



PRÉFET DU RHÔNE

**Direction Départementale des Territoires
du Rhône**

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Hélène CHAPEAU

helene.chapeau@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 28

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 20 juillet 2017

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Saint Vérand

Objet : Avis de la CDPENAF sur le PLU de la commune de Saint Vérand

Réf. : L-15487S/HC

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Vérand arrêté par délibération du conseil municipal du 1^o juin 2017.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 10 juillet 2017. L'analyse de votre projet de PLU a permis de constater une bonne maîtrise de l'étalement urbain avec un développement des hameaux maîtrisé et un développement réalisé en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La commune est classée en tant que « village » ou « communes hors pôle » du SCOT et souhaite modérer le rythme de son développement en proposant dans son projet politique (PADD) la création d'une trentaine de logements neufs et la réalisation d'une quinzaine de changements de destination sur la durée de son PLU, soit environ 45 nouveaux logements.

Néanmoins, le projet arrêté prévoit un nombre de logements potentiels supérieur (environ 55 logements). Il convient ainsi de revoir à la baisse le nombre de logements pour s'assurer de sa cohérence avec les objectifs du PADD (10 logements environ à soustraire).

L'activité économique enregistrée sur la commune se traduit par trois secteurs de zonage Ui, dont un susceptible d'être étendu avec la mise en place d'une zone AU_i (déjà prévue au sein du PLU précédent) d'une surface de près de 9000 m². La compatibilité de cette extension de zone d'activité avec le SCOT du Beaujolais est conditionnée à l'existence d'un schéma intercommunal de développement économique. Or, ce dernier n'est pas joint au projet, dont la nécessité devra également être justifiée au vu des besoins en développement économique de la commune.

Le PLU identifie 5 STECAL prenant la forme de 5 sous-secteurs NT_a, dont deux intégrant les deux châteaux de la commune classés aux monuments historiques. L'utilisation et le contenu de ces STECAL devront être justifiés, de même que leurs dimensions. Le règlement devra être repris pour ne permettre que des activités adaptées à la destination de la zone et de surface limitée.

Le secteur d'entrée sud du Bourg est classé en STECAL Nta. Cet outil n'est pas adapté. Il convient plutôt de mettre en place un zonage de type Np permettant une valorisation paysagère et limitant les possibilités de constructions.

Sur le volet environnemental, le projet assure la préservation des espaces agricoles et naturels en utilisant un zonage adapté (Azh, Nco et Nzh). Cependant, ces zonages ne sont pas repris dans la rédaction du règlement écrit : celui-ci devra donc énoncer leurs caractéristiques.

De manière générale, le règlement des zones A et N devra être profondément repris.

En outre, il n'est pas fait état de l'inventaire départemental des zones humides.

Il conviendrait enfin de mettre en place les prescriptions permises par les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme pour permettre une protection des espaces naturels à enjeux (boisements, éléments paysagers, petit patrimoine).

Au regard des éléments présentés, la commission a émis **un avis favorable sur le projet**, assorti de cinq réserves relatives à :

- la réduction du nombre de logements prévus, en intégrant notamment le secteur d'études, afin d'être conforme aux orientations données dans le PADD ;
- la reprise du règlement de la zone agricole ;
- la reprise du règlement de la zone naturelle
- la reprise des STECAL Nta : destinations et justifications
- la justification du maintien de la zone économique AUi

Deux remarques viennent compléter cet avis :

- la vérification de la prise en compte des zones humides issues de l'inventaire départemental
- la mise en place au sein du règlement de prescriptions au titre des articles L ; 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Par ailleurs, les modifications induites par ces réserves et remarques étant conséquentes et apportant des changements substantiels au dossier proposé, la commission vous conseille vivement de procéder à un nouvel arrêt du projet une fois les reprises effectuées. Votre dossier modifié sera alors soumis, après arrêt, à un nouvel examen de la commission CDPENAF.

Le cas échéant, je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique si vous souhaitez, en dépit des conseils de la commission, porter le dossier proposé à enquête publique.

Pour le Préfet,
Le Préfet, Secrétaire Général,
Préfet délégué pour l'égalité des chances,
Président de la CDPENAF,

SIGNE

Xavier INGLEBERT