



PRÉFET DU RHÔNE

**Direction Départementale des Territoires
du Rhône**

Lyon, le 11 DEC. 2019

Service Planification Aménagement Risques

Le Préfet du Rhône

Pôle Planification

à

Affaire suivie par : Vincent MOLLION

vincent.mollion@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 95

Fax : 04 78 62 54 94

Monsieur le maire d'Affoux

Le Bourg

69170 AFFOUX

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune d'Affoux

Réf. :

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 d'Affoux arrêté par délibération du 18 juin 2019.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 18 novembre 2019.

La commune d'Affoux fait partie de la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien et est identifiée par le SCoT du Beaujolais comme l'une des 80 communes « hors polarité ».

Le projet d'élaboration du PLU prévoit comme objectif principal de pérenniser la démographie tout en assurant une préservation de l'identité locale patrimoniale et paysagère ainsi qu'une protection des espaces agricoles et naturels représentant la majorité du territoire communal.

La commission a souligné la qualité du projet présenté ainsi que votre engagement qui conduit à un document maîtrisant la consommation foncière en recentrant l'urbanisation sur le bourg et limitant ainsi les possibilités d'étalement urbain tout en protégeant de manière efficace le monde agricole ainsi que les richesses naturelles de votre territoire. Ce travail permet également de passer d'un plan d'occupation des sols (POS) plutôt permissif, avec les contraintes que cela implique notamment en termes de gestion de l'assainissement et de proximité entre exploitations agricoles et habitations, à un PLU qui encadre le développement de votre commune.

L'élaboration de votre document d'urbanisme implique de prendre en compte le SCOT du Beaujolais approuvé en 2009, dont le respect des orientations vous conduit à retenir l'investissement de 1,55 hectares pour la réalisation de 13 nouveaux logements auxquels s'ajoute le

repérage de 6 bâtiments susceptibles de changer de destination soit un total de 19 logements supplémentaires à l'horizon de 2030. Les évolutions apportées au SCOT du Beaujolais dans le cadre de sa modification n°2 approuvée le 7 mars 2019 limitent cependant la production de logements, à 14 logements supplémentaires à l'horizon 2030. Il conviendra de prolonger la durée de votre PLU de 12 à 15 ans afin de maintenir la réalisation des 19 logements envisagés tout en étant compatible avec le SCOT du Beaujolais.

Au niveau du centre-bourg, la production des logements nouveaux souhaités passe principalement par la réalisation de deux greffes dont l'une, au sud ouest, présente une superficie importante (2700 m²) compte-tenu du nombre de logements projetés (deux logements). Il est ainsi recommandé d'en diminuer la surface de façon significative.

La création de logements nouveaux passe également par l'investissement des deux hameaux principaux de la commune au travers du zonage dédié UH. Si la construction projetée au sein du hameau du Crépît s'insère dans une dent creuse, celle prévue au niveau du hameau de Places est réalisée en extension ce qui va à l'encontre des principes d'urbanisation développés dans le SCOT du Beaujolais modifié. Il est ainsi recommandé de la supprimer.

Au sein de ce zonage UH, votre projet permet la réalisation de constructions à vocation d'activités de grandes emprises (500 m² pour les constructions à caractère artisanal et 300 m² pour les entrepôts). Les tènements adoptant un zonage UH étant de dimensions restreintes, il est recommandé de revoir à la baisse les dimensions de ces constructions.

Les différents secteurs que votre projet prévoit d'investir (notamment le comblement de dents creuses et les extensions du bourg classés en zones U) prennent place sur des tènements aujourd'hui exploités par de l'activité agricole. Cependant, votre dossier ne précise pas l'impact de ces investissements sur celle-ci et sera ainsi à compléter sur ce point. Des éléments pourront également être apportés sur la pérennisation des exploitations implantées sur le territoire communal.

Votre projet prévoit les outils appropriés pour protéger les ressources naturelles de votre territoire. Les zones humides identifiées sur votre territoire sont préservées grâce à l'application d'une trame dédiée. De même le zonage Nco permettant la protection des milieux naturels est mis en place le long des différents corridors aquatiques d'intérêt régional ainsi qu'au droit des ZNIEFF de type I. Cependant, ce zonage Nco ne recouvre qu'une partie de la ZNIEFF des « Affluents de la Turdine » qui impacte le nord-ouest de votre commune aussi il devra être étendu à l'ensemble du périmètre de celle-ci. Votre PADD énonce dans son troisième axe le principe de protection du patrimoine naturel ordinaire dont les haies or celles-ci ne font réglementairement l'objet d'aucune prescription permettant leur préservation.

Le règlement des zones naturelles et agricoles prévoit la possibilité, pour les bâtiments d'habitation, de réaliser des annexes et extensions. L'ensemble des critères énoncés par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme n'est cependant pas respecté. Votre dossier devra donc être complété sur les conditions d'emprise au sol des extensions projetées. Le règlement des zones naturelles et agricoles devra également évoluer sur la question de la prise en compte des risques mouvements de terrain : s'il rend aujourd'hui inconstructibles les tènements situés en secteurs d'aléas moyens, la doctrine départementale en cours d'élaboration y permet les constructions techniques agricoles sous certaines conditions particulières.

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

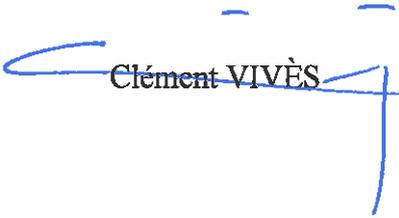
- prolonger la durée du PLU pour assurer sa compatibilité avec le SCOT du Beaujolais modifié,
- protéger davantage le milieu naturel : étendre le zonage dédié à la protection des espaces naturels remarquables (NCo) à l'ensemble du périmètre de la ZNIEFF de type I au nord-ouest de la commune, repérer et protéger les haies bocagères comme le souhaite le PADD.

Trois remarques viennent compléter cet avis :

- supprimer l'extension du hameau des Places, réduire le périmètre de la greffe sud-est du bourg, réduire les emprises au sol des bâtiments liés aux activités (artisanat, entrepôts) au sein du zonage UH,
- reprendre le règlement des zones A et N pour répondre pleinement aux exigences du code de l'urbanisme concernant les extensions des habitations existantes et pour autoriser sous conditions les bâtiments techniques agricoles en secteur d'aléas moyens,
- apporter des précisions concernant l'impact qu'aura l'investissement des secteurs visés sur l'activité agricole ainsi que sur la pérennisation des 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 CDPENAF.


Clément VIVÈS

