



PRÉFET DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Lyon, le 08 AVR. 2021

Monsieur le président,

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Haut Beaujolais, arrêté par délibération du 10 décembre 2020 et reçu en préfecture le 9 janvier 2021.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 15 mars 2021.

Il s'agit de l'élaboration du PLUi du Haut Beaujolais, qui concerne les communes d'Aigueperse, Azolette, Propières, St-Bonnet-des-Bruyères, St-Clément-de-vers, St-Igny-de-vers ainsi que les communes déléguées de Monsols, Ouroux, Saint-Christophe, Saint-Jacques-des-arrêts, Saint-Mamert et Trades faisant partie de la commune nouvelle de Deux-Grosnes depuis le 1^{er} janvier 2019. La procédure d'élaboration du PLUi a été engagée avant la fusion, réalisée le 1^{er} janvier 2017, entre la communauté de communes du Haut Beaujolais et la communauté de communes Saône Beaujolais (CCSB). Aussi elle peut être menée à son terme.

L'ensemble des communes du Haut Beaujolais ne dispose pas de document d'urbanisme à l'exception de la commune de Propières, dotée d'une carte communale depuis 2006. Le règlement national d'urbanisme s'applique ainsi sur une majeure partie du territoire. Doter le Haut Beaujolais d'un document d'urbanisme intercommunal, sans attendre le PLUi avec volet habitat à venir sur l'intégralité de la CCSB, est ainsi tout à fait pertinent et permet de mettre en valeur sa cohérence.

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais qui classe l'ensemble des communes en « hors polarité », à l'exception de Monsols, identifiée comme polarité 3. Il n'est soumis à aucune pression foncière et connaît un taux de vacance élevé (près de 14 % en moyenne).

Le projet présenté propose de maîtriser le développement urbain du territoire, de faire du cadre de vie et de la qualité paysagère un levier de développement territorial et de pérenniser et diversifier les activités économiques.

Il ressort de votre dossier un souhait de prise en compte des principes de maîtrise de l'étalement urbain en limitant les zones à urbaniser. Un soin particulier a été apporté à la prise en

Monsieur Jacky MENICHON
Président de la communauté de communes Saône Beaujolais
105 rue de la République
CS 30010
69220 BELLEVILLE

compte de l'intégration paysagère des aménagements prévus (covisibilité, maintien des perceptions sur les bourgs historiques et patrimoniaux, maintien des morphologies existantes) afin de limiter la banalisation du paysage du Haut Beaujolais.

Le projet de PLUi s'étend sur une durée de 12 ans et prévoit la production, sur un peu moins de 22 ha, de 240 logements dont 60 prévus sur la commune de Monsols et 180 logements sur le reste du territoire. Il prend en compte un taux de rétention foncière de 30 %, ce qui semble cohérent avec la réalité du territoire (absence de pression foncière et souhait des propriétaires de conserver leurs terrains pour leur descendance). Il prévoit la réhabilitation de 10 % du parc vacant (soit 36 logements).

Si une production de logements sur Monsols inférieure aux objectifs dédiés du SCoT du Beaujolais s'entend au regard d'un rythme actuel de production de 3 à 4 logements par an, cela ne doit ni remettre en cause la polarisation du territoire retenue par le SCoT ni se faire au profit des autres communes. Ainsi il conviendra de réduire la production de logements envisagée dans les communes qui dépassent les objectifs du SCoT du Beaujolais : Ouroux (22 logements et 6 changements de destination pour un objectif de 18), Propières (30 logements pour un objectif de 25), et Trades (11 logements pour un objectif de 6). Cette diminution se fera en réduisant les dimensions des extensions urbaines proposées.

Une évolution importante est attendue sur la commune de Saint-Igny-de-Vers dont la production de logements et la consommation foncière correspondante sont conséquentes. En effet, le projet prévoit la production de 50 logements au lieu de 32 prévus dans le SCoT du Beaujolais, avec un investissement de 4,9 hectares pour le logement (dont 3,7 hectares en extension) et le renforcement de 5 hameaux. Les greffes de bourg devront être réduites et seuls les confortements du hameau le plus près du bourg (Le Charne) et du hameau le plus important (Ajoux) pourront être conservés.

Le projet prévoit un zonage dédié aux équipements qui correspond aux secteurs existants. Seule la commune de Saint-Igny-de-Vers propose des extensions de ses secteurs d'équipements (d'un hectare près de l'EHPAD La Boissière et de 0,2 hectare vers le cimetière) sans apporter d'éléments sur les besoins d'extension dans le dossier.

De même pour les secteurs d'activités économiques, le projet a délimité le zonage dédié au plus près des activités existantes. Il permet cependant des extensions sur les communes de Ouroux (une extension de 0,26 hectare) et de Saint-Igny-de-Vers (une extension de 1,24 hectare). Or, le dossier n'apporte pas les éléments attendus pour justifier ces extensions : besoins réels, potentiel de densification de l'existant, articulation avec la stratégie de développement économique intercommunale. De plus la zone d'activité d'Ouroux empiète sur une trame dédiée aux fonctionnalités écologiques aussi il sera nécessaire de préciser son articulation avec celle-ci.

En définitive, la commune de Saint-Igny-de-Vers présente ainsi une consommation foncière excessive, que ce soit pour la production de logements comme pour l'extension des secteurs d'équipements ou d'activités économiques, d'autant qu'elle n'est pas une polarité identifiée par le SCOT. Le projet sera donc à revoir sur cette commune afin de redéfinir un développement moins consommateur de foncier agricole et naturel.

Le territoire du Haut Beaujolais est concerné par de nombreux sites d'intérêt remarquables : seize zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I, quatre ZNIEFF de type II, deux espaces naturels sensibles (massif d'Avenas et Mont saint Rigaud). Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes identifie des corridors écologiques liés aux rivières et cours d'eau. Le SCoT du Beaujolais a identifié un corridor écologique qui traverse le territoire dans le sens nord-sud, repéré également dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Bourgogne. Ce dernier corridor n'a cependant pas été identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui devra être repris afin de l'intégrer.

Le projet inscrit un zonage agricole strict afin de protéger les secteurs à forts enjeux paysagers. Il met également en place une trame inconstructible protégeant plus particulièrement les zones humides, mais elle ne s'étend ni aux ZNIEFF de type I ni au corridor issu du SCOT, qui font l'objet d'un zonage agricole ou naturel simple. Le dossier n'apporte pas d'éléments démontrant que le projet permet le

maintien et le bon fonctionnement de ces espaces naturels remarquables. Il devra donc être complété sur ce point.

Le document arrêté identifie 17 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : un STECAL en zone naturelle (Ne) et sept en zone agricole (Ae) pour encadrer des activités existantes, quatre STECAL en zone naturelle (Nt) pour des activités touristiques et cinq STECAL en zone naturelle (NL) pour des équipements de loisirs. Le règlement prévoit un coefficient d'emprise au sol pour chacun de ces secteurs afin d'encadrer l'emprise globale de toutes les constructions présentes et futures sur ces secteurs. Le dossier n'apporte cependant pas de justification sur le besoin en extension ou en constructions supplémentaires tandis que la localisation des nouvelles constructions autorisées dans les STECAL de grande taille n'est pas précisée.

Les STECAL Nt de 2,66 ha sur Propières et Nt1 de 3,2 ha sur Trades (pour des activités de gîtes), ainsi que le STECAL NL de 7,84 ha sur Saint-Igny-de-Vers (concernant une piste d'auto-cross) présentent des dimensions importantes et les coefficients d'emprise au sol proposés offrent des possibilités de constructions supplémentaires élevées sans projet avancé. Outre l'apport de justifications et la délimitation des nouvelles implantations autorisées, la dimension de ces STECAL devra également être réduite.

Le projet identifie huit emplacements réservés qui concernent les communes de Saint-Christophe (pour la création d'un parking) et Monsols (pour la création d'un parking, pour l'extension d'école, pour l'implantation d'une station d'épuration et pour la réalisation de quatre bassins d'orage).

Le rapport de présentation ne cible pas de difficulté de stationnement sur le territoire du Haut Beaujolais, il sera donc nécessaire de justifier les emplacements réservés pour ces parkings. De plus il conviendra de rechercher l'optimisation du foncier disponible (au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Christophe ou en densifiant le parking existant de Monsols) afin de réduire le plus possible l'investissement de foncier nu.

Si l'installation d'une station d'épuration est nécessaire pour mettre aux normes l'assainissement sur la commune de Monsols, la surface de 2,1 hectares s'avère en revanche très importante et devra être réduite au strict nécessaire. Le nombre de bassins d'orage devra par ailleurs être justifié ainsi que leur articulation avec les espaces environnementaux à enjeux. Certains d'entre eux empiétant sur des secteurs de fonctionnalité écologique, il conviendra de chercher à les décaler.

Le projet identifie 34 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le SCoT du Beaujolais indique que ceux localisés sur des communes en décroissance démographique avérée ne sont pas à décompter du nombre de logements à créer. Votre projet identifie 3 communes ne remplissant pas ce critère et sur lesquelles les changements de destination sont pris en compte dans le nombre de logement à créer. Il est à noter que deux autres communes (Azolette et Ouroux) ne sont pas en décroissance avérée de population et devraient également décompter les changements de destination du nombre de leurs logements.

Dans l'ensemble, les bâtiments répondent aux critères fixés par le SCoT du Beaujolais, mais le projet n'apporte pas de précision sur le nombre de logements prévus.

Le règlement prévoit la possibilité de réaliser des extensions et annexes aux habitations situées en zones agricole et naturelle. Si les critères de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme sont bien respectés, une précision sera à apporter pour les annexes de manière à préciser de manière plus explicite leur emprise au sol maximale.

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

- réduire l'importante consommation foncière non justifiée envisagée sur la commune de Saint-Igny-de-Vers, qui passera pour l'habitat par une réduction des extensions du centre-bourg et un déclassement de plusieurs hameaux, par un retrait des extensions de zones d'activités proposées en l'absence des justifications attendues ainsi qu'un retrait des extensions des secteurs d'équipements en l'absence de projet avancé,

- réduire la production de logements prévue sur les communes de Propières, Trades et Ouroux et décompter les changements de destination pour cette dernière (commune en stagnation démographique) pour respecter les objectifs du SCoT du Beaujolais,
- apporter les éléments de justification de l'extension des zones d'activités économiques (besoins réels, articulation avec le développement économique intercommunal, impossibilité de réhabiliter des friches ou de densifier l'existant) ; sur la commune d'Ouroux, l'articulation avec la trame de fonctionnalité écologique devra être précisée,
- intégrer le corridor terrestre identifié par le SCoT du Beaujolais et apporter la preuve que le projet proposé permet la préservation et le maintien du bon fonctionnement des espaces naturels remarquables (dont ce corridor ainsi que les ZNIEFF de type I),
- justifier le besoin d'extension de parking sur Monsols et Saint-Christophe et rechercher l'optimisation du foncier disponible ; revoir la surface de l'emplacement réservé lié à la nouvelle station d'épuration et apporter la justification et l'articulation des bassins d'orage avec les secteurs de fonctionnalité écologique,
- justifier les besoins en extension ou en constructions supplémentaires concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et retravailler le règlement afin de limiter l'emprise des futurs bâtiments ; préciser également les secteurs d'implantation des nouvelles constructions.

Deux remarques viennent compléter ces réserves :

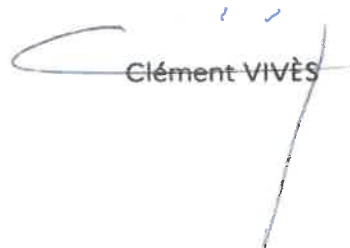
- reprendre les modalités liées aux annexes en zones A et N (indiquer un critère clair d'emprise au sol),
- préciser le nombre de logement(s) réalisé (s) par changement de destination identifié.

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

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

N. T. - conf. side.

Pour le Préfet,
Le sous-préfet,
Secrétaire général adjoint,


Clément VIVÈS