

AR Prefecture

063-246301097-20221213-20221213\_15-DE  
Reçu le 19/12/2022



## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU DE LEZOUX



### ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

Novembre 2022

Réf :49509

**AR Prefecture**

063-246301097-20221213-20221213\_15-DE  
Reçu le 19/12/2022

# 1 - INTRODUCTION

063-246301097-20221213-20221213\_15-DE  
Reçu le 19/12/2022

La commune de Lezoux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juillet 2008. Ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions .

- Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
- Révision simplifiée n°2 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
- Modification n°1 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
- Modification n°2 approuvée par délibération du CM du 13/09/2010
- Modification n°3 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- Modification n°4 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- Modification n°5 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- Révision simplifiée n°3 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- Modification n°6 approuvée par délibération du CM du 22/06/2012
- Modification n°7 approuvée par délibération du CM du 22/06/2012
- Modification n°8 approuvée par délibération du CM du 06/02/2013
- Modification n°9 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
- Déclaration de Projet n°1 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
- Déclaration de Projet n°2 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du CM du 28/04/2014
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du CM du 29/06/2015
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du CM du 15/09/2020

Elle souhaite aujourd'hui apporter une nouvelle modification à son document d'urbanisme afin :

- **d'interdire l'installation de nouvelles surfaces commerciales en entrée de ville,**
- **de protéger le linéaire marchand du centre-ville,**

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Les dispositions de l'ordonnance (n°2012-11) du 5 janvier 2012 - portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme - ont des incidences directes sur les procédures d'élaboration et d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Cette ordonnance simplifie, à compter du 1er janvier 2013, les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

## **RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE :**

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- réduire les possibilités de construire,
- réduire la surface de zones U ou AU,
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone.

La procédure de Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lezoux est donc menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, rappelés ici :

- Article L153-36  
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 L153-37  
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.



- Article L153-40  
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- 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 L153-47  
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

**La Modification simplifiée n°4 du PLU de Lezoux est engagée à l'initiative de la communauté de communes Entre Dore et Allier par arrêté en date du 6 septembre 2022.**

Le dossier de Modification simplifiée du PLU est constitué des éléments prévus à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme:

- le projet d'annexe au rapport de présentation du PLU,
- l'exposé des motifs.

Le projet de modification simplifiée est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de la mise à disposition du public.

Le dossier, complété le cas échéant des avis émis par les personnes associées, est mis à disposition du public pendant un mois, suivant les modalités définies dans la délibération cadre prise par la communauté de communes Entre dore et Allier, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

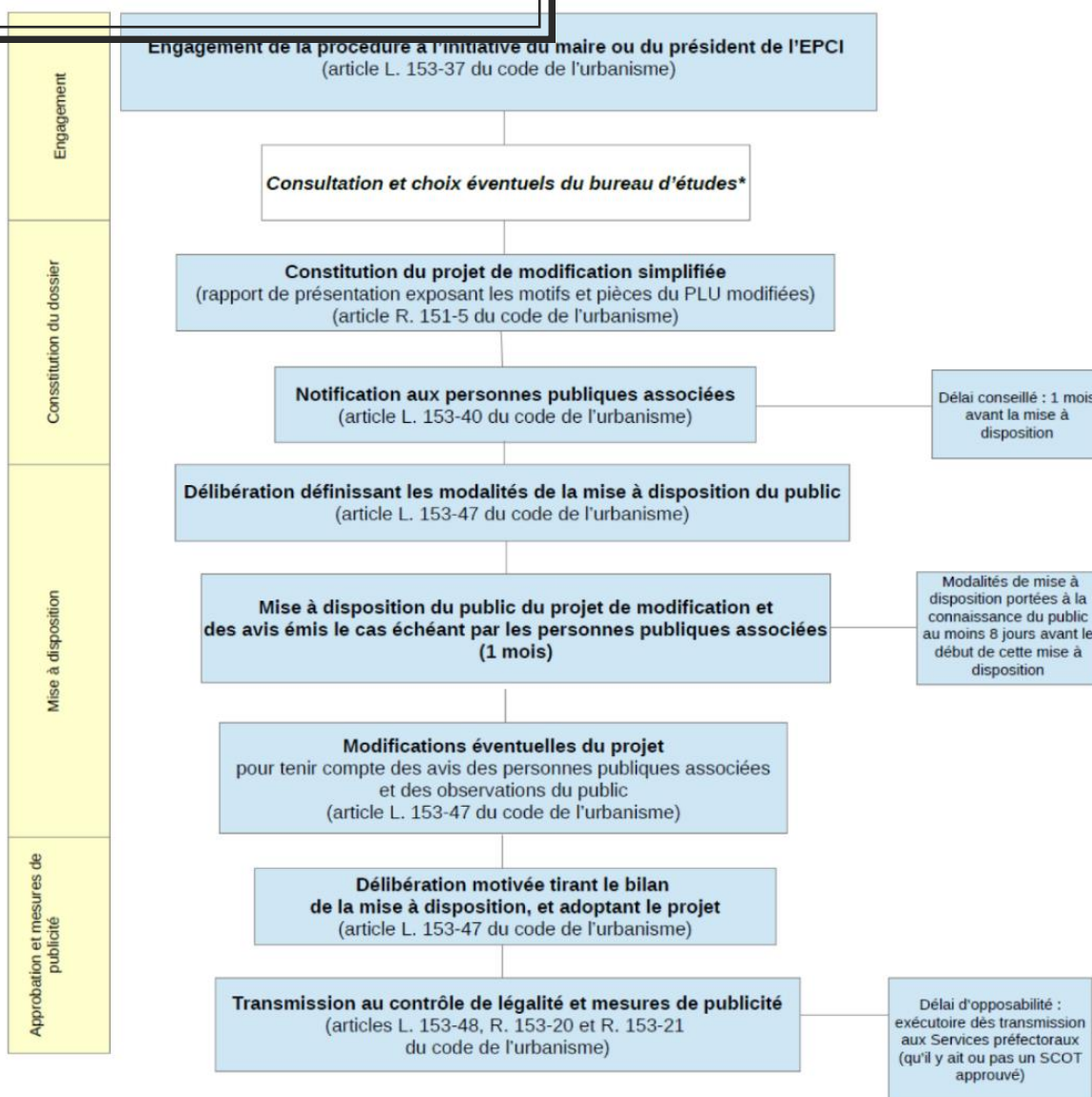
La Modification simplifiée est adoptée par délibération communautaire après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département du Puy-de-Dôme.

Le schéma présenté sur le document ci-après, présente clairement la procédure de Modification simplifiée.

**Tableau synoptique**

063-246301097-20221213-20221213\_15-DE  
Reçu le 19/12/2022



\* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

## 2 – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LEZOUX

063-246301097-20221213-20221213\_15-DE

Recu le 19/12/2022

La commune de Lezoux, d'une superficie de 3 469 ha, se situe dans la moitié Est du département du Puy de Dôme, au cœur de la plaine de la Dore, à une trentaine de kilomètre à l'Est l'agglomération clermontoise. Son accès est facilité par l'A89 qui dispose d'une barrière de péage sur la commune.

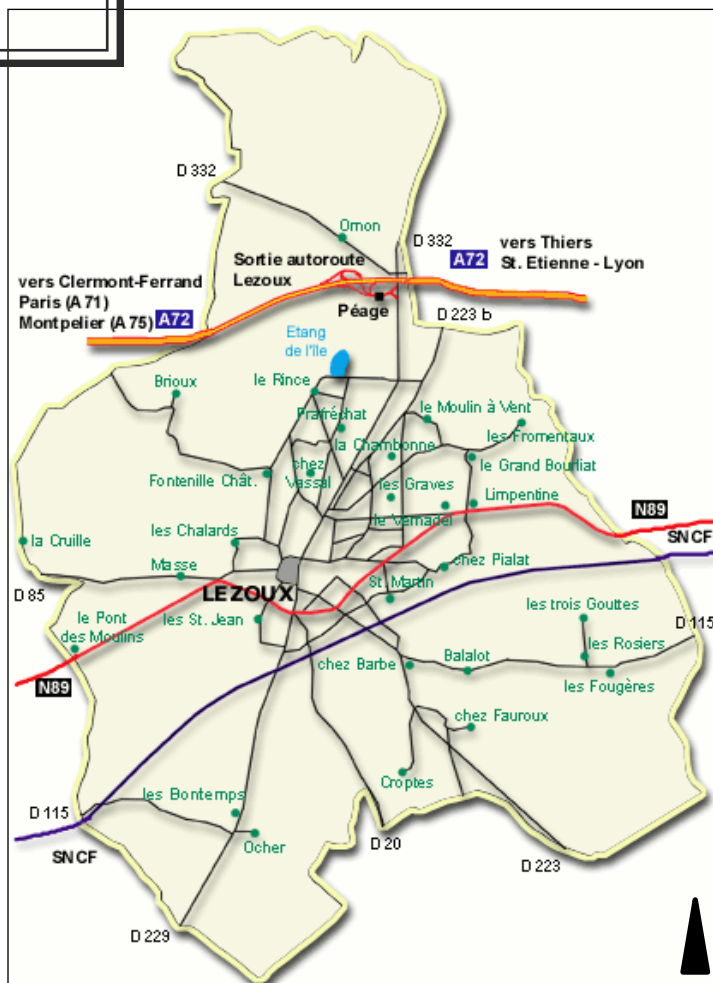
La commune de Lezoux s'inscrit dans le bassin d'effondrement oligocène de la Limagne, comblé par des terrains sédimentaires. Cette plaine marneuse mollement ondulée, s'étale entre 300 et 390m. Il s'y développe de petits bassins ou "marais" appelés Terres Noires. La commune est en outre parcourue par plusieurs ruisseaux.

Elle fut pendant près de 2000 ans un grand centre de fabrication et d'exportation de poteries.

De grande tradition catholique, Lezoux était autrefois une cité fortifiée. La tour et la chapelle St Georges, ainsi que le couvent St Augustin (actuel hôtel de ville) et la cloche campanile témoignent encore de cette époque.

La commune connaît un développement continu depuis quelques années. La pression urbaine y est importante.

Elle appartient à la Communauté de Communes Entre Dore et Allier et compte au dernier recensement INSEE de 2022, 6 329 habitants.



(Source : <http://www.ccdoreallier.fr/>)

AR Prefecture  
**3 – OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4**  
063-246301097-20221213-20221213\_15-DE  
Reçu le 19/12/2022

Dans le cadre du programme de petite ville de demain et de la future ORT sur Lezoux, le maintien de l'activité commerciale reste un enjeu majeur pour la revitalisation du centre-ville de Lezoux dans un contexte de mutations profondes du comportement des consommateurs et des habitants. En effet, face à l'évolution des modes de consommation qui s'orientent maintenant vers le numérique, la place qu'occupe l'activité commerciale en cœur de ville demeure un élément moteur de son attractivité et donc un élément déterminant dans tout projet de revitalisation.

Les enjeux portés par l'attractivité commerciale du centre-ville sont de 2 ordres :

- promouvoir une desserte commerciale équilibrée et cohérente avec l'armature urbaine existante,
- créer les conditions du maintien et du développement d'une offre commerciale attractive dans le centre-ville.

Afin de répondre au mieux à ces enjeux, les élus souhaitent aujourd'hui pouvoir :

- favoriser l'installation de nouveaux commerces en centre-ville,
- et conforter la présence de ceux déjà existants.

La présente modification simplifiée n°4 vise ainsi à favoriser l'atteinte de ces objectifs en interdisant l'installation de nouvelles surfaces commerciales en entrée de ville et en protégeant les commerces existants en cœur de ville.

Pour se faire, 2 outils sont envisagés dans le cadre de la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme :

- la modification du règlement écrit des zones UJ et est projeté (objet n°1),
- ainsi que l'identification au règlement graphique d'un linéaire marchand (objet n°2).

#### → **OBJET N°1 : Modification du règlement écrit de la zone Uj**

La zone UJ est principalement destinée aux activités de toutes natures, secondaires ou tertiaires, ainsi qu'aux industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes. Plusieurs zones UJ existent en périphérie immédiate du centre-ville de Lezoux.

Afin de s'assurer qu'aucune nouvelle surface commerciale ne puisse s'installer en zone UJ, la modification de l'article UJ1 est souhaité afin non seulement d'interdire cette installation, mais également d'interdire le changement de destination à vocation commerciale des locaux existants.

Ainsi, l'article UJ1 – Sont interdits- est modifié comme suit :

- *Toute construction à usage d'hébergement collectif ou d'habitation individuelle, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements.*
- *Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home, les parcs résidentiels de loisirs.*
- *Les carrières.*
- *Toutes installations en sol de panneaux liés à la production d'énergie renouvelable.*
- *Les nouvelles surfaces commerciales.*
- *Le changement de destination des locaux existants vers une vocation commerciale.*
- *En Uj Z1, toute construction nouvelle à usage d'habitat même liée au gardiennage et à la direction des établissements, et tout établissement recevant du public.*
- *En Uj Z2, tout nouvel établissement recevant du public.*
- *En Uje, toute activité non liée à la production d'énergie renouvelable.*

Le reste du règlement de la zone UJ est inchangé.

#### → **OBJET N°2 : Protection du linéaire marchand du centre-ville**

L'article R. 151-37 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut « Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Afin d'agir en faveur de l'attractivité commerciale du centre-ville de Lezoux, et en complément de l'objet n°1 de la présente procédure de Modification Simplifiée, l'identification d'un linéaire marchand est souhaité par les élus sur les rues du Commerce, du Maréchal Leclerc, Jean Moulin, Notre-Dame, de la Baronne et Saint-Aurin.

**AR Prefecture**

063-246301097-20221213-20221213\_15-DE  
Reçu le 19/12/2022



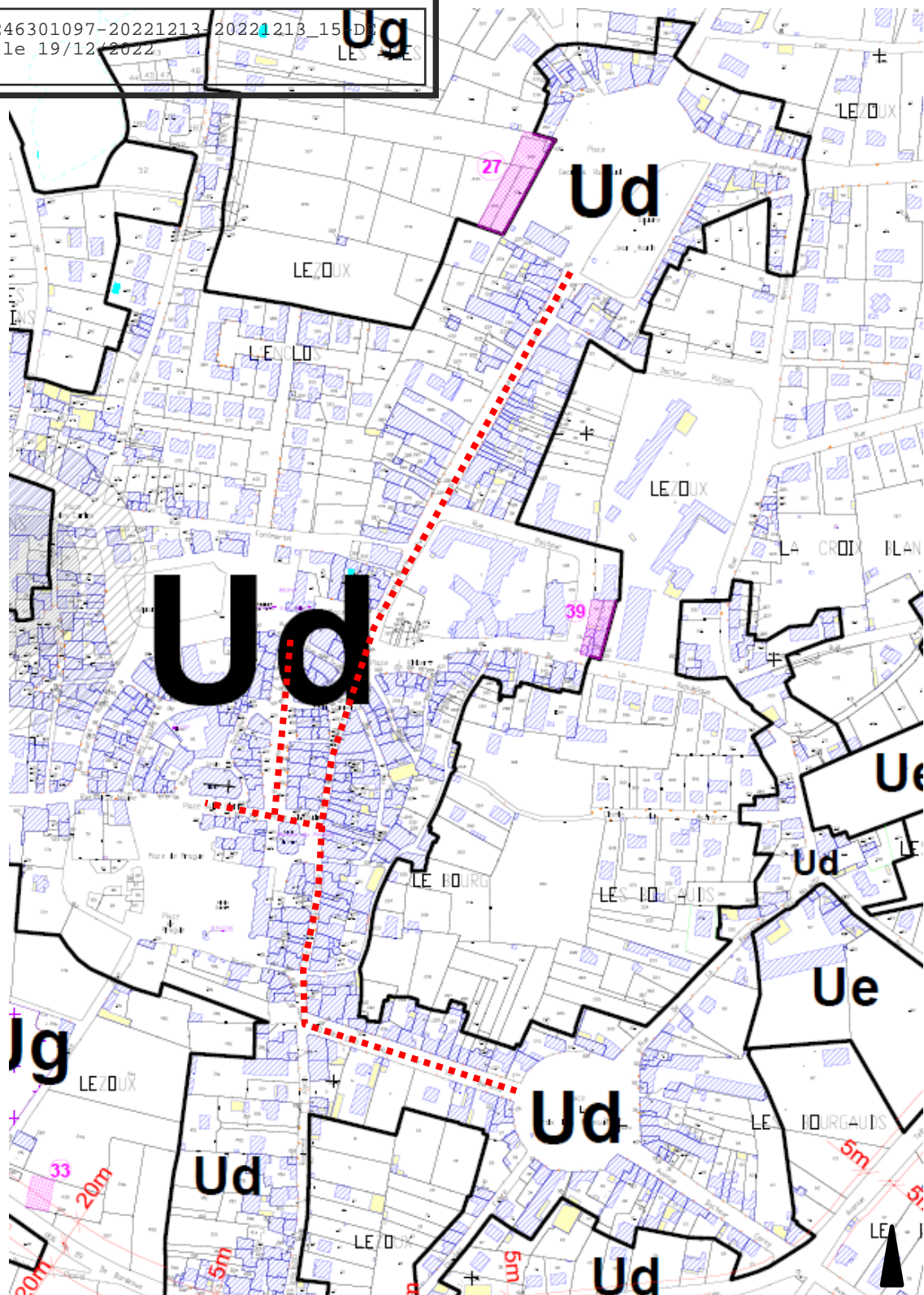
Localisation des rues concernées par une identification du linéaire marchand



Le règlement graphique est donc complète comme suit :

**AR Prefecture**

063-246301097-20221213-20221213\_15.D  
Reçu le 19/12/2022



..... Linéaire artisanal et commercial

Extrait du plan de zonage PLU **APRES** la modification simplifiée n°4

Il est également proposé de compléter le règlement écrit de la zone Ud identifiant le centre bourg afin d'interdire le changement de destination à vocation de logements des locaux à usage commercial et artisanal situés en rez-de-

chaussée des immeubles en façade sur rue.  
AR. Préfecture  
063-248301097-20221213-20221213\_15-DE  
Reçu le 19/12/2022

Ainsi, l'article **Ud1 – Sont interdits-** est modifié comme suit :

- Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités de toutes natures susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.
- **Le long du linéaire marchand porté sur le plan de zonage, le changement de destination à vocation de logements des locaux à usage commercial et/ou artisanal situé au rez-de-chaussée des immeubles en façade sur rue.**
- En Ud Z1, toute construction nouvelle à usage d'habitat même liée au gardiennage et à la direction des établissements, et tout établissement recevant du public
- En Ud Z2, tout nouvel établissement recevant du public

Le reste du règlement de la zone Ud est inchangé.

L'ensemble de ces évolutions :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas 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,
- ne réduisent pas les possibilités de construire,
- ne réduisent pas la surface de zones U ou AU,
- ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone.

Ces évolutions du PLU s'inscrivent donc dans les champs d'application des articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme régissant la modification simplifiée.

## 4 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

La commune de Lezoux est concernée par le site NATURA 2000 « Plaine des Varennes » (FR8301033).

Le PLU en vigueur ne fait pas état d'une évaluation environnementale, mais les objets de la présente modification simplifiée n'étant pas en mesure de bouleverser l'équilibre du document, une demande d'examen au « cas par cas ad'hoc » a été déposée auprès de l'Autorité environnementale.

Celle-ci a confirmé que le projet de Modification simplifiée n°4 du PLU de Lezoux n'était pas soumis à évaluation environnementale (avis n°2022-ARA-AC-2845).

## 5 – JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS

### SUPRA-COMMUNALES

- La commune de Lezoux est incluse dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Livradois Forez approuvé le 15 janvier 2020.
- Elle n'est pas soumise aux dispositions de la loi Montagne (articles L122-5 à L122-11 et L12-15 du code de l'urbanisme).
- Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L101.2 du code de l'urbanisme est respecté (adaptation de zonages urbains).