



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Lyon, le **22 MARS 2023**

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié la modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de votre commune, prescrite par arrêté communautaire du 16 mai 2022.

La présente modification est constituée de onze objets dont les points n° 1, 9, et 10 ci-dessous rappelés, appellent à des ajustements ou des justifications :

- 1 / Définir des orientations d'aménagement et de programmation et des outils réglementaires sur des secteurs stratégiques à forts enjeux de mutation,
- 9 / Ajuster le règlement pour améliorer sa clarté et son application et corriger certaines incohérences,
- 10 / Réaliser un inventaire des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Votre commune fait partie de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées et elle est identifiée par le schéma de cohérence territoriale du Beaujolais comme commune de polarité 2. Elle dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé en juillet 2012, qui a fait l'objet de deux modifications (en 2014 et en 2016).

Votre dossier n'apporte pas tous les éléments permettant de démontrer que cette procédure reste compatible avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable de votre plan local d'urbanisme et relève bien, de ce fait, de la procédure de modification au titre de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. En effet, le projet d'aménagement et de développement durable de votre plan local d'urbanisme (approuvé en 2012) mentionnait la maîtrise du développement spatial et démographique de la commune par :

- la densification de l'espace urbanisé du centre-ville,
- la poursuite de l'urbanisation dans la trame urbaine existante dans la limite des besoins « pour atteindre une population en deçà du seuil des 2800 habitants en 2025 ».

Monsieur Christian GALLET
Maire de Lozanne
15 route de Lyon
69 380 LOZANNE

Aujourd'hui, l'objectif d'accueil de population prévu dans le plan local d'urbanisme actuel est atteint (2880 habitants en 2020) et une partie des opérations d'aménagements programmées inscrites initialement a été réalisée (secteur 1AU0 – secteur route de Lentilly-, 1 AU1 – la sautière-, et 1 AU2 – trève gai), le zonage sera donc à actualiser en ce sens.

Votre dossier ajoute cinq autres secteurs d'opérations d'aménagement et de programmation (dont la densité n'est pas renseignée), qui se situent en centre-bourg ou à proximité de celui-ci, mais également, pour l'un d'entre eux (Bachelard), en limite d'urbanisation. Au regard du document initial, cela vient encadrer le développement communal sur ces nouveaux secteurs, en application du niveau de polarité de votre commune figurant dans le schéma de cohérence territoriale. La précision de la densité et des typologies de logements dans ces opérations d'aménagement et de programmation constituerait un apport qualitatif.

Le projet identifie également 4 bâtiments pouvant changer de destination, soit autant d'habitations supplémentaires. Ces éléments sont susceptibles de remettre en cause l'objectif précité du projet d'aménagement et de développement durables. Une réflexion devra être menée sur la cohérence de cette modification avec le projet initial de la commune ainsi qu'avec la procédure adoptée, pour ne pas contredire le projet d'aménagement et de développement durables tel qu'il a été rédigé. Enfin, si le dossier liste les critères de possibilité de changements de destination énumérés par le schéma de cohérence territoriale, il n'indique pas en revanche si ces conditions sont bien remplies, notamment concernant la parcelle AV 4 de Dorieux située au milieu de zones cultivées. De plus, ces changements de destination devront faire l'objet d'un passage en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour un avis simple.

Votre projet de modification doit en outre être complété sur certains des critères imposés par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme tels que les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes. Il devra revoir le nombre d'annexes possibles, ainsi que leur distance vis-à-vis des bâtiments principaux. Il doit corriger une incohérence dans la rédaction de l'article A2 concernant les « travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes (sans changement de destination et sans création de logements supplémentaires) [...] et de deux logements par tènement ». Il est préférable de limiter le nombre de logements en zone agricole afin de garantir son identité et d'éviter les conflits d'usage.

Je vous rappelle que, depuis le 1^{er} janvier 2023, conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, le caractère exécutoire d'un document d'urbanisme est conditionné par sa publication sur le portail national de l'urbanisme. L'entrée en vigueur de votre procédure de modification de droit commun sera donc conditionnée à la publication de ces éléments sur le GéoPortail de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la préfète,
Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

Jean-Jacques BOYER

Copies :

- Service planification aménagement risques