcelle pour accueillir l'ensemble des logements prévus et, par voie de conséquence, de générer une forte imperméabilisation et de contraindre à la coupe de nombreux arbres existants. Le reclassement des parcelles AE11, AE12 et AE13 en zone Ub est donc prévue par cette modification dans une recherche d'équilibre entre densification et limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les évolutions envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du public (sans enquête publique) dans la mesure où celles-ci :

- ✓ ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur ;
- ✓ ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comportent pas de graves risques de nuisance ;
- ✓ ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ ne diminuent ces possibilités de construire ;
- ✓ ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée n°3 a pour objectif de :

- ✓ **Dans le cadre du projet d'implantation d'un centre vétérinaire sur la parcelle AB122**
 - Créer un sous-secteur Uea dans lequel les activités de services non localisables dans les centralités existantes sont autorisées sous plusieurs conditions,
- ✓ **Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Davézieux avec les orientations liées aux commerces du SCoT des Rives du Rhône**
 - Créer des sous-secteurs Uac et Ubc dans lesquels les commerces sont autorisés,
 - Définir dans le règlement les prescriptions liées aux commerces de proximité dans les sous-secteurs Uac et Ubc, 1AUd2 et 1AUd3
 - Préciser dans la zone Ux la surface minimale de vente attendue pour les constructions à usage de commerces,
 - Interdire le commerce en dehors de la zone Ux et des sous-secteurs Uac, Ubc, 1AUd2 et 1AUd3,
- ✓ **Dans le cadre du projet de logements sur les parcelles AE11, AE12 et AE13**
 - Reclasser en zone Ub les trois parcelles classées en zone Uc dans un objectif de densification, de limitation de l'imperméabilisation, de préservation d'un maximum d'arbres existants et de mixité sociale du parc de logements à proximité du centre de Davézieux.

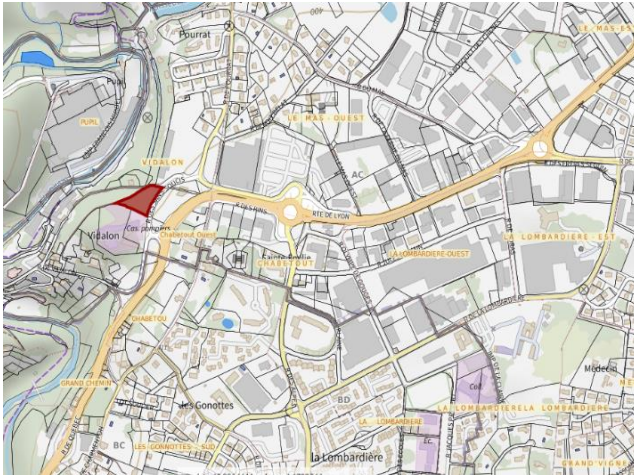
L'exposé des motifs est présenté à la page suivante.

3. Projet d'implantation d'un centre vétérinaire sur la parcelle AB122

3.1. Exposé des motifs

3.1.1. Un projet qui poursuit une finalité d'intérêt général

Le projet de construction d'un centre vétérinaire sur la parcelle AB122 est conçu de façon à dispenser des soins pour les animaux de ferme non réalisables au sein des exploitations agricoles (opérations chirurgicales par exemple). La surface de plancher requise par le projet et les besoins en stationnement et accès pour les véhicules spécifiques au transport des bêtes ne permettent pas d'envisager le développement de l'installation actuelle au sein du centre-ville d'Annonay.



Le porteur de projet rencontre des difficultés à disposer d'un tènement foncier permettant de conserver une localisation au sein de la centralité Annonay/Davézieux tout en présentant une superficie suffisante pour la construction du centre vétérinaire, d'autant plus que la tension de la ressource foncière sur le bassin annonnéen est prononcée sur ce type de tènement. Après plusieurs années de prospection, la parcelle classée AB 122 a été identifiée, d'une superficie de 3300 m², attenante à la nouvelle caserne des pompiers (au sud) et à proximité de la zone de Vidalon et de la zone commerciale du Mas (Géant Casino, Roux Cabrero).



Localisation (en rouge) de la parcelle AB 122

Le projet vise à répondre au besoin de consolidation du maillage vétérinaire en zones rurales dans un contexte de désertification vétérinaire perceptible dans le Nord-Ardèche afin de :

- Garantir le suivi sanitaire des animaux d'élevage
- Permettre la détection de maladies contagieuses et à potentiel zoonotique

Les vétérinaires spécialisés dans les animaux de ferme sont en effet de moins en moins nombreux. Les soins aux animaux de compagnie et aux chevaux se révèlent plus attractifs pour les nouveaux praticiens. Il s'agit à la fois de maintenir sur le bassin annonéen une activité existante et de permettre à celle-ci de pouvoir répondre aux exigences sanitaires de la réglementation. **Le projet poursuit par conséquent une finalité d'intérêt général.**

3.1.2. Description de la parcelle AB122 et de ses abords



1 - Vue du site de projet depuis la route de Lyon – à gauche : caserne des pompiers – à droite : Roux Cabrero services techniques. En arrière-plan : reliefs de Saint-Clair et Boulieu-Lès-Annonay



2 – Vue de la parcelle AB122 depuis l'entrée de la zone de Vidalon



3 – Vue de l'entrée de la zone de Vidalon et de la rue de Sans-Soucis depuis la parcelle AB122



4 – Vue depuis les abords de la parcelle AB122, rue de Sans-Soucis, en direction du carrefour avec la rue de Pourrat



5 – Vue de l'intersection entre la rue de Sans-Soucis et le chemin des Bleuets



6 – Vue du carrefour des rues de Sans-Soucis et Pourrat en amont de l'accès à la parcelle AB122



8 – Vue du chemin des Bleuets à partir duquel sera réalisé l'accès à la parcelle AB122, en aval de la rue de Sans-Soucis

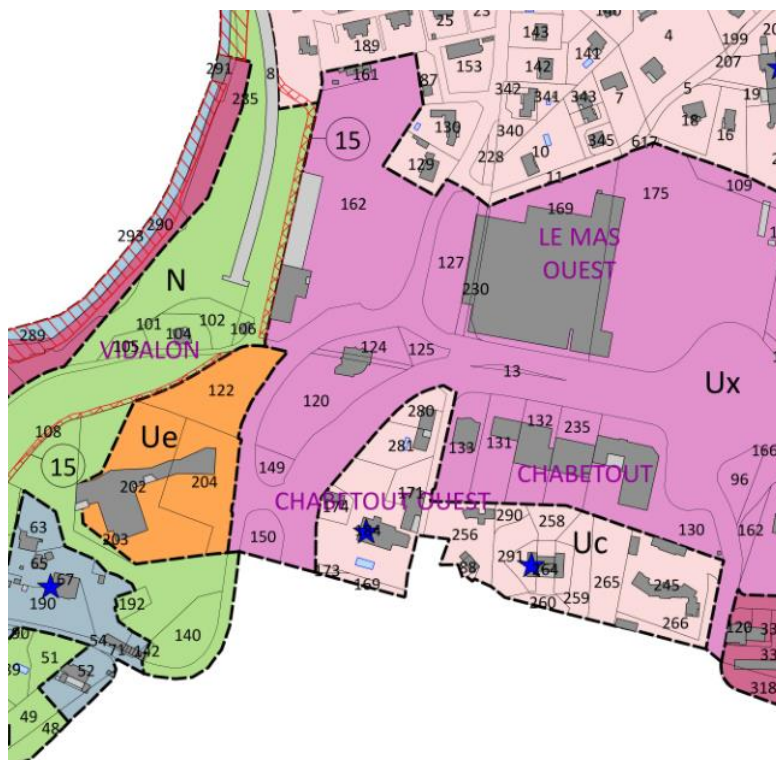


7 – Vue élargie du carrefour entre le chemin des Bleuets et la rue de Sans-Soucis

3.1.3. Un classement en zone Ue qui ne rend pas possible la réalisation du projet

La parcelle AB 122 est classée dans le zonage du PLU de Davézieux en zone Ue définie dans le règlement sur des secteurs situés aux lieux-dits « Vidalon » et « la Lombardière ». Ces zones sont destinées à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif exclusivement, en autorisant uniquement la réalisation de la caserne des pompiers sur le secteur de Vidalon spécifiquement.

La caserne des pompiers est aujourd'hui réalisée (AB 202-204). La parcelle AB122 constitue par conséquent un reliquat foncier au sein de la zone Ue.



Extrait du zonage du PLU communal en vigueur

Le règlement du PLU de Davézieux est antérieur à la réforme de 2016 : les anciennes destinations sont donc applicables.

Le règlement de la zone Ue interdit toutes les constructions non liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : commerce, bureaux et services, artisanat, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier, exploitation agricole ou forestière.

Or, ce projet de construction vétérinaire qui est une activité de service accueillant une clientèle doit être rattachée à la destination « commerce ».

Ce classement en zone Ue découle de l'orientation du PADD « Accompagner le développement d'équipements et d'espaces publics » qui prévoit « d'aménager dans le cadre des solidarités intercommunales une caserne de pompiers au lieu-dit « Vidalon » ».

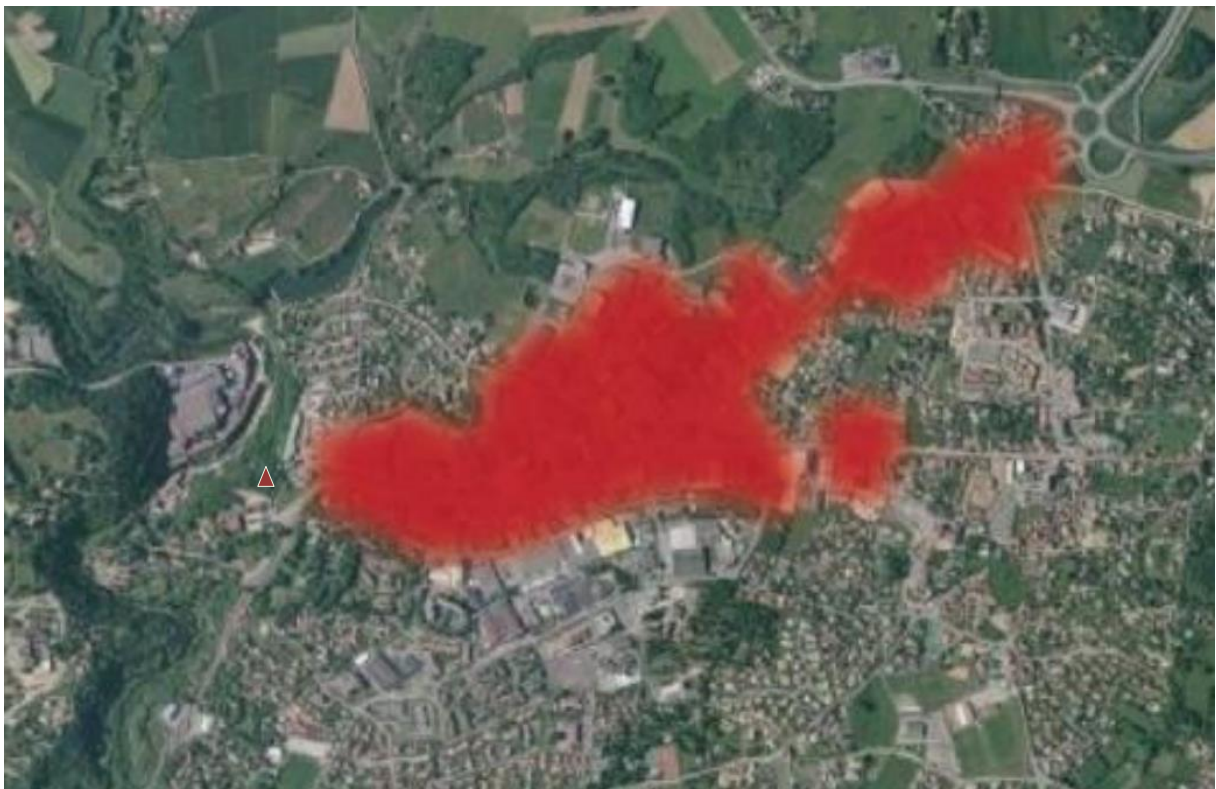
Cette vocation d'accueil d'équipements collectifs est en outre fléchée par la carte de synthèse des orientations du PADD :



Si le PADD n'est pas dessiné à la parcelle, la cartographie permet néanmoins de constater que la parcelle AB122 est rattachée à l'orientation de création de caserne de pompiers et, de façon plus générale, aux équipements ou espaces publics à créer. **Toutefois, la caserne est aujourd'hui réalisée, l'orientation est donc respectée sur une emprise foncière plus restreinte que celle envisagée initialement.**

3.1.4. Une compatibilité avec les orientations commerciales du SCoT des Rives du Rhône à respecter

La consultation du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), définissant les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans le SCoT des Rives du Rhône, permet de constater que la parcelle AB122 est extérieure au « secteur d'implantation préférentielle ». Le rattachement de la parcelle AB 122 à ce secteur préférentiel est donc incompatible avec le DAAC du SCoT des Rives du Rhône. Il n'est par conséquent pas possible de rattacher la parcelle AB122 à la zone Ux, autorisant la destination commerciale et s'appliquant sur la zone industrielle et commerciale du Mas.



Secteur d'implantation commerciale préférentielle défini par le DAAC du SCoT des Rives du Rhône (p 49 du DAAC)

3.1.5. La création d'un sous-secteur Uea au sein de la zone Ue

La modification vise par conséquent à créer un sous-secteur dénommé Uea au sein de la zone Ue afin de mobiliser le reliquat foncier non utilisé lors de la construction de la caserne des pompiers. Le chapeau du règlement de la zone Ue intègrera dans sa vocation que ce sous-secteur constitue une réponse à la poursuite d'un objectif d'intérêt général en lien avec le renforcement du maillage vétérinaire territorial.

Le centre vétérinaire correspond à la destination des activités de services (affiliées à la destination commerciale) : seule cette destination sera autorisée au sein du sous-secteur Uea.

Plusieurs conditions cumulatives seront exigées pour la destination « activités de service » :

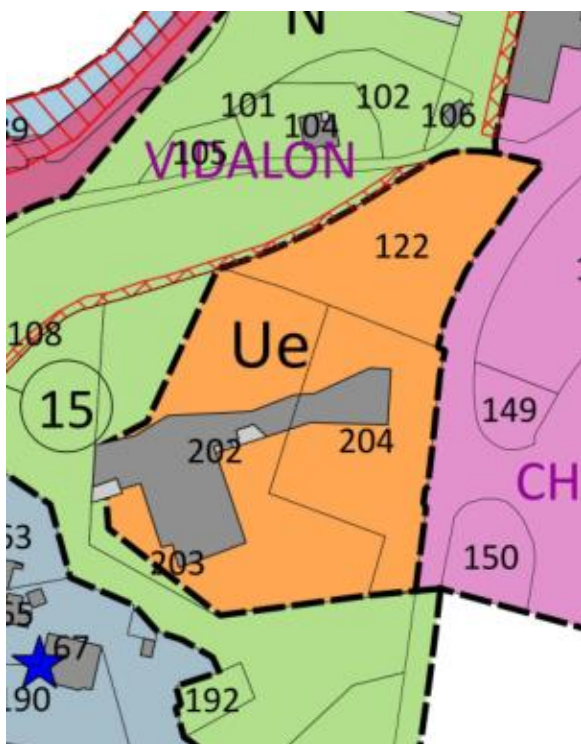
- Etre nécessaire à l'accueil d'une clientèle ;
- Répondre à une nécessité impossible à satisfaire dans les centralités existantes, en raison notamment des besoins en accessibilité des véhicules spécifiques des dites activités ;
- Tenir compte d'une incompatibilité de la construction avec l'environnement résidentiel (telles que des nuisances sonores).

En accompagnement de la création du sous-secteur Uea, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée afin de rendre possible à plus long terme une optimisation de la parcelle.

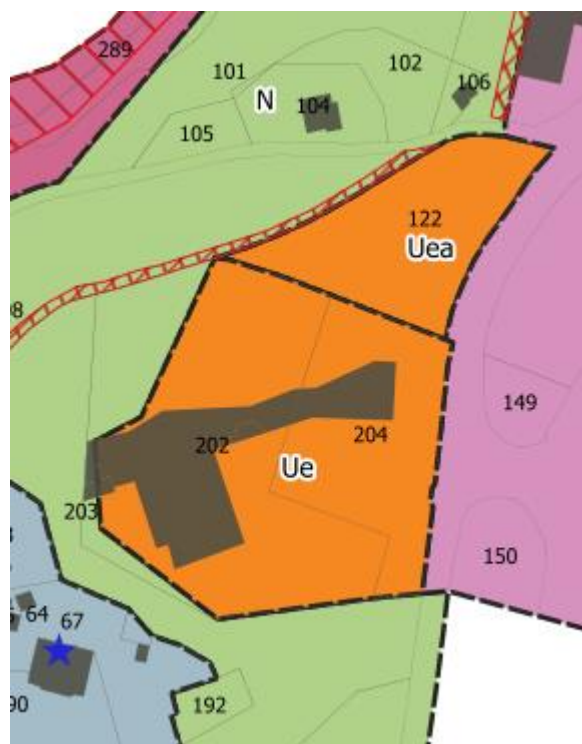
Les règles relatives au stationnement sont enfin étendues à l'ensemble des constructions.

3.2. Evolutions apportées aux pièces du PLU

3.2.1. Création d'un sous-secteur Uea dans le document graphique



Zone Ue avant la modification simplifiée n°3



Zone Ue comprenant le sous-secteur Uea après la modification simplifiée n°3

3.2.2. Ajustement du caractère de la zone et ajouts de prescriptions dans le règlement de la zone Ue

Les modifications réalisées dans le règlement de la zone Ue apparaissent en rouge ci-après.

Caractère de la zone

La zone UE correspond à des secteurs situés aux lieux-dits « Vidalon » et « la Lombardière », destinés à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif exclusivement (casernes de pompier, Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), chaufferie bois).

La zone Ue comprend un sous-secteur Uea dans lequel sont notamment admises des activités de services participant au maintien du maillage vétérinaire en milieu rural (suivi sanitaire des animaux d'élevage).

Article Ue1 – Occupations et utilisations interdites

Sont interdits :

- [...]
- Les constructions destinées à :

- usage ~~de commerces~~, de bureaux ~~et de services~~,
- ~~usage de commerces et services hormis ceux autorisés dans le secteur Uea~~
- usage d'artisanat,
- l'industrie,
- usage d'entrepôt,
- usage d'hébergement hôtelier,
- l'exploitation agricole ou forestière.

• [...]

Article Ue2 • Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont autorisés :

Les équipements publics ou d'intérêt collectif suivants sont seuls autorisés dans la zone UE :

- A Vidalon : caserne des pompiers et équipements et logements qui y sont liés (logements de fonction),
- A la Lombardière, est autorisée la construction neuve d'un EHPAD et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et équipements liés (chaufferie bois)...

De plus, dans le sous-secteur Uea :

- **les activités de service sont autorisées à condition d'être liées à l'accueil d'une clientèle, de répondre à une nécessité impossible à satisfaire dans les centralités existantes, en raison notamment des besoins en accessibilité des véhicules spécifiques des dites activités ou d'une incompatibilité avec l'environnement résidentiel (telles que des nuisances sonores).**
- **Les constructions et installations à réaliser dans le sous-secteur Uea devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.**

[...]

Article Ue12 • Obligations de réalisation en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Dispositions générales

Les **équipements constructions** devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

• [...]

3.2.3. Création d'une OAP applicable à la parcelle AB122

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation créée vise à répondre à plusieurs enjeux en présence sur le site :

- ✓ Permettre une optimisation du foncier dans le temps en précisant la localisation future du projet de construction
- ✓ Gérer les eaux pluviales sur l'unité foncière afin de ne pas générer de ruissellements pluviaux dans le milieu récepteur
- ✓ D'assurer l'intégration paysagère du projet dans le site en recherchant notamment une intégration dans la pente

L'OAP, intitulée « Vidalon Haut », est présentée ci-après.

••• Localisation du secteur et enjeu

Localisation : Secteur d'environ 3300 m² accessible depuis la route de Lyon, situé à la frontière ouest de la zone économique du Mas (paysage banal et peu qualitatif de zones d'activités avec une ambiance routière), limitrophe à la caserne des pompiers et en amont des pentes surplombant la rivière de la Deûme (environnement à dominante végétale). Le site offre une vue sur le grand paysage vers la commune de Saint-Clair depuis la route de Lyon.

Enjeu : Par sa localisation à l'intersection d'un site d'équipement, d'une zone économique et d'un secteur en pente, les enjeux portent sur :

- L'optimisation du foncier
- L'intégration des constructions dans l'environnement (pente, gestion des eaux pluviales) et dans le paysage

••• Vocation

- Le secteur a vocation à accueillir des équipements et des activités de services non compatibles avec le centre-ville.

••• Principes de composition urbaine

- Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir. Pour les premières constructions, l'implantation sera à privilégier en partie sud-est, proche de la rue des Sans-Soucis (phase 1), afin de ne pas bloquer l'accessibilité et les travaux pour des extensions ou constructions futures en partie nord et ouest (phase 2).
- Toujours dans un objectif d'optimisation du foncier, la densité sera favorisée grâce à des formes bâties compactes (sur un ou plusieurs niveaux plutôt qu'un programme uniquement de plain-pied).
- Les constructions devront s'inscrire dans la pente (prise en compte du relief) et les terrassements et remblais devront être limités. En cas de création de voies de desserte interne, celles-ci devront être parallèles aux courbes de niveau.
- Afin de limiter l'impact sur le ruissellement des eaux de pluie, l'opération devra mettre en œuvre les principes de gestion intégrée des eaux pluviales :
 - Limitation des surfaces imperméabilisées
 - Infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute (sous réserve de la capacité des sols à infiltrer)
 - Rétention à l'échelle de l'opération ou de la parcelle, afin de retarder les écoulements
 - Limitation des espaces de voirie au strict nécessaire
 - Utilisation de matériaux poreux, drainants ou semi-perméables pour les revêtements des espaces de stationnement, sauf impossibilité technique avérée
 - Création de noues, fossés, tranchées, bassins de rétention permettant une gestion aérienne et gravitaire des eaux de pluie

••• Orientation paysagère et environnement

- Afin de contribuer au maintien de la biodiversité, la préservation et le renforcement de la végétation existante seront favorisés. Les espaces de pleine terre seront à végétaliser, notamment le long de la rue des Sans-Soucis. Les espèces à pollen allergisants tels que cyprès, bouleau, etc. seront à éviter.
- Éviter au maximum les clôtures hermétiques (grillage grosse maille plutôt que mur plein) pour favoriser la circulation de la faune.

- Afin de s'intégrer au mieux à l'environnement paysager et ne pas altérer la vue sur le grand paysage (vers la commune de Saint-Clair), le traitement architectural devra être soigné (volumes simples et harmonisés sur l'ensemble du périmètre de l'OAP), et teintes des façades seront sobres (éviter les couleurs vives).

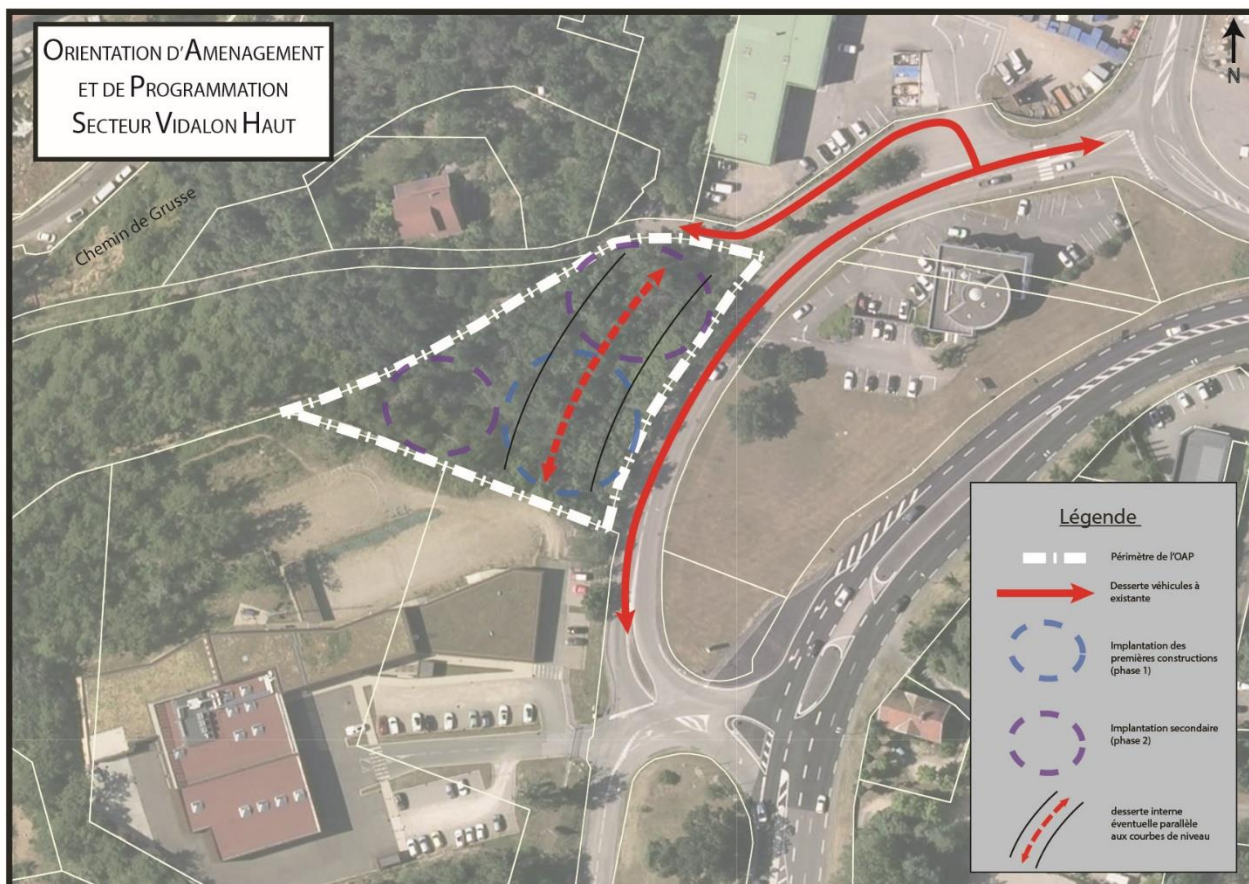


Schéma de synthèse accompagnant l'OAP de Vidalon Haut

4. Mise en compatibilité du PLU de Davézieux avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône sur les activités commerciales

4.1. Exposé des motifs

La révision du SCoT des Rives du Rhône a été approuvée le 28 novembre 2019. Ce document fixe les grandes orientations de l'aménagement des territoires des 6 intercommunalités qui le composent. Le SCoT permet d'inscrire leur développement dans une planification stratégique à long terme adaptée aux enjeux actuels : sobriété foncière, transition écologique et **équilibre du développement entre les espaces urbains, péri-urbains et ruraux**.

A noter les collectivités locales doivent s'assurer de la compatibilité de leur document approuvé avec le SCoT. La mise en compatibilité, le cas échéant, doit être réalisée :

- Dans un délai d'un an après l'entrée en vigueur du SCoT si l'incompatibilité peut être levée par une modification,
- Dans un délai de trois ans si la levée de l'incompatibilité nécessite une révision.

La réalisation de la procédure de modification simplifiée n°3 est par conséquent l'occasion de mettre d'ores et déjà le PLU de Davézieux en compatibilité avec certaines orientations fixées par le SCoT des Rives du Rhône qui peuvent dans le champ d'une telle procédure.

C'est ainsi que les orientations en matière d'activités commerciales peuvent être intégrées à la présente modification.

4.1.1. Synthèse des orientations commerciales du SCoT des Rives du Rhône

Les grands objectifs du Scot pour le commerce s'articulent autour des axes suivants :

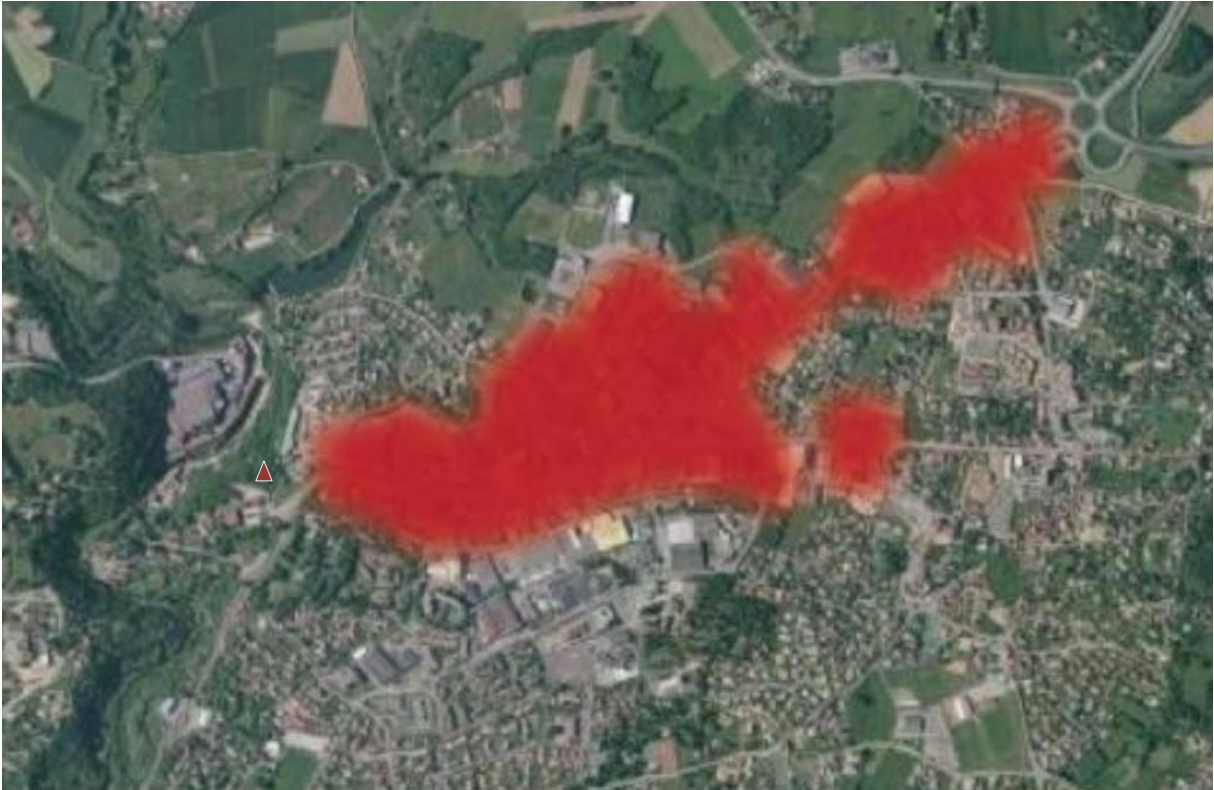
- Limiter le développement du commerce de périphérie qui a explosé ces dernières années et qui s'est souvent fait par le déplacement de commerces de centre-ville vers la périphérie.
- Stopper le développement du commerce de flux qui n'apporte pas de « vie » aux centres-villes et fragilise les commerces de centre-ville.
- Maintenir, renforcer et développer le commerce dans les centralités urbaines qui participe à la vie de la commune, à son attractivité et permet de limiter les déplacements voiture.

Sur la base de ces objectifs, le SCoT des Rives du Rhône a défini **une armature commerciale** comprenant les strates suivantes :

- pôle majeur,
- pôle d'agglomération,
- pôle de bassin de vie,
- pôle de proximité intercommunale.

L'armature distingue en outre au sein de ces pôles **les centralités commerciales de centre-ville ou de périphérie**. A noter que le SCoT comprend un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui prévoit des conditions d'implantation des équipements commerciaux.

Au sein de cette armature, Davézieux est identifiée en pôle d'agglomération de périphérie localisé au sein de la zone commerciale du Mas qui est identifiée au DAAC.



Secteur d'implantation commerciale préférentielle défini par le DAAC du SCoT des Rives du Rhône (p 49 du DAAC)

Le SCoT prescrit que « les localisations de **périphérie n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente** (soit environ 400 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce, se reporter à l'encadré bleu ci-dessous pour les éléments de définition) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher). Cette disposition s'applique dans le cadre de nouvelles constructions, mais également dans le cadre de la transformation de bâtiments à usage commercial ou non commercial aboutissant à la création de commerces ou ensembles commerciaux de ce type. »

La notion d'ensemble commercial est définie dans le L. 752-3 du code de commerce : «Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

(Source : SCoT des Rives du Rhône). »

De plus, « les ensembles commerciaux préexistants dans les localisations de périphérie peuvent s'étendre de manière limitée, uniquement dans un objectif d'amélioration qualitative des équipements commerciaux. Par ailleurs, ces extensions ou tout autre projet nouveau ne doivent pas générer d'extension foncière des localisations commerciales de périphérie.

Les unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente (hors ensembles commerciaux) préexistantes dans les localisations de périphérie peuvent s'étendre, dans une logique de modernisation. »

Par ailleurs, le SCoT des Rives du Rhône n'a pas identifié Davézieux en pôle de centralité au sein du DAAC. Toutefois, la commune a la possibilité **de définir un ou plusieurs secteurs de centralité de centre-ville** et de quartier sous réserve de :

- correspondre aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.
- favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :
 - Secteurs de dimensionnement limité ;
 - Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
 - Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

4.1.2. Traduction dans le PLU de Davézieux

Au regard de ces orientations, il s'agit donc de mieux **définir les secteurs autorisés à accueillir des commerces de proximité au sein d'un périmètre de centralité ainsi que les secteurs autorisés à accueillir des équipements commerciaux plus structurants** pour lesquels les volumes de construction ne sont pas adaptés à la morphologie et au fonctionnement des centres.

En effet, le PLU de Davézieux autorise les activités commerciales dans l'ensemble des zones Ua et Ub, dans les zones 1AUd2 et 1AUd3 ainsi que dans la zone Ux du Mas ;

Or ce zonage, tel qu'il est défini, **favorise une diffusion de l'activité commerciale au sein de l'enveloppe bâtie de Davézieux**. La définition d'un périmètre de centralité vise par conséquent **à mieux affirmer l'attractivité du centre de Davézieux et de rechercher à long terme une plus forte intensité des petits commerces (< 300 m² de surface de vente) à même de favoriser une vie de proximité et d'atténuer la dépendance à la voiture**.

Cet objectif est à coupler avec les exigences réglementaires qui privilégient le renouvellement urbain et de la densification des tissus bâtis existants dans un contexte de montée en puissance **du principe de Zéro Artificialisation Nette** (découlant de la loi Climat & Résilience – 2021) : l'amélioration de l'organisation des implantations commerciales préfigure donc l'intensification urbaine à proximité des centres (ville ou bourg) fixée par la loi. En somme, il s'agit de rapprocher à terme commerces et habitat.

La présente modification vise donc à :

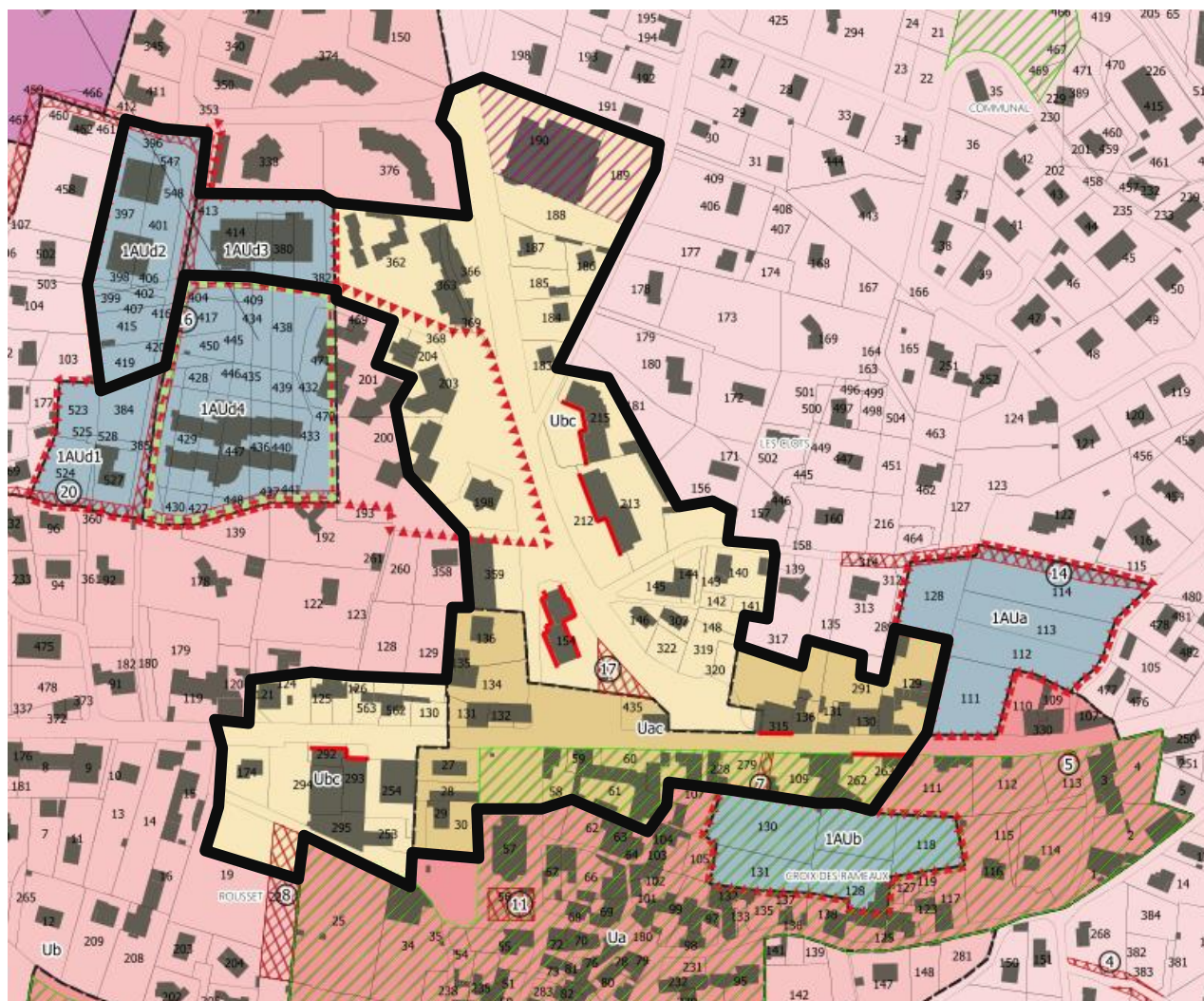
- **Créer un périmètre de centralité (qui revient à la délimitation de deux sous-secteurs Uac et Ubc respectivement dans les zones Ua et Ub) à l'intérieur duquel le commerce de proximité est autorisé à conditions de respecter les règles suivantes :**
 - Chaque cellule commerciale ne peut excéder 300 m² de surface de vente
 - Un ensemble commercial, accueillant plusieurs cellules commerciales, est limité à 1000 m² de surface de vente.
- **Interdire le commerce dans les zones Ua et Ub en dehors des 2 sous-secteurs Uac et Ubc ;** En complément de ce dispositif réglementaire, il est précisé que **les commerces existants** extérieurs aux sous-secteurs Uac, Ubc, 1AUd2, 1AUd3 et à la zone Ux sont cependant **autorisés à s'étendre** dans les mêmes limites que celles précitées :
 - La surface de vente d'une cellule commerciale ne doit pas excéder à 300 m² (surface existante + extension)
 - Un ensemble commercial après extension ne soit pas excéder 1000 m² de surface de vente.
- **Au sein de la zone 1AUd, autoriser le commerce uniquement dans les sous-secteurs 1AUd2 et 1AUd3** et maintenir l'interdiction des commerces dans les sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd4.

- Préciser la surface de vente minimale autorisée au sein de la zone Ux à conditions de respecter les règles suivantes :
 - La surface de vente d'une cellule commerciale doit être supérieure à 300 m².
 - Afin d'éviter un contournement de cette règle, les découpes au sein d'un même bâtiment aboutissant à la création de cellules commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente ne sont pas admises.

4.2. Evolutions apportées aux pièces du PLU

4.1.3. Création des sous-secteurs Uac et Ubc dans le document graphique

Les sous-secteurs Uac et Ubc apparaissent ci-dessous respectivement en marron clair et jaune pâle. A noter que le périmètre de centralité (ajouté dans l'extrait du zonage ci-dessous en trait noir épais) intègre les sous-secteurs 1AUD2 et 1AUD3 qui n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de cette modification simplifiée.



Extrait du zonage modifié intégrant les sous-secteurs Uac et Ubc

4.1.4. Modification du règlement des zones Ua, Ub, 1AUd et Ux

Les modifications réalisées dans le règlement des zones Ua, Ub, Ux, Ui et 1AUd apparaissent en rouge ci-après.

Règlement de la zone Ua

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre historique de DAVEZIEUX.

Il s'agit d'un bâti dense aux volumes importants et simples.

On note une absence de recul par rapport à l'alignement* avec des implantations sur rue.

La continuité urbaine est assurée par des clôtures hautes en pierre.

Les sens des façades sont parallèles ou perpendiculaires à la voie. On observe également la présence de toiture à 4 pans.

L'objectif du règlement de la zone UA est de maintenir la densité et l'organisation urbaine du centre village et de préserver son paysage et son patrimoine traditionnel. **La zone comprend un secteur de centralité UAC dans lequel les commerces de proximité sont autorisés.**

[...]

Article Ua1 – Occupations et utilisations interdites

• Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- **Hormis dans le secteur Uac, les commerces,**
- Les constructions destinées à :
 - l'exploitation agricole ou forestière,
 - l'industrie.
- Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel...),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.
- **[...]**

Article Ua2 • Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

• Sont notamment admises les constructions suivantes en fonction de leur destination :

- L'habitat sous réserve de ne pas être situé dans le rez-de-chaussée des « linéaires commerciaux » identifiés.
- Dans le secteur Uac, les commerces sont autorisés à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente par unité commerciale et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes ~~à la date d'approbation du PLU~~ à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale par unité commerciale (surface existante + extension) et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- Les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux activités implantées ou autorisées dans la zone.
- Les annexes*, rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction.

• [...]

Règlement de la zone Ub

Caractère de la zone

La zone Ub correspond au nouveau centre et aux extensions du village.

Il s'agit d'un secteur mixte qui comprend de l'habitat, des équipements et espaces publics, des commerces **de proximité (uniquement autorisés dans le secteur de centralité Ubc)** et des services de proximité.

[...]

Article Ub1 – Occupations et utilisations interdites

• Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- **Hormis dans le secteur Ubc, les commerces,**
- Les constructions :
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
 - Les constructions destinées à l'industrie
 - Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les constructions à usage d'habitation dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement* de la Route de Lyon afin de ne pas exposer les occupants des constructions aux nuisances liées à la circulation.

- Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés.
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel...),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.
- [...]

Article Ub2 • Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

• Sont notamment admises les constructions suivantes en fonction de leur destination :

- L'habitat sous réserve de ne pas être situé dans le rez-de-chaussée des « linéaires commerciaux » identifiés.
- Dans le secteur Ubc, les commerces à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente par unité commerciale et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes ~~à la date d'approbation du PLU~~ à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale par unité commerciale (surface existante + extension) et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de service à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.
- ~~Les constructions à usage de commerce dans une limite de 300m² de surface de vente. Dans un même bâtiment, les lots pourront être découpés individuellement afin que chaque cellule commerciale ne dépasse pas 300m² de surface de vente.~~
- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 10°, les nouvelles constructions sont autorisées si les constructions existantes sur le tènement sont démolies.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone, et à l'exception de la zone Ub qui longe au Nord la voie communale 19 (rue de la Justice) où ils sont interdits.
- Les annexes*, rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction.
- [...]

Règlement de la zone Uc

Article Uc2 • Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont notamment admises les constructions suivantes, en fonction de leur destination :

- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage,
- Les annexes* rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale par unité commerciale (surface existante + extension) dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.

• [...]

Règlement de la zone Ux

Article Ux2 • Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises les constructions directement nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone :

- L'extension et les annexes* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150m² de surface de plancher totale maximum après travaux.
- L'extension des constructions à usage artisanal et industriel existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les commerces à condition que la surface de vente d'une cellule commerciale soit supérieure à 300 m². Ainsi, les découpes au sein d'un même bâtiment aboutissant à la création de cellule commerciale inférieure à 300 m² de surface de vente ne sont pas admises.
- Les dépôts liés à l'activité industrielle présents à la date d'approbation du PLU et à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos en masquant la vue depuis l'espace public.
- Les entrepôts de stockage, à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

• [...]

Règlement de la zone Ui

Article Ui2 • Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises les constructions directement nécessaires au fonctionnement des entreprises

- L'extension et les annexes* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150m² de surface de plancher totale maximum après travaux.
- Les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation du PLU à **condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale (surface existante + extension) et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.**
- Les dépôts liés à l'activité industrielle et à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos en masquant la vue depuis l'espace public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

[...]

Règlement de la zone 1AUd

Caractère de la zone

La zone 1AUd correspond au secteur de Tartavel.

Il s'agit d'un secteur correspondant au renforcement du centre, à vocation d'habitat, de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif. **Par son rôle de consolidation du centre, les zones 1AUd2 et 1AUd3 ont vocation à accueillir des commerces de proximité.**

Ce secteur fait l'objet d'un découpage en 4 sous-secteurs :

- **1AUd1** : secteur à vocation d'habitat.
- **1AUd2** : secteur à vocation dominante d'habitat (type intermédiaire).
- **1AUd3** : secteur à vocation dominante d'habitat (type collectif) avec commerces et services en rez-de-chaussée.
- **1AUd4** : secteur à vocation d'habitat (type collectif) et d'équipements collectifs (résidence pour personnes âgées et espaces publics).

[...]

Article 1AUd2 • Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**[...]****• Sont autorisés****Dans les zones 1AUd2 et 1AUd3**

- Les commerces à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente par unité commerciale par unité commerciale et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale par unité commerciale (surface existante + extension) dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 10°, les nouvelles constructions sont autorisées si les constructions existantes sur le tènement sont démolies.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone, et à l'exception de la zone Ub qui longe au Nord la voie communale 19 (rue de la Justice) où ils sont interdits.
- Les annexes*, rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction.

• [...]

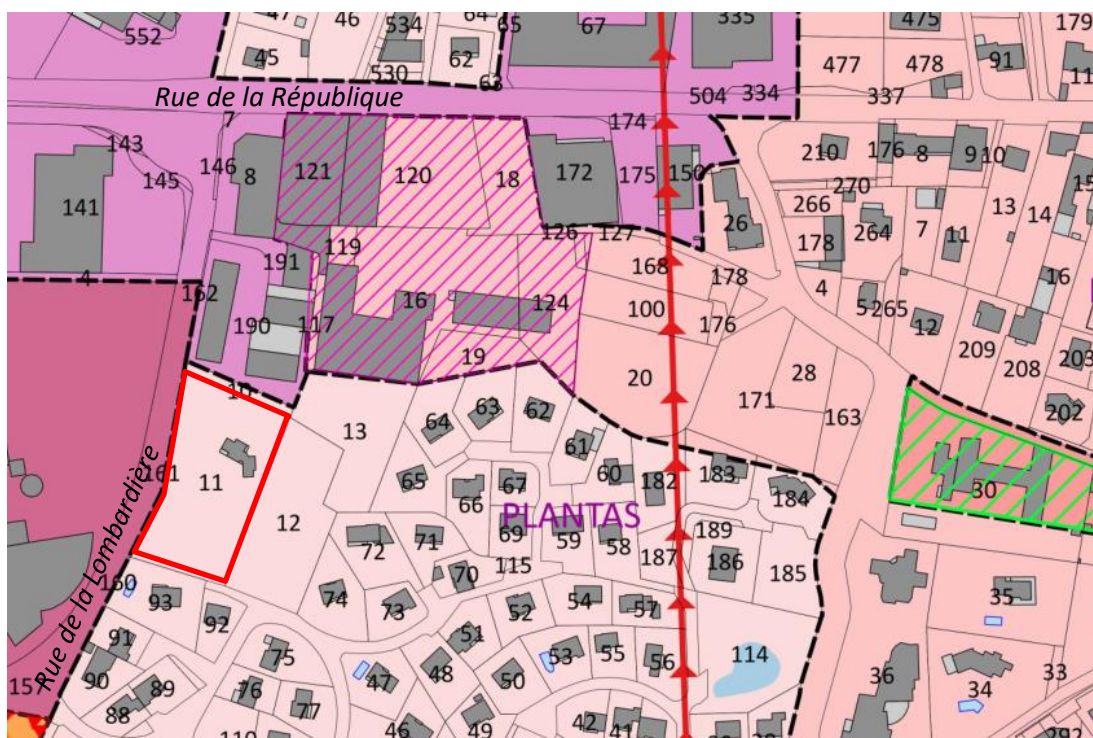
5. Projet de construction de logements sociaux sur la parcelle AE 11

5.1. Exposé des motifs

Un projet d'habitat collectif est envisagé par un bailleur social sur la parcelle AE 11 située rue de la Lombardière à proximité du parc de la Lombardière et classée en zone Uc par le PLU de Davézieux.



Localisation de la parcelle AE11 par rapport au centre de Davézieux



Localisation de la parcelle AE11 (en rouge) dans le règlement graphique du PLU communal en vigueur

Située à 500 mètres du centre de Davézieux, l'opération projetée poursuit des objectifs d'intérêt général puisqu'il s'agit de construire de nouveaux logements sociaux dans un contexte de déséquilibre du parc de logements communal. L'INSEE dénombre en effet 8% de logements sociaux au sein des résidences principales en 2018. Pour rappel, l'article 55 de la loi SRU prévoit que les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social. Or, la population de Davézieux s'élève à 3123 habitants en 2018 : le développement de l'habitat doit donc anticiper cette disposition réglementaire au regard de la part insuffisante de logements sociaux au sein du parc total.

La zone Uc limite les hauteurs des constructions à 7 mètres à l'égout du toit en limitant les niveaux à un rez-de-chaussée et 1 étage (R+1).

Cette règle limite les possibilités d'optimisation de la parcelle en hauteur : la faisabilité de l'opération (une trentaine de logements sous la forme d'un habitat collectif) conçue sur la parcelle AE 11 implique alors de réaliser **une densification plus horizontale, ce qui implique une emprise au sol et une imperméabilisation du sol plus conséquente.**

Or l'occupation actuelle de la parcelle AE 11 est boisée dans une large mesure. L'opération envisagée nécessiterait donc **de défricher la plupart des boisements** et la qualité paysagère du site après la réalisation de l'opération s'en trouverait alors fortement impactée.

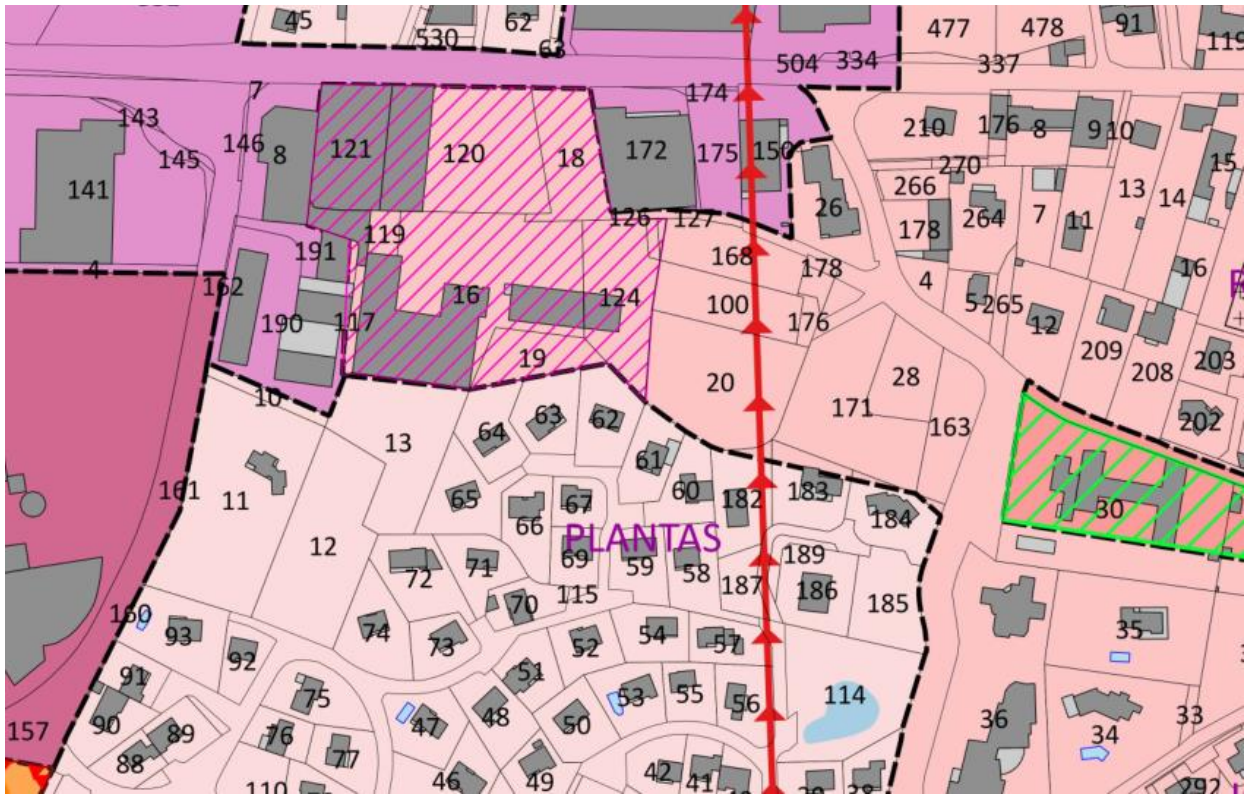
Par conséquent, la commune de Davézieux souhaite trouver **un équilibre entre densification de cette parcelle, limitation de l'imperméabilisation par l'opération future et conservation d'un maximum d'arbres existants.** C'est pourquoi le classement de la parcelle AE 11 est envisagé dans la zone Ub, qui autorise une hauteur de 9 mètres à l'égout et 3 niveaux (rez-de-chaussée et 2 étages).

Afin de réaliser une continuité de la parcelle AE 11 avec la zone Ub, les parcelles AE 12 et AE 13 attenantes (elles-mêmes classées en zone Uc et ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé en 2021) doivent également être classées en zone Ub.

Cette évolution est compatible avec le PADD de Davézieux qui :

- ✓ Encourage la diversification des typologies de logements,
- ✓ Promeut la construction de logements locatifs sociaux
- ✓ S'inscrit dans une limitation de l'étalement urbain et une optimisation de la consommation d'espace
- ✓ Souhaite protéger les éléments emblématiques ponctuels tels que les bois, arbres, haies

5.2. Evolutions apportées au zonage du PLU



Zonage du PLU avant modification simplifiée n°3



Zonage du PLU après modification simplifiée n°3

6. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de la modification simplifiée sont neutres puisque l'ensemble des évolutions réalisées s'appliquent sur des parcelles ou secteurs déjà constructibles aujourd'hui dans le PLU approuvé en 2012. Les règles de constructibilité et de gabarits au sein des zones urbaines existantes sont **inchangées** : les équilibres existants dans chaque zone n'ont pas été modifiés.

Il s'agit également de rechercher des traductions réglementaires permettant une optimisation accrue de tènements fonciers présents au sein de l'enveloppe bâtie et recherchant les conditions d'une plus grande attractivité de la centralité de proximité de Davézieux. De plus les évolutions apportées permettent de réduire les incidences des projets :

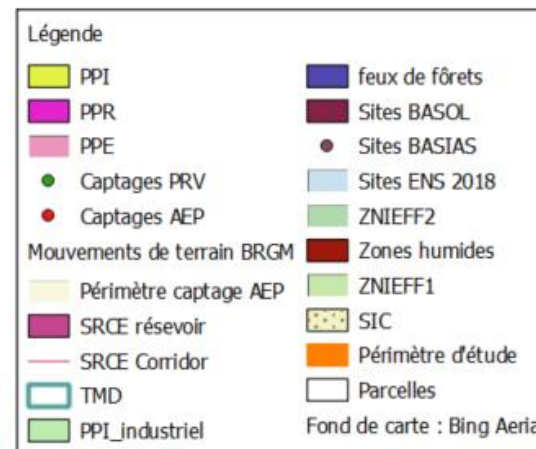
- L'OAP conçue sur le sous-secteur UEa vise à prendre en compte l'implantation de la construction dans la pente, à gérer les eaux pluviales sur l'unité foncière et à assurer l'intégration des constructions futures dans le paysage.
- Le classement des parcelles AE11, AE12 et AE13 en zone Ub permettra de limiter l'imperméabilisation trop prononcée de la parcelle AE11 en recherchant une densité verticale.

Ne faut-il pas donner la disponibilité des réseaux pour les 2 projets ? Je pense que la DREAL va le demander

La carte ci-après permet de faire ressortir **l'absence d'enjeux environnementaux** sur les 3 objets de la modification simplifiée (en orange), tant en terme :

- ✓ de risques naturels ou industriels,
- ✓ de sensibilité écologique (zones humides, réservoirs de biodiversité ZNIEFF ou NATURA 2000, continuité écologique, Espaces Naturels Sensibles ENS)
- ✓ de site ou sol pollués,
- ✓ de captage en eau potable.

LOCALISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Source : EODD ingénieurs conseils