

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

# Conclusions



Commissaire enquêteur :  
FERRANTE Karine

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

Rendu du rapport et des conclusions: 10 Août 2017

## Quelques rappels du rapport

### 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.

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.

**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*

### **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**

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, eu égard aux 840 habitants de la commune de Frontenas, est plutôt importante.

## **Conclusions**

### **Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Frontenas:**

- **Est cadré par les délibérations du Conseil Municipal** de Frontenas en dates du 27 février 2015 prescrivant l'élaboration du PLU, et du 30 septembre 2016 arrêtant le projet de PLU.

- **A inclut une phase de concertation** avec le public lors de 2 réunions organisées en juin et décembre 2015. Une permanence d'informations a également été faite en septembre 2016.

- **S'est fait en collaboration avec les Personnes Publiques Associées**, comme le Syndicat Mixte du Beaujolais en charge du SCoT du Beaujolais dont dépend la commune de Frontenas, les Chambres Consulaires, les services de l'Etat ou le Conseil départemental du Rhône.

Il y a d'abord eu 3 réunions organisées entre les mois de juin 2015 et septembre 2016 pour informer les PPA des avancées du projet de PLU, puis la consultation des PPA par envoi du dossier du projet de PLU avec un courrier daté du 28 février 2017.

14 PPA ont été sollicitées:

- 9 PPA ont répondu en émettant tous un avis favorable,
- 5 PPA n'ont pas répondu et ont donc un avis réputé favorable.

La commune de Frontenas, a avant la fin de l'enquête publique, déjà pris en compte certaines des remarques des Personnes Publiques Associées, comme celle des services de l'Etat sollicitant la réalisation d'une étude géologique qualifiant l'aléa mouvements de terrains. Cette étude a été faite au printemps dernier. Elle conclue sur une absence de risque géologique lié aux glissements de terrain, coulées de boues et chute de blocs. Seuls 3 secteurs agricoles ont été identifiés comme exposés à un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles, ce qui nécessiterait, s'ils devenaient constructibles, des mesures particulières dans la construction, pour limiter par exemples les risques de fissures sur le bâtiment.

Les résultats de cette étude pourront donc être intégrés et pris en compte lors de l'approbation du PLU définitif.

L'une des remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre d'Agriculture concerne l'OAP n°4 permettant l'extension de la Zone d'Activité de l'aérodrome

et une partie de son zonage Ui, c'est à dire permettant l'installation d'autres activités que celles liées à l'aéronautisme.

La Chambre d'Agriculture remet en cause ce zonage, alors que la CCI souligne l'intérêt de pouvoir accueillir tous types d'activités sur la ZA de Frontenas.

Les 2 Chambres Consulaires s'en remettent au Schéma de Développement Economique lancé par la Communauté de Communes du Beaujolais Pierres Dorées qui doit qualifier et définir les vocations des ZA du territoire.

- **A respecté la procédure** nécessaire à l'élaboration d'un projet de PLU, par exemple avec l'organisation d'une enquête publique qui s'est parfaitement déroulée, et qui a été lancée par **l'arrêté n°2017-13 du 22 mai 2017 du maire de Frontenas**.

- **Est encadré par un dossier complet**, avec des documents clairs, que cela doit la description des OAP ou le PADD.

- **A été élaboré avec une bonne communication auprès du public**. Bien sûr la communication légale a été réalisée avec les parutions presse et l'affichage en mairie. Les habitants ont également eu connaissance de l'enquête publique sur le projet de PLU via la gazette de la commune distribuée en juin dans toutes les boîtes aux lettres. Le dossier était également consultable sur le site internet de Frontenas.

Mais il faut surtout rappeler le fait que toutes les personnes qui avaient précédemment questionné la commune par écrit, sur des questions liées au précédent POS ou sur des évolutions de zonage, ont reçu individuellement un courrier de la mairie les informant du déroulement de l'enquête publique et des horaires et lieux de permanences. Cette communication peut être qualifiée d'efficace puisqu'une quarantaine de personnes se sont déplacées au cours des 5 permanences pour rencontrer le commissaire enquêteur, ce qui eue égard aux 840 habitants de la commune est plutôt une participation dynamique des propriétaires de Frontenas.

- **Est compatible avec Schéma Régional de Cohérence Ecologique**. Bien que la commune de Frontenas ne possède pas de corridor écologique d'intérêt régional, le projet de PLU préserve l'axe en lien entre les vallons de Chambonne et du Merloux, permettant donc de garantir les liaisons écologiques.

- **Est compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée** qui a pour objectif « *le bon étant quantitatif et qualitatif des eaux* ».

En protégeant le vallon de Chambonne qui est un affluent de l'Azergue, de toute urbanisation, la commune participe à la protection de pollutions potentielles du cours d'eau.

La commune de Frontenas n'est pas concernée par des périmètres de protection de captage des eaux.

- **Répond aux objectifs du PADD** qui vise par exemple à "*Consolider l'identité du village*"; en insérant les 3 OAP des principales futures constructions au centre-bourg, la commune a bien vocation à augmenter la croissance démographique au cœur du village pour en favoriser la centralité et l'animation.

Le 2ème objectif du PADD est de "*Préserver les patrimoines paysagers et naturels en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles*"; en réduisant les surfaces constructibles, le projet de PLU limite bien la consommation d'espaces naturels pour les projets d'urbanisation.

- **Répond aux obligations du SCoT du Beaujolais**, approuvé le 29 juin 2009 et rendu exécutoire le 7 octobre 2009:

. La commune de Frontenas étant classée en polarité de niveau 5, elle a l'obligation de construire à un "rythme légèrement inférieur" qu'au rythme constaté sur les 10 années précédant la révision du PLU (2005 - 2014). En ne prévoyant que la construction de 27 nouveaux logements au projet de PLU, cette obligations est respectée,

. Diversifier les formes d'habitat, même si l'habitat individuel peut rester prédominant, et c'est bien le cas sur Frontenas, les 3 OAP prévoient bien une variation de cet habitat en programmant par exemple également de l'habitat groupé,

. Assurer 5 à 7% de constructions nouvelles dans des opérations de renouvellement urbain; pour Frontenas, 2 logements sont donc à prévoir en réhabilitations. En acquérant une ancienne maison dans le cœur du village pour y rénover 4 logements, la mairie double ces objectifs. D'autres opérations de rénovation se dérouleront certainement sur la commune au cours des 10 prochaines années.

. Répondre à une densité minimale de 10 logements / ha; les trois OAP du projet de PLU sont sur des densités moyennes respectives de 40, de 12 et de 15 logements / ha, donc au dessus de la moyenne minimale imposée par le SCoT,

. Développer l'activité économique, en particulier avec la 4ème OAP prévue dans la Zone d'Activité de l'aérodrome et qui permettra l'accueil de nouvelles activités, sur un peu plus de 3 ha.

Le SCoT recommande également d'intégrer 10% de logements abordables. Pour répondre à cette obligation, la commune a plusieurs actions:

. La première concerne les 4 logements cités ci-dessus en renouvellement urbain ; ils seront proposés en loyers abordables,

. Les OAP 1 et 3 devront, parce qu'elles compteront plus de 5 logements, et par le règlement de la zone où elles se situent, compter au moins 20% de la surface de plancher en logements abordables. Ainsi, au moins 3 autres logements à loyers abordables devraient être disponibles sur la commune.

- **A déclassé**, toujours par obligation de compatibilité avec le SCoT du Beaujolais, des hectares constructibles par rapport au précédent POS, selon des critères qui sont satisfaisants pour le commissaire enquêteur:

. Leur éloignement du cœur du village,

. Leur positionnement en frange, en extension d'une zone construite, c'est à dire qu'elles étendent la zone urbanisée,

. Le caractère agricole, naturel ou écologique d'une zone,

Exemple avec le retrait du POS de parcelles précédemment constructibles à proximité du vallon de Chambonne. Par l'intérêt écologique de la zone et l'intégration du risque de débordement du cours d'eau, ces parcelles ont été retirées du zonage constructibles dans le projet de PLU.

A l'inverse, les terrains qui étaient constructibles dans le POS et qui sont au centre du village, en position de dents creuses, sans caractère agricole, naturel ou écologique particulier, ont été maintenus dans les surfaces constructibles du projet de PLU.

Et par souci de cohérence, le projet de PLU n'intègre aucun nouveau terrain constructible qui ne l'était pas dans le POS.

- **Répond à une gestion économe des sols** puisqu'il réduit pratiquement de moitié sa consommation d'espace par rapport au précédent POS qui proposait trop de surfaces constructibles.

- **Assure une croissance démographique "mesurée"** pour la commune de Frontenas, c'est à dire que le projet de PLU doit tout d'abord permettre une stabilisation de la démographie, puisqu'une vingtaine de nouveaux logements doivent répondre au phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages; les logements supplémentaires, devraient engendrer une augmentation légère de la population.

- **Centralise** les Orientations d'Aménagement et de Programmation des futures constructions, au centre-bourg, et au sein d'enveloppe urbaine, ce qui permet d'inverser le mitage urbain et le développement des hameaux déconnectés du village, qu'a connu Frontenas dans les années 1970/1980.

Cette centralisation doit également permettre de redynamiser la vie du village et simplifier les déplacements des habitants, par exemple vers l'école.

- **Maitrise la densification des tissus urbains périphériques** comme celle des lotissements pavillonnaires situés au Sud de la RD 338 en instaurant dans son règlement des distances minimales entre 2 habitations, un coefficient d'Occupation des Sols à respecter, ...afin d'éviter le dilution de la centralité du village.

- **Intègre la préservation de la ZNIEFF de type 1** à proximité de l'extension de la Zone d'Activité proche de l'aérodrome. En effet, le projet de PLU réduit de moitié la surface d'extension de la ZA par rapport au précédent POS. L'OAP 4 cible les nouvelles implantations sur un secteur, afin de ne pas gêner la faune et la flore et surtout de maintenir un corridor écologique et de protéger les prairies situées à l'Est.

- **Préserve le patrimoine paysager et les zones naturelles de la commune** de façon plus générale, comme la trame verte et bleue associées au ruisseau de Chambonne en la classant en zone agricole ou naturelle, et donc en préservant les abords du cours d'eau de toute nouvelle urbanisation.

Le projet de PLU augmente donc les surfaces d'espaces matérialisés comme des corridors écologiques, donc des espaces à protéger de nouvelles constructions.

- **Permet le développement économique** du territoire grâce à l'extension de la ZA à proximité de l'aérodrome qui permettra l'implantations de nouvelles entreprises, d'abord en lien avec le secteur de l'aéronautisme, mais pas seulement,

- **Préserve l'agriculture**, en particulier l'activité viticole qui est importante sur le village, puisque les futures constructions sont centrées sur le cœur de village et ne consomme, hormis les 0,5 ha de l'OAP n°3, pas de terre agricole.

L'OAP 3 est incluse dans l'enveloppe urbaine du village. Elle est entourée de constructions et est située à proximité de l'école, ce qui explique le projet d'urbanisation de cette parcelle qui était déjà constructible dans le précédent POS.

Le projet de PLU maintien bien les coteaux agricoles du Nord et de l'Ouest.

En maintenant d'importants zonages d'espaces agricoles, la commune affiche son soutien à cette activité économique et évite les risques de mitage par l'urbanisation de ces zones. De plus, le PLU laisse la possibilité d'implantation éventuelles de nouvelles exploitations.

86,6% du territoire de la commune est réserver aux espaces agricole et naturel dans ce projet de PLU (contre 73,5% dans le précédent POS).

- **Applique la bande inconstructible** de 75 mètres de part et d'autre de la Route Départementale 338 qui partage le village ; l'objectif étant de ne pas soumettre de nouvelles populations aux nuisances du fort trafic de cet axe routier.

- **Renforce la diversité de l'offre de logements** sur la commune, en particulier avec le renforcement d'habitats groupés proposés sur les OAP; la maison individuelle étant fortement prédominante sur Frontenas, il est important de varier l'offre pour répondre à d'autres demandes des populations.

- **Anticipe les besoins de la commune au delà des 10 prochaines années.** En effet, le projet de PLU cible déjà les futurs secteurs constructibles de la commune, situés en périphérie immédiate du centre-bourg; ces secteurs sont zonés Ap.

- **Ne perturbera pas le fonctionnement de la Station d'Epuration (STEP)** de la Pray; 300 logements sur les 320 que compte la commune de Frontenas, sont reliés au réseau d'assainissement collectif. Les nouveaux logements prévus au centre-bourg, seront reliés à la station de la Pray qui peut en l'état recevoir les nouveaux effluents, en sachant que des travaux d'agrandissements et de modernisation de la STEP sont prévus.

- **Prend en compte les qualités patrimoniales de la commune**, en encadrant les conditions de réhabilitation des logements anciens et les possibilités de changements de destination.

Pour le même objectif, les 3 OAP qui sont prévues dans les dents creuses du village devront s'intégrer aux formes urbaines qui les entourent, celles du centre-bourg typique des villages du Beaujolais par exemple pour l'OAP 1.

- **Favorise le développement de l'activité touristique** par exemple en proposant des activités de promenades et randonnées sur la commune, ainsi que la réflexion sur les possibilités d'hébergements.

- **S'attache à réduire la dangerosité de la RD 338**, par exemple en prévoyant le réaménagement de certains carrefours de cet axe situés sur la commune, et en réduisant également la coupure qu'elle engendre par exemple en renforçant les accès piétons entre le village et les lotissements situés de l'autre côté de la route départementale. La commune a également le projet de créer une aire de covoiturage.

- **Améliore la qualité de vie des habitants**, en valorisant et en facilitant l'accès à la zone de loisirs, via le développement de nouveaux cheminements piétons permettant d'accéder en modes doux à cette zone, même par delà la RD 338.

- **Encourage la création d'une activité commerciale au centre du village**, en proposant un local. La collectivité a conscience de la fragilité de la viabilité économique d'une telle activité sur une commune rurale, mais est prête à soutenir cette installation et est actuellement à la recherche d'une personne bénéficiant de l'AAH et susceptible d'être intéressée.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat, dans son avis de PPA, a proposé à la collectivité de l'aider dans cette réflexion.

- **S'attache à la problématique du manque de stationnements** identifié en partie Nord du village, en prévoyant près de 20 nouveaux stationnements à l'école et rue de l'ancienne poste.

Bien sûr, les OAP intègrent les emplacements nécessaires aux stationnements et toutes les nouvelles constructions devront se conformer aux obligations du règlement du PLU qui impose par exemple 2 places de stationnement par logement pour toutes nouvelles constructions situées en zone UC,

Par conséquent, le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** sur le projet d'élaboration du projet de PLU de la commune de Frontenas.

Cependant, cet avis favorable est accompagné d'une réserve et de plusieurs recommandations:

#### La réserve concerne l'OAP 1.

Le commissaire enquêteur entend la crainte de la mairie sur le risque de manquer de demandes de logements collectifs sur la commune de Frontenas et accepte de modifier l'OAP 1 en remplaçant "habitat collectif" par "habitats intermédiaire ou collectif".

Mais il est cependant important de proposer une offre de logements variés, afin de répondre à plusieurs typologies de demandes: jeunes couples, personnes âgées ou parents isolés par exemple.

Le commissaire enquêteur impose donc de conserver les objectifs principaux de l'OAP 1, en particulier avec une densité minimale de 35 logements / ha, soit la réalisation de 8 logements minimum, et avec des formes urbaines qui s'intégreront comme prévue, à l'environnement du centre-bourg.

#### Les recommandations sont les suivantes:

- 1) L'une des recommandations concerne l'OAP n°2 sur laquelle un emplacement réservé est prévu pour un cheminement piétonnier permettant de relier la route des Grands Prés au pôle de loisirs du centre-village.  
Il est important de vérifier les numéros des parcelles concernées par cet emplacement réservé.

- 2) Laisser la possibilité d'accueillir, comme c'est le cas sur une partie de l'extension de la ZA sur l'OAP n°4, des activités qui n'ont pas de lien avec l'aéronautisme.  
Ce point était une discordance lors de la consultation des PPA entre les Chambres de Commerce et d'Industrie et d'Agriculture.  
Mais l'étude du Schéma de Développement Economique de la Communauté de Communes du Beaujolais Pierres Dorées met en évidence une carence en foncier pour les activités économiques.  
Il semble important pour le commissaire enquêteur que la ZA de Frontenas, au vu de sa proximité avec l'aéroport, privilégie le secteur de l'aéronautisme et cela sera le cas puisqu'une majorité de l'OAP est zonée Uiae. Mais il est également indispensable que le territoire, et cette fois à l'échelle communautaire, et ZA de Frontenas comprise puisse, proposer des emplacements à des entreprises d'autres secteurs d'activités qui souhaitent s'implanter sur le Beaujolais, tout en respectant le règlement de la zone.  
Il faut garder en mémoire que le développement économique et l'accueil des entreprises est également l'un des objectifs du SCoT Beaujolais.
- 3) Le projet de PLU affirme la volonté de maintenir et préserver une activité agricole et viticole sur la commune. Malgré ce souhait, le changement de destination de bâtiments agricoles est à organiser plus finement.  
L'objectif est bien de privilégier le maintien des activités agricoles sur la commune, mais sans bloquer des cédants qui ne trouveraient pas de repreneurs pour l'activité agricole, alors qu'ils ont engagé des démarches en ce sens sur une longue durée.  
Une réflexion pourrait être lancée avec la Chambre d'Agriculture qui doit bénéficier de retours d'expériences sur ce sujet, et donc d'échanger sur les choix qui peuvent être faits.  
Un cas concret peut intégrer cette réflexion avec la demande qui a été faite par les propriétaires du bâtiment situé sur la parcelle 387, chemin des Brosses.  
Les changements de destination de bâtiment pourraient répondre à un autre axe du PADD qui vise à *"Favoriser le développement de l'activité touristique en lien avec la présence de l'aérodrome et l'identité viticole de la région"*.
- 4) La commune de Frontenas a l'obligation de réduire les surfaces constructibles.  
Malgré cette obligation, le commissaire enquêteur ne souhaite pas, que pour réduire de quelques mètres carrés les surfaces constructibles, des jardins privés situés au cœur du village, soient zonées Ap alors qu'ils ne forment qu'une seule entité avec une construction d'habitation.  
Après avoir comparé les limites du POS et du projet de PLU, ces cas semblent peu nombreux, mais le commissaire enquêteur propose de les faire disparaître.  
Ainsi, le commissaire enquêteur propose que, les délimitations des zonages constructible et non constructible pour les parcelles 546/547 et 167/166, soient identiques à la précédente version du POS c'est à dire que:  
- la parcelle 547 a un zonage UAp sur une partie de sa surface avec une délimitation en ligne droite pour le zonage Ap,  
- Les parcelles 167 et 166 ne forment qu'une entité, cette dernière a le même zonage UAp en son intégralité.
- S'il y a des cas similaires, en d'autres points de la commune, le commissaire enquêteur propose qu'ils soient traités de la même manière.  
L'attention du commissaire enquêteur est par exemple attirée par les cas des parcelles 455 et 661.

Le commissaire enquêteur rappelle qu'il ne s'agit que de petits terrains situés au village, qui ont été classés Ap, et dont les parcelles ne forment qu'une entité avec une habitation existante. Ils pourront être rattachés dans un second temps, si les propriétaires le souhaitent, au projet d'ensemble qu'anticipe déjà la collectivité.

- 5) La délimitation entre les zonages constructible et Aco en ligne droite pour la parcelle 505; cette limite pourra passer entre l'angle des parcelles 584/446 et 769/771.
- 6) Le projet de PLU de la commune de Frontenas contient donc 3 OAP prévoyant des futures habitations au cœur du village. Il est précisé que ces OAP s'intégreront dans la qualité paysagère et urbaine du bourg.  
Il est important que les élus suivent les évolutions de ces OAP qui seront certainement orchestrés par des aménageurs, afin d'être garant du respect de ce point. Il est primordial que les nouveaux logements s'intègrent dans l'environnement du centre de Frontenas, afin que ce village de pierres dorées garde son identité Beaujolaise.
- 7) Bien que cela ne soit pas un exercice facile, et que le document graphique indique le détail des zonages à la parcelle, il serait bien de tenter d'être plus précis sur la délimitation de la zone urbaine sur la cartographie du PADD, afin de réduire les confusions, sur les parcelles comprises ou pas, au sein de cette enveloppe.
- 8) Le dossier soumis à l'enquête, que cela soit le dossier de présentation, le PADD, les OAP, étaient très bien conçus, clairs et pédagogiques.  
Il eut été encore plus facile de compréhension, si la carte de zonage du projet de PLU contenait quelques noms de rues, de hameaux (Yabottes, Mapas) et une visibilité légèrement supérieure pour les numéros des parcelles. Ces points peuvent être améliorés pour le dossier définitif.
- 9) Dans ce projet de PLU sont également pris en compte les problèmes de dangerosité de la RD 338 et de sécurité routière. Même si la mairie de Frontenas n'a pas le pouvoir de toutes les décisions à ce sujet puisque l'aménagement de cet axe relève de la compétence du Conseil Départemental, le commissaire enquêteur tient à encourager les élus de la commune de Frontenas à réétudier les accès à la fois des hameaux et du village sur la RD 338. En effet, il semble urgent, de supprimer certains de ces accès qui manquent de visibilité et qui sont particulièrement dangereux, au bénéfice de ceux qui sont plus sécurisés.  
Le réaménagement du carrefour entre la RD 338 et de la ZA rue Odette Durand avec la mise en place de l'emplacement réservé n°2 en fait partie, afin de pouvoir desservir les habitations situées à proximité.
- 10) Par proposition de la commune, la mise en constructibilité d'une petite partie de la parcelle 260 facilitant l'accès à la parcelle 256 qui est constructible.

11) Et enfin quelques modifications liées à des erreurs de texte dans le dossier de présentation:

- page 53, paragraphe sur la chasse: une société ..... régulièrement avec Celle d'Alixé,
- page 83, paragraphe 2: 27 nouveaux logements et non pas 50,
- page 157, la traduction réglementaire: les périmètres .... en petit collectif (R+1 et non pas 11.

Les redivisions de parcelles déjà bâties pour la construction de nouveaux logements qui pourraient être engagées avec le nouveau PLU qui ne peut plus imposer de surface minimale de terrain (Loi ALLUR) pourraient entraîner une augmentation légèrement supérieure à ce qui est prévu, mais sans générer de consommation foncière supplémentaire, sans étalement de l'enveloppe urbaine déjà présente.

Il en est de même pour les réhabilitations de logements déjà construits.

De plus, il est important de noter que la taille des ménages a tendance à diminuer, et que la population est plutôt vieillissante sur Frontenas.

Ces quelques logements supplémentaires pourraient permettre de:

- Palier à une éventuelle OAP qui n'aboutirait pas,
- Soutenir une légère croissance démographique sur la commune,
- Maintenir un nombre d'élèves satisfaisant pour l'école qui a enregistré une baisse des effectifs de - 20% entre les rentrées 2006 et 2014.

Pour tout de même encadrer le phénomène des divisions au sein du foncier bâti, et préserver une qualité de vie et de voisinage, le PLU a intégré un zonage spécifique sur les secteurs excentrés du village, avec des retraits imposés par rapport aux limites séparatives, des emprises au sol plus réduites et des distances minimales entre deux constructions.

Il est important de rappeler que malgré le nombre de demandes individuelles concernant le plus souvent la constructibilité de terrains, le commissaire enquêteur s'est efforcé de raisonner en fonction des intérêts collectifs du projet de la commune de Frontenas, et de respecter à la fois les documentations support et les obligations réglementaires.

De plus, il faut que le public ait conscience que la collectivité et le cabinet d'urbanisme qui ont travaillé ensemble, se sont efforcés d'élaborer le projet de PLU en appliquant les obligations réglementaires et en restant en cohérences avec les documents support comme le SCoT.

Si le projet de PLU intégrait par exemple toutes les demandes de constructibilité qui sont remontées, le document pourrait être refusé par les services de l'Etat.

Une fois la période de l'enquête publique terminée, le conseil municipal de Frontenas devra délibérer pour approuver la nouvelle version du PLU de la commune, mais se sont ensuite les services de l'Etat qui donnent leur accord définitif sur ce dossier.

Le 10 Août 2017

Le commissaire enquêteur  
Karine FERRANTE

