



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

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

Lyon, le 25 OCT. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Le Breuil

Le Bourg

69620 LE BREUIL

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Le Breuil

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 Le Breuil arrêté par délibération du 9 juillet 2019.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 21 octobre 2019.

La commune de Le Breuil fait partie de la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées et elle 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 maîtriser le développement urbain tout en assurant une préservation de l'identité locale patrimoniale et naturelle, une préservation des espaces agricoles et naturels ainsi qu'un souhait de densification du centre bourg et des hameaux existants et de diversification de l'offre de logement.

La commission a estimé que votre projet était vertueux, avec un souhait de prise en compte des principes de maîtrise de l'étalement urbain en identifiant les centralités de vie (le centre bourg et le hameau du Gélivain sur la RD385) à développer avec en outre la volonté de protéger le caractère patrimonial de la commune. De plus, le PLU présenté permet de réduire de moitié les possibilités de consommation foncière par rapport à celle réalisée au cours des dix dernières années (1,14 ha investis contre 2,27 ha entre 2008 et 2018). Il fait notamment le choix de n'investir qu'une partie de la zone identifiée comme à urbaniser dans le PLU en vigueur, le reste de la zone adoptant désormais un zonage agricole.

Votre projet prévoit la production de 22 nouveaux logements sur 1,14 hectares (11 logements en secteur d'OAP et 11 logements en dents creuses et divisions parcellaires) soit une densité de 19,3 logement/ha. En complément, 5 changements de destination sont repérés au sein de 4 bâtiments. Le projet porte ainsi la création de 27 logements.

Le SCoT du Beaujolais permet la construction d'environ 20 logements pour la période du PLU (avec une densité de 10 logements/hectare) dans lesquels doivent être comptés les changements de destination. Si le nombre de logements proposés dans le projet se révèle supérieur aux objectifs du SCoT du Beaujolais, il est toutefois moins consommateur d'espace qu'attendu (1,14 hectare au lieu de 2 hectares permis par le SCoT du Beaujolais).

Parmi les créations de logements, trois se situent sur une OAP localisée en extension du hameau des Tonnelières, sur le secteur du Pelu, sur une parcelle à vocation agricole actuellement utilisée comme prairie. Le tènement visé se situe à l'est du chemin vicinal existant encadrant aujourd'hui le hameau. L'investissement prévu relève davantage de l'extension urbaine sur une parcelle agricole que du renforcement du hameau en question, faisant craindre à plus long terme une poursuite de l'extension du hameau vers l'est.

Le projet de PLU identifie également deux terrains permettant la construction de deux logements sur le secteur de La Combe. Ce secteur se présente comme un groupement de quelques habitations et non comme un véritable hameau. Les deux terrains identifiés comme dents creuses dans le projet, sont localisés sur les pourtours de ce secteur et apparaissent ainsi comme de l'extension de l'urbanisation plutôt que du comblement de dents creuses. Leur investissement ne semble pas justifié au regard de la volonté du projet de limiter le développement urbain à l'intérieur du centre bourg et des hameaux.

Le retrait de ces deux zones (l'OAP Le Pelu pour la création de 3 logements et les terrains sur le secteur de La Combe permettant la création de 2 logements) permettrait de réduire de 5 logements le nombre de constructions dans votre projet, et resterait cohérent avec les objectifs du SCoT du Beaujolais tout en répondant pleinement aux objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Votre projet prévoit également la création de 4 Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) en zone naturelle : une activité de petit artisanat et de services (Nh), une activité touristique accessoire à une exploitation voisine (Nt) et des équipements publics à vocation sportive ou de loisirs déjà existants (qui font l'objet de 2 STECAL NL).

Les deux STECAL NL sont localisés en zone rouge du PPRNi de l'Azergues et respectent les prescriptions du règlement de ce dernier. Ils se situent en ZNIEFF de type I. Au titre du SCoT du Beaujolais, il est attendu une justification de la non dégradation des milieux, qui n'est pas présente dans le dossier de la commune. Votre dossier devra être complété avec des éléments de justification afin de s'assurer du respect et de la préservation des milieux naturels présents.

Le STECAL Nh concerne du petit artisanat et des services. Le règlement indique la possibilité d'aménager les constructions dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante pour une surface totale maximale de 200m² après travaux. La notion d'aménagement est ambiguë : s'agit-il de travailler dans le volume existant ou de permettre des annexes et extensions des constructions existantes ? Aussi il sera nécessaire d'apporter des éléments complémentaires dans le dossier approuvé.

Votre projet repère quatre bâtiments pouvant changer de destination afin de permettre la création de cinq logements. Le dossier apporte des éléments de justification au regard des critères énoncés par le SCoT du Beaujolais modifié. Cependant, des compléments seront à apporter :

- pour l'un d'entre eux (numéroté 2), l'impact sur l'activité agricole est indiqué comme faible : il convient de développer cet impact faible et de s'assurer qu'il ne perturbe pas le fonctionnement des exploitations environnantes,
- pour trois d'entre eux (numérotés 1, 3 et 4), il est indiqué que la sécurité incendie n'est pas conforme aussi des précisions complémentaires seront à apporter.

L'un de ces changements de destination (numéroté 4) se situe en zone As or le règlement de cette dernière n'autorise pas les changements de destination et devra ainsi évoluer.

Votre commune est concernée par une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II le long de l'Azergues ainsi que cinq zones humides. Un corridor aquatique ainsi qu'un corridor terrestre sont à remettre en bon état ; de plus de nombreux espaces agricoles participent à la grande perméabilité du secteur.

Votre projet prévoit la mise en place de plusieurs zonages adaptés à la protection de ces espaces naturels remarquables (zonage Aco/Nco/Azh/Nzh) principalement le long de l'Azergues et de ses affluents. Un zonage agricole strict est également mis en place dans la partie sud de la commune pour la préservation des trames identifiées. De plus 38 hectares d'espaces boisés classés (EBC) sont mis en place. Ainsi, votre projet reprend bien dans le règlement graphique la protection des enjeux environnementaux affichés dans le PADD.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis un avis favorable sur le projet, assorti de 2 réserves :

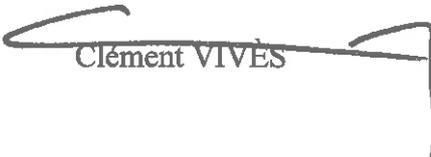
- Réduire les zones d'investissement pour le logement qui se situent en extension du village (Le Pelu et La Combe).
- Apporter des justifications sur l'absence de dégradation des milieux naturels pour les deux STECAL NL situés au sein de zones protégées (ZNIEFF de type I).

Deux remarques viennent compléter cet avis :

- Apporter des éléments d'informations complémentaires sur l'aménagement envisagé du STECAL Nh.
- Apporter des précisions sur les changements de destination identifiés (conformité de la sécurité incendie, impact faible sur le milieu agricole pour l'un, évolution du zonage As).

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 VIVÉS

