



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Vincent MOLLION

vincent.mollion@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 95

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 17 AVR. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Ranchal

Mairie de Ranchal

Le Bourg

69470 RANCHAL

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

Réf. : L-9063S/EL/VM

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 Ranchal arrêté par délibération du 7 mars 2019.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 11 mars 2019.

Votre commune est identifiée comme hors polarité par le SCOT du Beaujolais, dont la modification n°2 vient d'être approuvée, avec une incidence sur le mode de calcul des droits à construire sur les communes telles que la vôtre. Votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) souligne les grands enjeux que le projet de PLU s'attache à suivre, notamment au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : limiter l'étalement urbain des nouvelles constructions, valoriser le bâti existant et encadrer les constructions neuves, préserver et valoriser les trames vertes et bleues de la commune, accroître l'importance de l'agriculture et donner une valeur ajoutée à l'activité sylvicole, préserver les territoires à valeur agricole. Votre commune est par ailleurs particulièrement concernée par la problématique des bâtiments patrimoniaux en pierre par ailleurs inhabités et dont la réhabilitation pose question.

En termes de dimensionnement de votre projet et de consommation d'espace, le rapport de présentation mentionne la réalisation de 33 logements, sans préciser l'échéance du PLU. Ces 33 nouveaux logements se répartissent entre 16 changements de destination de bâtiments agricoles et 17 logements neufs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour une consommation de 1,45 ha (soit une densité satisfaisante de 12 logements par hectare). Ces chiffres énoncés dans le rapport de présentation sont incohérents avec le PADD qui mentionne une production de 22 nouveaux logements à l'échéance 2025.

Le SCOT modifié permet, pour Ranchal, la production de 12 logements neufs sur 10 ans et le non-décompte des changements de destination, votre commune subissant une légère baisse démographique. Les perspectives de production de logements neufs seront ainsi à reprendre dans votre dossier, afin d'être cohérent avec les objectifs du SCOT. Votre projet ayant porté une attention particulière au maintien des espaces naturels et agricoles avec un emplacement des logements neufs limitant les consommations foncières, une des solutions pourrait consister en la prolongation de la durée du PLU en la portant à 14 ans pour respecter les objectifs de production de logements du SCOT.

Concernant les changements de destination, deux bâtiments identifiés (les n°1 et 2) sont situés dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation d'élevage et devraient par conséquent être supprimés. Vous avez indiqué en séance que cette exploitation aurait cessé son activité, la vérification devra être menée. De manière générale, la problématique de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux devra être davantage étayée dans le rapport de présentation et les changements de destination identifiés devront être mieux justifiés, au regard notamment de l'ensemble des critères demandés par le SCOT modifié.

Concernant le volet environnemental, votre projet met en place une trame dédiée aux nombreuses zones humides identifiées par l'inventaire départemental, les protégeant réglementairement de manière effective en faisant référence à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, le corridor aquatique lié à la rivière du Reins, identifié comme trame bleue d'intérêt régional par le SRCE (schéma régional de cohérence écologique Rhône-Alpes) ne bénéficie pas de protection réglementaire : un zonage naturel simple y est adopté, rendant possibles ce qui n'est pas compatible avec la préservation de ce corridor. Il en est de même pour les continuités écologiques locales ainsi que les haies identifiées dans le diagnostic environnemental du territoire et illustrées dans le rapport de présentation. Par cohérence avec les enjeux de préservation des trames vertes et bleues retenus dans votre PADD, votre dossier devra être complété avec les outils réglementaires permettant une meilleure protection de ces espaces naturels remarquables.

Votre projet prévoit la mise en place de 4 sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

- le sous-secteur NT sur 0,9 ha pour permettre l'aménagement touristique du site de la Madone y sont ainsi autorisées les créations de parking et les constructions d'une surface inférieure à 140 m² de surface de plancher. Les éléments relatifs à ce STECAL devront néanmoins être complétés par une justification de la surface retenue et des précisions sur les constructions envisagées avec notamment la mise en place de polygone d'implantation permettant de fixer leur localisation future ;
- le sous-secteur NP sur 1,1 ha pour assurer la préservation de cônes de vue à proximité des secteurs agglomérés. Y sont admises les constructions d'abris inférieurs à 6 m² de surface de plancher ainsi que les piscines rattachées à des bâtiments situés en zone urbaine. Le code de l'urbanisme ne permettant pas la réalisation d'annexes dans une autre zone que celle du bâtiment principal, ce sous-secteur sera à retravailler (soit en agrandissant la zone urbaine des bâtiments existants afin d'y réaliser les piscines souhaitées, soit en basculant ces bâtiments en zone naturelle) ;
- le sous-secteur NS sur 0,3 ha pour permettre l'évolution du camp des éclaireurs, autorisant les extensions des bâtiments existants jusqu'à 70 m² de surface de plancher ;
- le sous-secteur NL sur 0,6 ha pour permettre la réalisation de jardins familiaux avec abris inférieurs à 6 m² de surface de plancher.

S'agissant des annexes et extensions en zones agricoles et naturelles, celles-ci sont autorisées. Néanmoins, le règlement n'apporte pas de précisions sur certains des critères imposés par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, en termes d'emprise au sol et de densité notamment. Votre règlement permet actuellement, pour les bâtiments de 60 m² de surface de plancher, une extension de 70 m² de surface de plancher, ce qui va à l'encontre du principe d'extension limitée mentionnée par l'article sus-visé du code de l'urbanisme. La rédaction devra être reprise en limitant la surface des extensions à 30 % de la surface initiale du bâtiment.

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

- reprendre les perspectives de production de logements afin d'être compatible avec les objectifs du SCOT Beaujolais, en prolongeant par exemple l'échéance de votre PLU ;
- retravailler la question des changements de destination qui devront être davantage justifiés ; les 2 changements situés à proximité immédiate d'une exploitation d'élevage devront être supprimés sauf à démontrer que le siège de cette exploitation n'existe plus ; de manière générale, la problématique communale des bâtiments patrimoniaux existants et ses enjeux devra être étayée dans le rapport de présentation ;
- mettre en place les outils réglementaires permettant la protection et la préservation du corridor aquatique le long du Reins identifié au SRCE, des continuités écologiques locales ainsi que des haies repérées ;
- retravailler deux des quatre STECAL proposés : justifier les dimensions du sous-secteur NT dédié au site touristique de la Madone, préciser les constructions projetées et ajouter un polygone d'implantation pour les localiser ; reprendre la possibilité de réaliser des piscines dans le sous-secteur NP, le code de l'urbanisme ne permettant pas, pour des bâtiments situés en zone urbaine, la réalisation d'annexes en zone naturelle.

Une remarque vient compléter cet avis :

- reprendre le règlement des zones A et N pour répondre pleinement aux exigences de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme concernant les annexes et extensions des habitations existantes.

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 CDPENAF,



Clément VIVÈS

