



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le 25 JUIL. 2019

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Véronique Audebrand
veronique.audebrand@rhone.gouv.fr
Tél : 04 78 62 53 28
Fax : 04 78 62 54 94

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Theizé
Le Bourg
69620 THEIZE

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Theizé

Réf. : EL/VA

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 Theizé arrêté par délibération du 7 mai 2019.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 08 juillet 2019.

La commune de Theizé est identifiée par le SCoT du Beaujolais comme l'une des 80 communes « hors polarité ».

Le projet de révision du PLU prévoit comme objectif principal de limiter l'étalement urbain et de maintenir la silhouette du bourg et des hameaux. Cela se traduit par une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti et le maintien en zone urbaine des seuls hameaux principaux. Le développement de l'habitat se fait principalement autour de trois OAP dont deux en greffe de bourg avec le souci d'une bonne intégration dans le tissu patrimonial existant. Ce travail a été effectué en lien avec l'architecte des bâtiments de France (notamment sur l'OAP se situant sur l'entrée ouest du bourg).

Le projet prévoit la production de 58 nouveaux logements sur 2,93 hectares (40 logements en secteur d'OAP, 13 logements en dents creuses, et 5 logements en division parcellaires) soit une densité de 19,8 logement par hectare. 18 changements de destination au sein de 15 bâtiments sont également identifiés.

Ce nombre total de logements est compatible avec le SCoT du Beaujolais.

Le projet de la commune prévoit également le développement des équipements sportifs aujourd'hui présents au sein du bourg. L'investissement du secteur UL pour ces équipements ainsi

que son impact sur le milieu agricole sont peu développés ; ce point devra être complété et les surfaces de construction pourront y être davantage réglementées.

L'extension de la zone d'activité existante Le Maupas est prévue via une OAP.

Le PLU prévoit l'extension de 9,67 hectares de la zone d'activité avec une première phase de 4,67 hectares dont les travaux débiteront fin 2019, puis une seconde phase de 5 hectares.

Cette extension, déjà présente dans le précédent PLU, est aujourd'hui relocalisée plus au nord afin de limiter son impact sur l'agriculture et sur une zone humide ; elle se situe cependant dans un secteur de perméabilité forte pour la trame verte du SRCE.

Le SCoT du Beaujolais permet 12 hectares d'extension sur cette zone, mais le schéma de développement économique intercommunal ne mentionne qu'un investissement de 5 hectares à court terme.

Les justifications apportées au développement de cette zone ne portent que sur le besoin pour la communauté de communes de disposer rapidement de foncier pour les entreprises. Nous ne disposons pas d'éléments justifiant l'inscription de la zone AUi2 dans ce PLU. Il serait nécessaire de mener une réflexion plus poussée sur le besoin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUi2, le dossier devra donc être complété en ce qui concerne les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième phase de la ZA du Maupas.

Le projet prévoit cinq STECAL en zone agricole sur 1,2 hectare réparti en cinq emplacements, pour encadrer des activités autres qu'agricoles (entreprises de travaux agricoles, d'entretien des espaces verts, de maçonnerie, d'accueil touristique, de réparation de voitures anciennes). Le règlement permet l'extension des bâtis existants jusqu'à 400 m² d'emprise au sol et la création de nouveaux bâtiments jusqu'à 400 m² d'emprise au sol à condition qu'une construction existe déjà sur la parcelle. Cette formulation sera à reprendre, car elle ne permet pas la création de nouveaux bâtiments pour les secteurs vierges de constructions ce qui n'est pas cohérent avec la mise en place d'un STECAL. De plus, les dimensions retenues pour ces sous-secteurs seront à justifier tandis que le règlement graphique devra être complété avec un polygone d'implantation pour délimiter précisément les secteurs où les constructions prévues seront réalisées.

Le projet prévoit également 3 STECAL situés en zone naturelle.

Le STECAL Nd pour l'encadrement et le développement de la déchetterie existante pose question. Il s'étend sur 7,2 hectares, et est justifié par le souhait de mettre en place une recyclerie en extension de la déchetterie. Une partie de cette zone est concernée par le PPRi de l'Azergues avec des aléas importants : risques de crues et de ruissellement.

La superficie de cet équipement pose question : une réflexion d'ensemble sur le projet à développer afin d'utiliser au mieux les espaces est à mener. De plus, il est nécessaire d'apporter des précisions sur les possibilités de construction de bâti, sur le traitement des franges, et sur la prise en compte du risque inondation.

Compte tenu de la nature de l'activité de la déchetterie et de son étendue, un zonage en U dédié à de l'équipement serait plus adapté qu'un STECAL.

Concernant le volet espaces naturels, la commune est concernée par différents secteurs à forte valeur écologique qui sont à préserver.

Les enjeux de préservation de ces espaces remarquables sont bien repris dans le document avec la mise en place d'un zonage dédié (Aco/Nco/Azh/Nzh) en interdisant l'investissement ; de plus 35 hectares d'espaces boisés classés (EBC) sont mis en place. Ainsi, la traduction dans le règlement graphique des enjeux environnementaux est cohérent avec les objectifs de la commune affichés dans le PADD. Cependant, plusieurs haies et bosquets, relevés dans le cadre de l'état des lieux du territoire, ne sont pas repris dans le règlement graphique.

Le règlement prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones A et N. Le règlement doit compléter les précisions sur certains des critères imposés par l'article L151-12 du code de l'urbanisme : les conditions d'emprise au sol des extensions et les conditions d'emprise et de densité des annexes.

Ce projet est plutôt vertueux en prenant en compte les principes de maîtrise de l'étalement urbain avec un souhait de densifier le centre bourg et limiter le développement de l'habitat dans ou à proximité immédiate de l'enveloppe agglomérée existante et un souhait de densifier le centre-bourg. Un travail important en lien avec les architectes des bâtiments de France a été effectué pour protéger le caractère patrimonial de la commune. De plus, le projet de PLU rend un peu plus de 20 hectares de zones U et AU vis-à-vis du précédent PLU.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis **un avis favorable sur le projet**, assorti de 3 réserves :

- concernant la ZA du Maupas : mener une réflexion plus poussée sur le besoin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUi2 et compléter le dossier avec les éléments de justification de l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième phase de la ZA du Maupas ;
- concernant le STECAL de la déchetterie : identifier le secteur de la déchetterie en zonage U dédié à la déchetterie et mener une réflexion d'ensemble sur le projet à développer afin d'en limiter la superficie ; apporter également des précisions sur la prise en compte des risques existants ainsi que sur le traitement envisagé du bâti et de la gestion des franges ;
- concernant les STECAL en zone A : prévoir des polygones d'implantation pour localiser les futurs bâtis et revoir la formulation employée dans le règlement (ne permettant pas de constructions dans certains des sous-secteurs).

Des remarques viennent compléter cet avis :

- développer l'impact de l'extension du secteur UL sur l'activité agricole et réglementer les surfaces des constructions envisagées ;
- reprendre le règlement des zones A et N pour répondre pleinement aux exigences du code de l'urbanisme concernant les annexes et extensions des habitations existantes ;
- protéger réglementairement les haies et bosquets identifiés dans le diagnostic, ainsi que veiller à étendre la protection EBC également aux massifs et arbres isolés ;
- apporter des précisions sur les changements de destination identifiés (conformité de la sécurité incendie, proximité avec des sièges d'exploitations,...).

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet,
Le secrétaire général adjoint de la
préfecture
Président de la CDPÉNAF,

Clément VIVÈS

