

Enquête publique sur l'élaboration du projet de
Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Frontenas (69)

Rapport



Commissaire enquêteur :
FERRANTE Karine

Période de l'enquête publique : 12 juin au 13 juillet 2017

Rendu du rapport et des conclusions: 10 août 2017

SOMMAIRE

Généralité pages 3 à 8

Objet de l'enquête	P 3
Autorité organisatrice	P 3
Cadre juridique	P 3
Contexte du projet	P 3
Contenu du dossier	P 5
Concertation avec le public	P 6
Personnes Publiques Associées	P 6

Déroulement de l'enquête pages 9 à 11

Modalités de désignation	P 9
Concertation et organisation	P 9
Période de l'enquête publique	P 9
Information du public	P 10
Clôture de l'enquête	P 11
Procès verbal et mémoire en réponse	P 11

Observations du public pages 11 à 13

Réponses aux observations du public pages 14 à 20

Généralités

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport, concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Frontenas située dans le département du Rhône (69).

Autorité organisatrice

En sa qualité de maire de la commune de Frontenas, c'est Monsieur Thomas DUPERRIER qui est le demandeur et l'autorité organisatrice de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU de la commune de Frontenas.

Cadre juridique

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme, avec l'article L 123-10 et notamment l'article R 123-19 indiquant que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par le code de l'environnement,
- Les articles L153-19, L153-31, L153-34 et 153-12 du code de l'urbanisme,
- Les articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme,
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L123-19, R 123-1 à R 123-46,
- La délibération du conseil municipal de Frontenas en date du 27 février 2015 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune,
- La délibération du conseil municipal de Frontenas en date du 17 décembre 2015 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- La délibération du conseil municipal de Frontenas en date du 30 septembre 2016 présentant le bilan de la concertation publique,
- La délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2016 arrêtant le projet de PLU,
- L'ordonnance n° E17-093/69 en date du 18.04.2017 de Monsieur Guillaume MULSANT, Vice-Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêteur,
- L'arrêté du maire n°2017-13 du 22 mai 2017 prescrivant l'enquête publique,
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Contexte du projet:

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement à l'échelle de la commune.

La commune de Frontenas est située à 35 Kms au Nord-Ouest de la ville de Lyon, et à 14 Kms au Sud-Ouest de Villefranche sur Saône.

La commune de Frontenas est située au cœur du Beaujolais des Pierres Dorées, sur le plateau séparant le Val d'Azergues et le Val de Saône.

Frontenas fait partie du canton du Bois-d'Oingt et de la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées.

Frontenas est une commune rurale de 840 habitants (Insee 2013) avec une activité agricole, et surtout viticole assez développée, et des atouts paysagers et patrimoniaux importants. Des habitations se sont développées dans les années 1970/1980 sous forme de lotissements (Pré-Marzy, Yabottes, Mapas) relativement déconnectés du centre-village. La croissance démographique de Frontenas c'est donc surtout effectuée dans les 30 dernières années du siècle précédent, pour se stabiliser depuis les années 2 000.

La commune comprend deux ouvrages importants:

- La Route Départementale 338 qui relie Villefranche sur Saône à Tarare qui accueille un trafic élevé. Cette route à grande circulation génère une barrière physique importante entre le cœur du village et les lotissements plus excentrés,
- L'aérodrome de Villefranche-Tarare qui est entouré d'une zone d'activité dans le domaine de l'aéronautisme.

La commune a également des richesses environnementales, avec:

- La présence d'une ZNIEFF de type 1 sur les prairies de l'aérodrome,
- Le vallon du Chambonne qui coule depuis le cœur du village jusqu'à la limite sud de la commune. Ce vallon a été identifié comme corridor aquatique dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

La commune de Frontenas dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25/01/1983, révisé le 25/1985 et actualisé le 22/07/1988. Au vu de l'ancienneté de ce document est de l'obligation réglementaire de le faire évoluer, le conseil municipal a décidé, par délibération du 27 février 2015, de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Frontenas.

La présente procédure a donc pour objectif d'élaborer le projet de PLU de la commune de Frontenas, qui doit être en cohérence avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais validé en 2009, et qui vise un développement démographique "raisonnée".

Le SCoT du Beaujolais détermine également l'organisation des nouvelles constructions en fonction de niveau de polarité des communes.

Ces polarités sont qualifiées d'un niveau de 1 à 5; 1 étant affecté aux grands pôles structurants du territoire où doivent être privilégiés la croissance démographique car ils peuvent proposer de l'emploi, des commerces, des écoles, des transports,

La commune de Frontenas est définie par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT Beaujolais, comme de polarité 5, c'est à dire avec l'obligation de construire à un "rythme légèrement inférieur" qu'au rythme constaté sur les 10 années précédant la révision du PLU (2005 - 2014).

Ainsi, dans son projet de PLU, la commune de Frontenas a l'objectif maximum de construction de 27 logements sur 10 ans.

La densité moyenne sur le secteur, également demandé par le SCoT est d'au moins 10 logements / ha.

Le POS de la commune de Frontenas dispose de 3,36 ha de terrains pouvant intégrer 36 à 60 logements.

Cela représente environ 40% de surfaces constructibles et de logements supplémentaires qu'au maximum autorisé par le SCoT du Beaujolais sur les 10 prochaines années.

Par conséquent, la commune de Frontenas doit reporter, voire déclasser certains terrains constructibles du POS pour élaborer son projet de PLU.

Le projet de PLU de la commune de Frontenas comprend quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Trois OAP concernent des futures habitations et permettent la construction de 20 à 25 logements, en habitats individuels ou groupés, avec des densités moyennes respectives de 40, de 12 et de 15 logements / ha.

Ces trois OAP sont sur des terrains à proximité immédiate du cœur de village et entourés par l'enveloppe urbaine.

Au-delà de ces OAP qui sont des projets d'ensemble, quelques terrains constructibles restent disponibles sur la commune auprès de propriétaires privés. De plus, il y a sur Frontenas un potentiel de divisions de terrains sur des parcelles déjà bâties; une majorité de parcelles sont relativement vastes à Frontenas (de 1 000 à 2 000 mètres) et permettent par exemple, la construction d'une seconde habitation sur un même terrain.

Le commissaire enquêteur a régulièrement informé le public qu'il n'existait plus de surface minimale nécessaire imposée pour construire une nouvelle habitation (loi ALUR). Les obligations à respecter sont celles indiquées dans le règlement de la zone, avec par exemple des retraits imposés par rapport aux limites séparatives, des distances minimales entre deux constructions, des Coefficients d'Occupation des Sols (COS), ...

Des logements existants peuvent également connaître des réhabilitations; c'est d'ailleurs l'un des objectifs du SCoT du Beaujolais; engendrer au moins 5% de constructions nouvelles dans des opérations de renouvellement urbain.

Les 3 OAP correspondent à une surface de 1,2 ha, et l'ensemble des dents creuses disponibles en centre-bourg et au sein des secteurs pavillonnaires représentent environ 1,3 ha; la surface globale foncière totale est donc de 2,5 ha.

La dernière OAP concerne le développement sur un peu plus de 3 ha de la zone d'activité à proximité immédiate de l'aérodrome.

En parallèle de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU, la commune de Frontenas a accueilli une seconde enquête publique du 21 au juin au 6 juillet portant sur l'établissement du plan de servitudes aéronautiques de dégagement pour l'aérodrome de Villefranche - Tarare.

Contenu du dossier

Le dossier d'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Frontenas contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmmations (OAP),
- Un document graphique, c'est à dire la carte permettant de visualiser les zonages du projet de PLU de la commune,
- Le règlement de PLU,
- La liste des emplacements réservés,

- Les annexes; qui comprennent les annexes sanitaires, la carte liée au droit de préemption, ...
- Les documents administratifs; c'est à dire les délibérations du Conseil Municipal en lien avec l'élaboration du PLU, ainsi que la décision de l'autorité environnementale.

Une décision de l'autorité environnementale la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, datée du 2 juin 2016, qui est dans les documents administratifs du dossier, indique qu'au vu des éléments du dossier, comme la réduction des surfaces constructibles, la concentration des projets d'urbanisation au centre du village, la protection des corridors écologique et de la ZNIEFF de type 1, l'élaboration du PLU de la commune de Frontenas, n'est pas soumise à la production d'une évaluation environnementale.

Il est important de préciser que les pièces du dossier étaient particulièrement intéressantes et bien rédigées; elles étaient très claires et facilement compréhensibles. Le dossier de présentation permettait de faire un bilan complet du projet de la commune.

Le dossier soumis à enquête publique contient également, les avis des Personnes Publiques Associées reçues en mairie avant le début de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a vérifié que le dossier à disposition du public soit complet tout au long de l'enquête publique et ce fût le cas.

La concertation avec le public

La commune de Frontenas a convié ces habitants à 2 réunions publiques sur le projet de PLU, les 11 juin et 11 décembre 2015, permettant les présentations du cadre législatif, du PADD, du projet de zonages. Ces réunions avaient mobilisé une quarantaine de personnes et ont permis des échanges entre les présents.

Une permanence d'informations sur le projet de PLU a également été organisée en mairie le 16 septembre 2016 en fin d'après midi, afin que chaque personne le souhaitant puisse poser ces questions aux élus et au cabinet d'urbanisme; une douzaine de personnes se sont déplacées.

Personnes Publiques Associées

L'élaboration du PLU s'est faite en collaboration avec les Personnes publiques Associées (PPA). Trois réunions ont été organisées pour informer les PPA des avancées du projet:

- le 11 juin 2015 à l'issue de la phase de diagnostic,
- le 26 novembre 2015 pour présenter le PADD,
- le 7 septembre 2016 pour présenter l'ensemble du projet de PLU.

La procédure prévoit également la consultation des Personnes Publiques Associées en amont de l'enquête publique, afin de recueillir leurs avis sur le projet. La commune de Frontenas a transmis le dossier du projet de PLU par courrier daté du 28/02/17.

Le tableau de la page suivante indique la liste des PPA consultées et leurs éventuels retours.

Synthèse des Personnes Publiques Associées consultées et de leurs éventuels retours

Personnes publiques associées	Courrier réponse à la notification du 28 février 2017	Contenu de l'avis
Préfecture du Rhône	26 avril 2017	FAVORABLE, Avec 5 réserves, comme l'absence d'étude géologique, justifier implantation ZA avec ZNIEFF type 1, renforcer maîtrise urbanisation dans hameaux, retirer du PADD la vision à long terme de la commune mais l'insérer dans le dossier de présentation, renforcer la prise en compte espaces naturels,
Direction Départementale des Territoires Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	24 mars 2017	FAVORABLE, Avec 4 réserves comme la réalisation d'une étude géologique relative aux mouvements de terrains, justifier les incidences de l'implantation de la ZA sur une ZNIEFF de type 1, retirer du PADD la vision à long terme de la commune mais l'insérer dans le dossier de présentation, délimiter les zones humides
Conseil Départemental du Rhône	1er juin 2017	FAVORABLE, Avec quelques réserves relativement généralistes, comme la consultation des services de l'Etat pour des modifications d'accès sur les voiries départementales, prendre en compte la charte de l'Habitat, ...
Syndicat Mixte du Beaujolais	19 avril 2017	FAVORABLE, Avec quelques remarques de mise à jour sur la rédaction du dossier de présentation du projet
Communauté de Communes Beaujolais pierres dorées	10 avril 2017	FAVORABLE, Répond aux objectifs de la Communauté de Communes: tourisme et économie, avec le développement prévu de la ZA
Réseau de Transport d'Electricité	23 février 2017	FAVORABLE
Chambre d'Agriculture du Rhône	17 mars 2017	FAVORABLE, Avec une réserve sur l'inscription des zones Ui et Uiae
Chambre de Commerce et d'Industrie du Rhône		FAVORABLE, Avec des réserves sur l'inscription de la zone Ui et Uiae, sur la possibilité d'implantation d'activités de services, sur l'emplacement réservé prévu sur le secteur de l'aérodrome, ...
Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône	20 avril 2017	FAVORABLE, Avec quelques remarques comme sur le projet d'installation d'un commerce de proximité sur la commune

Région Auvergne - Rhône - Alpes		
Sytral		
Mairie de Bagnols		
Mairie de Charnay		
Mairie de Theizé		
Mairie d'Alix		
Mairie de Moiré		

Les organismes ne s'étant pas exprimés ont un avis réputé favorable pour le projet.

Organisation et déroulement de l'enquête

Modalités de désignation

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Vice-président du Tribunal Administratif de Lyon, Monsieur Guillaume MULSANT, par ordonnance n° E17-093/69 en date du 18.04.2017, désigne Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique sur l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frontenas.

Concertation pour organisation

Le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage se sont concertés au cours du mois de mai pour définir les dates de l'enquête et établir le calendrier des permanences.

Une rencontre préalable à l'enquête publique s'est déroulée le vendredi 2 juin 2017 en la mairie de Frontenas, entre le commissaire enquêteur et Monsieur Thomas DUPERRIER, maire de la commune.

Cet échange a permis au commissaire enquêteur :

- De faciliter sa compréhension du dossier,
- De se rendre sur différents secteurs du village, et plus précisément sur ceux qui sont particulièrement concernés par le projet de PLU.

C'est à l'occasion de ce rendez-vous que le commissaire enquêteur s'est vu remettre un exemplaire complet du dossier.

De nombreux échanges ont eus lieux entre le commissaire enquêteur et Monsieur DUPERRIER tout au long de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a profité de ces déplacements sur Frontenas lors des permanences pour se déplacer à nouveau sur certains secteurs du village, particulièrement concernés par le projet ou en lien avec les remarques du public.

Le commissaire enquêteur s'est également entretenu à deux reprises par téléphone, avec un collaborateur du cabinet d'urbanisme qui a accompagné la commune dans l'élaboration de son projet de PLU.

Période de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du projet PLU de la commune de Frontenas s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2017, soit 32 jours.

Un dossier complet comportant l'ensemble des pièces du dossier d'élaboration du projet de PLU, ainsi que le registre de l'enquête ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Frontenas, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, à savoir les mardis, mercredis et jeudis de 9h à 12h et le vendredi de 15h00 à 19h30.

5 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur au sein de la mairie de Frontenas :

- le mardi 13.06.17 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 17.06.17 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 21.06.17 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 30.06.17 de 17h00 à 19h30,
- le vendredi 7.07.17 de 17h00 à 19h30.

Ces horaires variées de permanences, avec des matinées, des vendredis soirs et un samedi matin, avaient pour objectif de permettre la venue d'un maximum de personnes.

Il est important de noter que le maire et la secrétaire de mairie de Frontenas ont réservé le meilleur accueil au commissaire enquêteur.

L'accueil du public était également très bien organisé puisqu'une salle spécifique était disponible pour les permanences de l'enquête publique.

Le déroulement de l'enquête publique n'a pas nécessité :

- De prolongation de durée,
- D'organisation de réunion publique.

Information du public

Publications légales

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié :

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête :
 - . L'essor du Rhône du 26.05.17 au 01.06.17,
 - . Le Progrès du 26.05.17,
- dans les 8 premiers jours de l'enquête:
 - . L'essor du Rhône du 16.06.17 au 22.06.17,
 - . Le Progrès du mercredi 14.06.07.

Ces parutions ont été vérifiées par le commissaire enquêteur et une copie scannée de chacune de ces parutions est présentée en annexe de ce rapport.

Voir parutions en annexe

Affichage en mairie

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, l'arrêté du maire spécifiant le déroulement de l'enquête publique a été affiché en mairie, ainsi que sur les autres panneaux habituels d'affichage de la commune de Frontenas.

Cet affichage a pu être vérifié à plusieurs reprises par le commissaire enquêteur.

Autre moyen de communication

Le dossier d'enquête publique était consultable durant toute la période de l'enquête sur le site internet de la commune de Frontenas.

www.frontenas.fr

Une information sur l'organisation de l'enquête publique était également présente dans la gazette de Frontenas, distribuée au mois de juin dans l'ensemble des boîtes aux lettres des habitants de la commune.

De plus, toutes les personnes qui avaient depuis quelques années, adressé un courrier en mairie relatif à des questions d'urbanisme, d'évolution du zonage, ou de demande de constructibilité, ont reçu début juin, un courrier de la mairie les informant du projet d'élaboration de PLU et des dates de l'enquête publique et des permanences.

La communication liée à l'enquête publique a donc été importante.

Clôture de l'enquête et transfert du registre au commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est clôturée comme prévu le jeudi 13 juillet.

La secrétaire de mairie a sans attendre, transmis par courrier recommandé le registre d'enquête publique au commissaire enquêteur qui a pu le clore.

Procès-Verbal et Mémoire en Réponse

Comme le demande la procédure, dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a transmis au maître d'ouvrage, en l'occurrence le maire de Frontenas, un Procès-Verbal (PV).

Ce PV contient de nombreuses questions, observations, exprimées par le public, par les Personnes publiques Associées et par le commissaire enquêteur lui-même.

Voir document en annexe.

La collectivité a répondu au commissaire enquêteur via un mémoire en réponse en date du 21 juillet 2017.

Voir document en annexe.

Participation du public à l'enquête

En guise d'introduction à la synthèse des observations du public, il est important de préciser que pour cette enquête publique, une quarantaine de personnes se sont déplacées au cours des permanences afin de rencontrer le commissaire enquêteur; 22 personnes ou groupes de personnes, ont inscrit des remarques ou demandes, dans le registre prévu à cet effet, dont 15 sous forme de courriers qui ont été agrafés au registre.

D'après la secrétaire de mairie, aucune personne n'est venue prendre connaissance du dossier en dehors des permanences, mais plusieurs personnes ont indiqué au commissaire enquêteur l'avoir consulté sur internet.

La participation du public, eue égard aux 840 habitants de la commune de Frontenas, est plutôt importante.

Observations du public

Présentation des observations apportées par le public

Le commissaire enquêteur tient à préciser qu'il a répondu à l'ensemble des remarques et observations du public, en s'attachant au projet d'élaboration du PLU dans sa globalité. En effet, l'objectif étant de privilégier le projet dans son ensemble et non pas les individualités, alors que la plupart des observations et remarques portent sur des intérêts personnels.

Numéro observation	Auteur de l'observation	Qualité de l'auteur	Numéro de la parcelle concernée	Nature des observations écrites		
				Demande de constructibilité de terrain	Zonage	Autres types de remarques
1	M. FAVERIAL	Propriétaire à Frontenas	500		Souhaite savoir si cette parcelle est constructible dans le projet de PLU	
2	M. JONARD	Propriétaire à Frontenas	196 / 197 / 198	Souhaite que ces parcelles soient constructibles		
3	Mme CAVELIER	Propriétaire à Frontenas	528	Souhaite que cette parcelle soit constructible		
4	M. et Mme SONNERY Bernard	Propriétaire à Frontenas	232 / 233 / 237 / 238 / 239	Souhaitent que ces parcelles soient constructibles		
5	M. SONNERY Guy et Mme LAURENT Monique	Propriétaire à Frontenas	505		Sollicitent une autre délimitation des parties UC et Aco sur cette parcelle (ligne droite plutôt qu'angles droits)	
6	Mme LAURENT Benoit	Propriétaire Frontenas	781/782		Sollicite la modification des parcelles 781 et 782 concernant l'emplacement réservé n°1	
7 puis N° 12	Groupement foncier Laurent Pierre	Propriétaire Frontenas	624	Demande la constructibilité de cette parcelle		
8	M. et Mme CHARLES	Propriétaire Frontenas	643	Demandent la constructibilité de cette parcelle.		Si la parcelle 643 ne devenait pas constructible, est-il possible d'y installer un mobilhome?
9	M. et Mme STERN Jean	Propriétaire Frontenas	547		Demandent la même délimitation que sur le POS entre zones constructible et non constructible	
10	M. et Mme LARZILLIERE Gérald	Propriétaire Frontenas	166		Demandent la même délimitation que sur le POS entre les parcelles 166 et 167 qui ne forment qu'une entité; parcelle 167 qui est constructible et construite	

11	M. COUF Christian	Propriétaire Frontenas	162/613/455/ 765/766/528/ 588/183	Souhaite que ces parcelles soient constructibles		
13	Mme CHEVALLET Jeannine	Propriétaire Frontenas	403/404/405	Souhaite que ces parcelles soient constructibles		
14	M. GUTTY Jean-Baptiste	Propriétaire Frontenas	200	Souhaite que cette parcelle soit constructible		
15	M. PHILIBERT Sylvain	Propriétaire Frontenas	717	Demande le maintien de la constructibilité de cette parcelle qui l'était dans le POS		
16	M. et Mme CARRON Denis	Propriétaire Frontenas	638/211/658/ 179/696	Souhaitent que ces parcelles soient constructibles		Possibilité de changement de destination d'un bâtiment situé en zone A. Etait lié à la production viticole; projet de réhabilitation en logements touristiques
17	M. et Mme PERRIAT Guy	Propriétaire Frontenas	716/705/704	Demande le maintien de la constructibilité de ces parcelles qui l'étaient dans le POS		
18	M et Mme PHILIBERT Jacques	Propriétaire à Frontenas	256		Contestent le fait que la partie constructible de cette parcelle ait été réduite et sollicitent un accès pour la partie sud de la parcelle 256.	
19	Mairie de Frontenas		OAP n°1			Ne souhaite plus disposer d'un commerce sur cette OAP. Souhaite pouvoir remplacer "habitat collectif" par "habitat intermédiaires ou collectifs".
20	Mme BONNARD Monique	Propriétaire à Frontenas	706/707/710/ 711 665	Demande la constructibilité tout ou en partie de la parcelle 665	Vérifie le maintien de la constructibilité des parcelles 706/707/710	
21	Mme AIME Nadine	Propriétaire à Frontenas	35/714	Souhaite que ces parcelles soient constructibles		
22	Mme CRETIN Marie-Odile	Propriétaire à Frontenas	391/392	Souhaite que ces parcelles soient constructibles		

Observations se rapportant à la demande de constructibilité d'un terrain

1) Terrains n'étant pas constructibles dans le précédent POS

Observations:

n°2: M. JONARD, parcelles 196/197/198

n°3: Mme CAVELIER, parcelle 528

n°4 M. et Mme SONNERY Bernard, parcelles 232/233/237/238/239

n°7 puis 12: Groupement foncier Laurent Pierre, parcelle 624

n°8: M. et Mme CHARLES, parcelle 643

n° 11: M. COUF Christian, parcelles 162/613/455/765/766/528/588/183

n°13: Mme CHEVALLET Jeannine, parcelles 403/404/405

n°14: M. GUTTY Jean-Baptiste, parcelles 200

n°16: M. et Mme CARRON Denis, parcelles 638/211/658/179/696

n°20: Mme BONNARD Monique, parcelles 665

n°21: Mme AIME Nadine, parcelles 35 et 714

n°22: Mme CRETIN Marie-Odile, parcelles 391/392

"Souhaitent que ces parcelles soient constructibles"

Comme expliqué à la page 4 de ce rapport et oralement à toutes les personnes qui ont interrogé le commissaire enquêteur sur ce point, l'élaboration du projet de PLU de la commune de Frontenas doit obligatoirement, permettre de construire sur les 10 prochaines années, à un rythme légèrement inférieur au rythme constaté sur les 10 années précédentes la révision du PLU (2005-2014).

Cette obligation est donnée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais dont dépend la commune de Frontenas, et avec lequel son PLU doit impérativement être compatible, conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme.

L'objectif du PLU est donc de permettre la construction de 27 logements sur les 10 prochaines années sur la commune de Frontenas, et pour cela, seuls 2,5 hectares sont nécessaires (densité de 10 logements/ha), alors que le POS proposait encore 3,36 hectares.

Le projet de PLU doit donc organiser le report, voire le déclassement de certains terrains qui ne peuvent pas être maintenus constructibles.

Par souci de cohérence et pour ne pas compliquer cet exercice, AUCUNE nouvelle surface non constructible au POS ne le devient dans le projet de PLU.

Dans ces conditions, toutes les demandes de constructibilité de terrains qui n'étaient pas constructibles dans le précédent POS ne peuvent pas aboutir; le commissaire enquêteur émet un avis défavorable à toutes ces demandes.

Pour aller un peu plus dans le détail de certaines de ces demandes, le commissaire enquêteur tient à apporter quelques compléments de réponses, en fonction de la situation des parcelles concernées:

- Les parcelles éloignées du village:

Les parcelles qui sont éloignées du village (sur les secteurs des lotissements excentrés comme aux Yabottes ou Mapas) ne peuvent pas devenir constructibles, car les objectifs du PADD et la réglementation visent à densifier le bourg du village et à limiter l'étalement urbain.

- Les parcelles situées le long de la RD 338:

Certaines demandes de constructibilités concernent des terrains qui sont le long de la RD 338 (parcelles 391/392 par exemple). Ces parcelles sont non seulement éloignées du village et ne sont donc pas privilégiées pour assurer le développement urbain de la commune, mais elles sont également sous l'emprise de la bande de 75 mètres de protection qui a été mise en place de part et d'autre de cette route classée à fort trafic. Même si cela fut le cas dans le passé, l'objectif est de ne pas soumettre de nouvelles populations aux nuisances de cet axe routier (bruit, gaz échappement).

- Les parcelles déjà construites situées en zones Agricole ou Naturelle:

Effectivement, sur la commune de Frontenas, certaines constructions existantes depuis de nombreuses années, sont situées sur des zonages Agricoles ou Naturels (exemple des parcelles 35/714). Il s'agit le plus souvent d'anciennes fermes rénovées ou d'un habitat réellement diffus.

Rendre constructible l'ensemble de ces parcelles entrainerait la possibilité de redivisions, et pourrait très vite entrainer une forte augmentation du nombre de constructions sur la commune, sur des secteurs qui le plus souvent sont éloignés du cœur du village.

Cette possibilité est contraire aux obligations et orientations du projet de PLU qui vise à maîtriser le nombre de constructions sur la commune, densifier le Bourg et limiter la consommation des espaces naturels.

Et par le nombre de nouvelles constructions que cela pourrait engendrer, et par leurs situations géographiques sur la commune, il n'est pas souhaitable que les constructions déjà présentes sur des zonages Agricoles ou Naturels, connaissent une évolution de leurs zonages pour devenir constructibles.

Cependant, les constructions concernées peuvent bénéficier d'aménagements complémentaires. Il faut se reporter au règlement des zones mais il est par exemple possible d'y construire une piscine ou une extension d'une surface maximale de 30% de l'emprise au sol existante.

- Les parcelles zonées Ap:

Parmi les parcelles concernées par ces demandes de constructibilité, certaines sont classées Ap (528/200/403/404 par exemple) dans le projet de PLU.

Ces parcelles zonées Ap sont proches du centre-bourg et ont été identifiées comme les secteurs pouvant accueillir la future urbanisation de Frontenas, au delà du projet actuel de PLU. Il y a donc la possibilité que les terrains zonés Ap puissent devenir constructibles à plus long terme, lors de la prochaine version du PLU.

- La parcelle 624:

Une réponse individuelle est apportée à l'observation n°12 qui concerne la demande en constructibilité de la parcelle 624. Au vu d'un schéma du document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), cette parcelle pouvait être comprise dans l'enveloppe urbaine de la commune, alors que sur la carte de zonage, la parcelle 624 est zonée en terrain agricole.

Cette parcelle n'était pas constructible dans le POS; et comme aucune nouvelle surface n'est devenue constructible, la parcelle 624 reste inconstructible dans le projet de PLU de la commune de Frontenas.

Même si la délimitation de l'enveloppe urbaine sur la carte du PADD peut prêter à confusion, sur la carte de zonage, cette parcelle reste bien agricole.

En fonction des zonages définis sur la carte du document graphique, il serait bon de redéfinir avec plus de précisions les contours de ce qui est appelé l'enveloppe urbaine sur la carte du PADD.

2) Terrains constructibles dans le précédent POS

Observations n°15 et 17: M. PHILIBERT Sylvain, M. et Mme PERRIAT Guy:

"Demande le maintien de la constructibilité des parcelles 704/705/716/717 qui l'étaient dans le POS. Nous avons déposé un permis de construire le 22.03.2017 un sursis à statuer nous a privé de contester la légalité de cette décision."

Comme cela a été expliqué dans ce rapport et de vive voix aux personnes concernées, le projet de PLU de la commune de Frontenas a l'obligation de réduire ces surfaces constructibles. Il y avait sur le précédent POS de la commune, un volume trop important de surfaces constructibles; la commune a l'obligation d'en retirer.

En effet, au vu de ce que programme le SCoT du Beaujolais pour la commune de Frontenas, c'est à dire la construction de 27 nouveaux logements sur les 10 prochaines années, 2,5 ha sont nécessaires (densité moyenne minimale de 10 logements / ha).

Hors le POS recensait 3,36 ha constructibles.

40% des surfaces constructibles du POS, doivent donc être retirées du projet de PLU.

Les diverses réglementations sur l'urbanisme et le SCoT imposent que les projets d'implantation des nouvelles constructions soient prioritairement localisés dans les tissus déjà urbanisés et au plus proche du centre des communes, tout en limitant la consommation des espaces naturels.

Les parcelles concernées par cette observation étaient constructibles dans le précédent POS, c'est à dire qu'elles ont été constructibles pendant plus de 30 ans.

Le fait que la commune fasse intervenir la possibilité d'un sursis à statuer sur l'instruction des 2 permis de construire déposés au printemps 2017 semble légitime, puisque le projet de PLU retirant ces parcelles du zonage constructible était déjà fortement avancé.

La collectivité et le cabinet d'urbanisme ont appliqué des critères afin de définir les parcelles qui resteraient ou pas constructibles.

Les critères pour définir si une parcelle est maintenue dans le zonage constructible entre le précédent POS et le projet de PLU sont :

- Sa proximité avec le centre du village,
- Sa position par rapport à l'environnement urbain en dent creuse,
- Son manque d'intérêt agricole ou écologique.

Pour les parcelles concernées par cette observation, elles ne sont ni situées au centre du village, ni positionnées en dents creuses. Ce sont des parcelles situées dans un hameau excentré du village au lieu dit les Mapas, et elles constituent une frange; c'est à dire qu'elles sont en extension de la zone urbanisée.

Ces parcelles ont certainement un intérêt écologique puisqu'elles ont été classées Nco, mais c'est à fortiori pour les 2 points cités ci-dessus qu'elles ont été déclassées de la zone constructible.

Au vu de l'obligation de la commune de Frontenas de retirer des surfaces constructibles de son projet de PLU, le commissaire enquêteur valide:

- Les critères choisis pour définir si une parcelle constructible dans le POS est maintenue constructible dans le projet de PLU,
- Le retrait du zonage constructible du PLU des parcelles citées dans cette observation.

Observations se rapportant au zonage d'un terrain

Observation n°1: M. FAVERIAL,

"Souhaite savoir si la parcelle n°500 est constructible".

La parcelle n°500 est déjà en partie construite et est bien située sur un zonage constructible au projet de PLU. En veillant à viabiliser le reste du terrain, à en assurer l'accès et bien sûr en respectant le règlement d'urbanisme de la zone Ucm, la construction d'une seconde maison sur la parcelle 500 est tout à fait envisageable.

Exemple d'obligation du règlement de la zone Ucm: l'emprise au sol est fixée à 15%, c'est à dire que sur une parcelle de 500m², une construction de 75m² au sol peut être construite.

Observation n°5 M. SONNERY Guy et Mme LAURENT Monique, parcelles 505

"Sollicitent une autre délimitation des parties UC et Aco sur cette parcelle (ligne droite plutôt qu'angles droits)"

Le ruisseau de Chambonne et ses abords ont été identifiés comme un secteur naturel privilégié à préserver au cœur du village. Les risques de débordements du ruisseau ne sont également pas à exclure.

C'est pour ces raisons que les terrains qui étaient précédemment constructibles à proximité du ruisseau ont été déclassés dans le projet de PLU.

Cependant, les délimitations de zonage doivent tout de même le plus souvent se faire en ligne droite, afin d'être homogène sur un même linéaire.

Cette remarque est justifiée.

Observation n°6 Mme LAURENT Benoitte, parcelles 781 et 782 pour emplacement réservé n°1

"Sollicite la modification des parcelles 781 et 782 concernant l'emplacement réservé n°1"

Cette remarque semble justifiée. Il faut effectivement vérifier l'emplacement du chemin piétonnier sur l'OAP 2.

Observation n°9, M. et Mme STERN Jean, parcelles 547

"Demandent la même délimitation que sur le POS entre zones constructible et non constructible - parcelles 546 et 547".

Observation n°10, M. et Mme LARZILLIERE Gérald, parcelles 166

"Demandent la même délimitation que sur le POS entre zones constructible et non constructible de notre habitation - parcelles 166 et 167"

Encore une fois, la collectivité a l'obligation de réduire les surfaces constructibles sur son territoire et a souhaité intégrer les parcelles concernées par ces observations, dans une opération d'ensemble, à plus long terme, avec d'autres terrains qui sont situés au cœur du village; les parcelles 547 et 166 sont donc zonée Ap sur le projet de PLU.

Il est normal que la commune applique ces obligations de réduction des surfaces constructibles, mais il n'est pas souhaitable que pour réduire de quelques mètres carrés ces surfaces constructibles, le projet fasse des découpages à la parcelle, sans se préoccuper de savoir si elles forment ou pas une entité avec une habitation située sur une parcelle voisine. Ces 2 remarques du public sont légitimes pour le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur propose un retour au même découpage que sur le POS entre les zones constructibles et non constructibles pour ces parcelles.

Observation n°18: M et Mme PHILIBERT Jacques

"Contestent le fait que la partie constructible de la parcelle 256 ait été réduite entre le POS et le projet de PLU.

Sollicitent un accès pour la partie sud de la parcelle 256, par exemple en achetant une bande de 4 mètres sur la parcelle 455."

Lorsque l'on compare la dernière carte du POS et celle du projet de PLU, la surface constructible de la parcelle 256 n'a pas été réduite, au contraire, elle a même augmenté puisqu'elle va jusqu'à la limite parcellaire de la 259, ce qui n'était pas le cas sur la carte du POS.

Si les propriétaires font état d'une variation pouvant être intervenue en amont, c'est à dire lors des révisions du POS en 1985 et 1988, il faudrait effectivement comparer l'évolution des cartes précédentes, mais dans tous les cas, dans le projet de PLU actuel, l'ensemble de la surface de la parcelle 256 est constructible.

Concernant la possibilité d'accès à cette parcelle par la parcelle 455 qui est classée Nco, cela semble compliqué pour le commissaire enquêteur et pour plusieurs raisons:

- Il faudrait tout d'abord savoir si le propriétaire de cette parcelle est vendeur d'une bande de 4 mètres de large,
- Ensuite cette parcelle est boisée et cela nécessiterait donc de déboiser ce terrain sur une longueur importante,
- Enfin, l'accès à des zones urbaines doit se faire en zone urbaine, alors que la parcelle 455 est classée Nco.

De l'avis du commissaire enquêteur, il semble plus simple d'envisager l'accès de la parcelle 256 par la parcelle 421 qui appartient aux mêmes propriétaires, même s'il y a des garages à déplacer.

Toutes redivisions, si elles n'ont pas été anticipées, nécessitent forcément quelques concessions. En d'autres termes, il aurait fallu prévoir le maintien de l'accès à la partie Sud de la parcelle 256, au sein des parcelles 420 et 421 qui appartiennent aux mêmes propriétaires, et non pas l'enclaver.

Après échanges (voir Procès-Verbal et mémoire en réponse en annexe) avec la mairie et le cabinet d'urbanisme, *"la commune propose de rattacher une petite partie de la parcelle 260 à la zone UCm, pour permettre de faciliter l'aménagement de l'accès à la parcelle 256"*.

Observation n°20: Mme BONARD,

"Souhaite savoir si les parcelles 706/707/710/711 sont bien toujours constructibles"

Les parcelles citées ci-dessus sont bien dans des zones déjà construites et sont toujours constructibles dans le projet de PLU.

Toutes nouvelles constructions sur ces parcelles devront respecter le règlement de la zone Uc.

Observations avec d'autres types de remarques

Observation n°8, M. et Mme CHARLES, parcelles 643

"Si la parcelle 643 ne devenait pas constructible, et est donc classée A (Agricole) est-il possible d'y installer un mobilhome?"

Il est possible à un propriétaire terrien d'installer une habitation facilement mobile sur un terrain qui lui appartient : caravane, camping-car. Le mobilhome n'est cependant pas considéré dans cette catégorie, et il ne peut uniquement être installé sur des terrains aménagés prévus à cet effet, ce qui n'est pas le cas de la parcelle citée dans cette observation.

Observation n°16, M. et Mme CARRON Denis,

"Est-il possible de changer la destination du bâtiment agricole situé sur la parcelle 387 en logements d'habitations"

Le changement de destination d'un bâtiment agricole, est prévu au règlement du projet de PLU, à condition que le bâtiment soit identifié sur la carte de zonage.

Le bâtiment concerné par cette observation n'a pas été identifié comme tel sur la carte de zonage; cela peut cependant évoluer après échanges et accord avec la Chambre d'Agriculture du Rhône.

Bien que le projet de PLU a le souhait remarquable de maintenir les activités agricoles et en particulier viticoles sur la commune de Frontenas, il est important de se poser la question du devenir de ces bâtiments souvent à la conception remarquable, lorsqu'aucun repreneur de l'activité ne se manifeste.

Lorsque toutes les démarches ont été engagées sur une période importante pour trouver un repreneur, mais sans succès, il semble compliqué de bloquer un changement de destination d'un bâtiment agricole, surtout s'il y a la notion de valorisation du patrimoine bâti dans le projet.

Avec toutes les précautions que cela nécessitent pour éviter les dérives et excès que peuvent entraîner une telle demande, le commissaire enquêteur est favorable à accepter cette demande et à engager une réflexion plus globale sur ce point. Cette réflexion pourrait même permettre de répondre à un autre objectif du PADD "Favoriser le développement de l'activité touristique"

Observation n°19, Mairie de Frontenas

"Concernant l'OAP 1, ne souhaite plus matérialiser l'obligation d'un commerce et souhaite remplacer habitat collectif par habitat intermédiaire ou collectif"

Par crainte de ne pas pouvoir commercialiser les logements collectifs et ainsi de bloquer l'OAP 1, la commune sollicite la possibilité de pouvoir proposer un plus grand nombre de logements intermédiaires.

Le commissaire enquêteur comprend les inquiétudes de la mairie sur le risque du manque de demandes de logements collectifs sur la commune de Frontenas mais tient à ce que le projet définitif soit tout de même proche de celui qui a été proposé dans le dossier qui a été consulté par les Personnes Publiques Associées et par le public, et dans lequel il était prévu environ 10 logements avec une mixité collectifs ou groupés et individuels.

La mixité des habitats est importante car plusieurs typologies d'habitants peuvent rechercher des logements comme des jeunes couples, des personnes âgées ou des parents isolés.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la demande de la collectivité de pouvoir remplacer "habitat collectif" par "habitat intermédiaire ou collectif" mais impose de maintenir une densité environ similaire à celle qui était prévue sur cette OAP 1, c'est à dire la réalisation à minima de 8 logements, soit une densité d'environ 35 logements/ha, et avec des formes urbaines qui s'intégreront comme prévue à l'environnement du centre-bourg.

Ainsi l'OAP 1 pourra proposer des logements individuels et, collectifs ou intermédiaires, c'est derniers étant une typologie de logements comprise entre l'individuel et le collectif, avec par exemple des entrées et des stationnements individualisés et des possibilités d'espaces extérieurs privatifs, en jardinets ou terrasses.

Le commissaire enquêteur a répondu via les pages précédentes à l'ensemble des remarques formulées par écrit sur le registre de l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du PLU de la commune de Frontenas.

Le 10 Août 2017

Le commissaire enquêteur
Karine FERRANTE



ANNEXES

- 1 – Copie de l'arrêté prescrivant l'enquête publique
- 2 – Copie des avis de publication
- 3° - Copie Procès Verbal
- 4 – Copie Mémoire en réponse