

**Département  
du RHONE**

**République Française**

-----

**COMMUNE de ST ETIENNE DES OULLIERES**

**Arrondissement  
de VILLEFRANCHE**

-----

**EXTRAIT du REGISTRE des**

**Canton de GLEIZE**

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 2 décembre 2024**

Convocation : le 22 novembre 2024

Nombre de membres en exercice : 19

Quorum : 10

Présents : 17

Votants : 18

L'an deux mille vingt-quatre, le Conseil Municipal de St Etienne des Oullières, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Gilles DUTHEL, Maire

Membres présents à la séance :

Monsieur DUTHEL Gilles, Maire

Mesdames BEDIN Elisabeth, BEROUJON Angèle, CECILLON Christiane, DAUMAS

Nathalie, JAMBON Agnès, NICOT Nathalie, PASCAL-BILLEBAUD Valérie, VARAGNAT Nelly,

Messieurs BABAD Adrien, DAVAL Gérald, DESCOMBES Franck, DESPRES Georges, GAUTHE Jean-François, JARLOT Frédéric, LARGE Jean-Sébastien, SEIXEIRO Mickaël,

Membres absents à la séance :

GERMAN Aurélia, TENAUD Jacques (pouvoir à BABAD Adrien).

Secrétaire de séance : Nathalie NICOT

**OBJET : Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local d'habitat (PLUiH) : avis de la commune sur le projet arrêté par délibération du conseil communautaire du 9 octobre 2024**

Par délibération n°18/121 du 28 juin 2018, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H).

Cette élaboration s'inscrit dans le cadre du transfert par les communes à la Communauté d'agglomération, en décembre 2015, de la compétence en matière de documents d'urbanisme.

L'élaboration du PLUi-H était rendue nécessaire par l'évolution législative mais aussi par le besoin de doter le territoire d'un document cadre commun déclinant un projet d'agglomération.

En effet, le PLUi-H est le document d'urbanisme stratégique qui concrétise un projet de territoire.

Le PLUi-H consiste également un outil réglementaire qui – pour la première fois - fixe les règles d'urbanisme à l'échelle des 18 communes de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône pour leur permettre de poursuivre l'aménagement de leur territoire en conciliant développement et environnement.

Enfin, il regroupe l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire et doit garantir leur cohérence. A ce titre, il accompagne la production de logements notamment dans la mise en cohérence des politiques d'aménagement et de l'habitat et contribue à adapter le territoire aux impacts du changement climatique. Il veille à la qualité paysagère sur l'ensemble du territoire de l'EPCI et valorise le cadre de vie des habitants. Il assure la pérennité des pôles d'activités du territoire et leur attractivité.

Le PLUi-H s'inscrit dans une vision prospective à 10 ans.

Le projet de PLUi-H couvre l'intégralité du territoire de la Communauté d'agglomération et se substituera aux documents d'urbanisme existants dès lors qu'il sera exécutoire.

Par délibération du 9 octobre 2024, le Conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi-H.

En vertu de l'article R. 153-5 du code de l'urbanisme, les communes membres disposent d'un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet pour rendre leur avis sur le projet de PLUi-H arrêté.

Plus précisément, les communes membres doivent rendre un avis sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi-H qui les concernent directement.

Cet avis est rendu par délibération du Conseil municipal. En l'absence de délibération dans le délai de trois mois, cet avis est réputé favorable.

Cet avis sera joint au dossier du PLUi-H arrêté en vue de l'enquête publique avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues au code de l'urbanisme.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (sectorielles et thématiques), un Programme d'Orientations et d'Actions, des documents graphiques et des annexes.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H ont été débattues au sein du Conseil communautaire en date du 24 mars 2022 et au sein du Conseil municipal en date du 13 juin 2022.

Pour engager un développement maîtrisé, équilibré et exigeant, 3 axes sont développés dans le PLUi-H :

- Affirmer le rôle de la Communauté d'agglomération pour le développement économique, agricole et touristique ;
- Mettre en œuvre un modèle résidentiel plus équilibré, qualitatif et vertueux ;
- Placer la transition écologique et la protection du cadre de vie au cœur du projet.

Il est proposé au Conseil municipal de donner un avis sur le projet de PLUi-H arrêté le 9 octobre 2024 par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Beaujolais ;
- La délibération du Conseil communautaire, en date du 28 juin 2018, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant plan local de l'Habitat, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- La délibération prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H ayant eu lieu au sein du Conseil communautaire en date du 24 mars 2022 ;
- Le débat sur le PADD qui s'est déroulé au sein du Conseil municipal de la commune de Saint Etienne des Oullières le 13 juin 2022 ;
- La délibération du Conseil communautaire, en date du 9 octobre 2024, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat ;
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H) comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Programme d'Orientations et d'Actions, les documents graphiques et les annexes ;

**CONSIDERANT les remarques suivantes** sur le projet communal de Saint Etienne des Oullières :

En préambule, les élus municipaux saluent la qualité et l'effort méthodologique mis en œuvre par la CAVBS, au travers de la volonté de son président et l'action de ses services et prestataires, qui ont régulièrement veillé à associer l'exécutif et la commission urbanisme de la commune.

Toutefois, et comme cela a été exprimé en commission aménagement du territoire / urbanisme de la CAVBS, le conseil municipal regrette que le résultat consécutif à tous les travaux menés depuis plusieurs années aboutisse à un outil extrêmement volumineux, complexe rendu hors de portée des pétitionnaires et plus largement des habitants. Cette tendance à la complexification n'est pas de nature à réconcilier les citoyens avec l'administration et les élus qui la représentent.

Après analyse des différentes pièces constitutives du projet de PLUiH et soumission de celles-ci au bureau exécutif et à la commission urbanisme du 28/10/2024, la commune de Saint-Étienne-des-Oullières émet plusieurs réserves.

Celles-ci portent à la fois sur :

1. des erreurs matérielles liées à une mauvaise retranscription des travaux menés conjointement,
2. un point du règlement sur lequel le conseil municipal propose une nouvelle rédaction,  
**1. Erreurs matérielles (cf. annexe jointe à la délibération) :**
  - Oublis et erreurs dans la localisation des sièges d'exploitation fournie par la commune,
  - Répartition entre les zones N et A erronée, en particulier sur la portion Ouest de la commune (zone N surreprésentée par rapport à la réalité, zone A sous représentée),
  - Des équipements publics existants n'ont pas été intégrés dans la zone Ue, notamment la garderie, la mairie, la bibliothèque, le local technique face à la mairie),
  - Des règles spécifiques définies pour la zone Ua (zone de centralité) n'ont pas été reprises dans le règlement pour la zone Uab ; spécifique à la centralité de la commune de Saint-Etienne-des-Oullières,
  - Le changement de destination du château de Néty présenté (hôtel) doit être élargi également à la possibilité de changement de destination « restauration ».

*En particulier :*

#### **Article U 7 - Stationnement**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

*Il est exigé pour les véhicules automobiles :*

- *une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher à sous destination de logement sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement,*
- *une place de stationnement par tranche commencée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle et/ou de bureaux, sauf en Ua,*
- *une place de stationnement par unité d'hébergement hôtelier,*
- *selon les besoins pour les autres sous-destinations.*

Le conseil municipal souhaite que la condition dérogatoire à la création de places de stationnement pour les projets à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle et/ou bureau soit élargie à la zone Uab également comme suit :

#### **Article U 7 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les véhicules automobiles :

- une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher à sous destination de logement sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement,
- une place de stationnement par tranche commencée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle et/ou de bureaux, **sauf en Ua et Uab,**
- une place de stationnement par unité d'hébergement hôtelier,
- selon les besoins pour les autres sous-destinations.

Par ailleurs, le conseil municipal souhaite que soit reprise, sur le chapitre I « Dispositions applicables à la zone U », la règle du « linéaire commercial » préexistante sur le PLU actuel visant à protéger, dans la zone Uab, les rez-de-chaussée des bâtiments à vocation commerciale d'un changement de destination. Ceci afin de préserver le potentiel commercial du centre-village.

## **2. Sur le fond, demande de modification d'un point du règlement :**

- Le règlement fixe pour les différentes zones une règle d'implantation stricte pour les piscines comprise entre 2m (zones U, AU, et 4m (zones A, N des limites séparatives suivant la zone considérée.

*Exemple pour le zonage Agricole*

#### **Article A 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **4.5.1. Règles générales**

*La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4,50 mètres.*

*Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.*

Le conseil municipal estime que cette règle, plus prescriptive que la situation préexistante (implantation en recul de 4m ou en limite séparative) aura pour effet, dans un contexte de densification croissant avec une taille des parcelles toujours moindre, d'empêcher pour bon nombre de pétitionnaires la possibilité de réaliser une piscine.

Le conseil municipal, afin :

- de rétablir une équité entre les administrés, en particulier les propriétaires de lots de taille modeste,
- d'éviter des effets induits pervers à la règle proposée (réalisation de piscines sans autorisation d'urbanisme),

propose que la rédaction soit revue comme suit pour l'ensemble des zones graphiques citées au règlement :

Article A 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.5.1. Règles générales

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4,50 mètres.

Les piscines doivent être implantées **soit** avec un recul minimum de 4 mètres **soit en limite séparative**.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, le Conseil municipal décide, avec **17 voix pour et 1 voix contre** :

- D'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant plan local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône arrêté au Conseil communautaire du 9 octobre 2024 qui concernent la commune de Saint Etienne des Oullières **sous réserve de la prise en compte des remarques exprimées ci-avant.**

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessous et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme, certifiée exécutoire.

Fait à St Etienne des Oullières,  
Le 3 décembre 2024

La secrétaire,  
Nathalie NICOT



Le Maire,  
Gilles DUTHEL

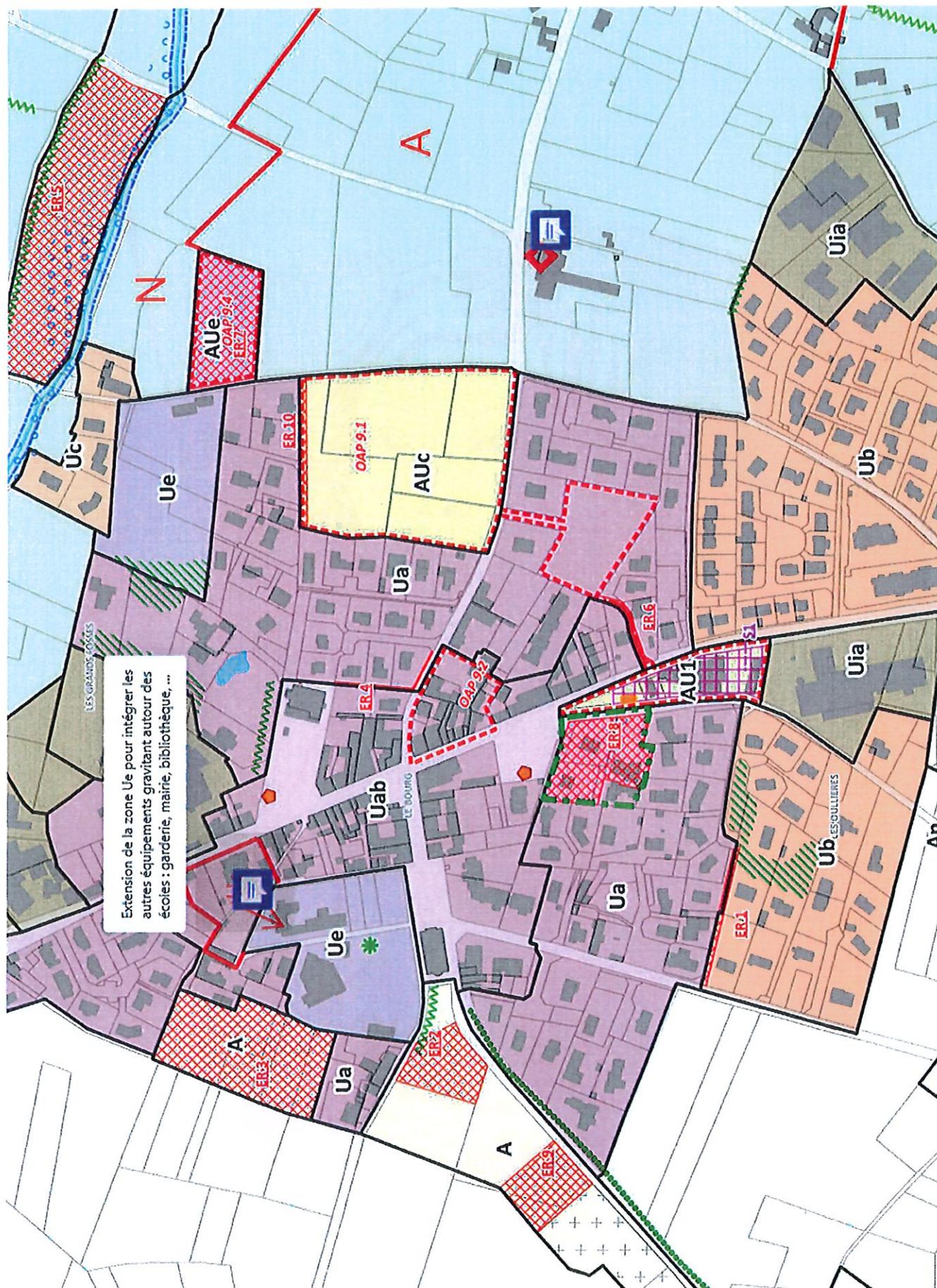


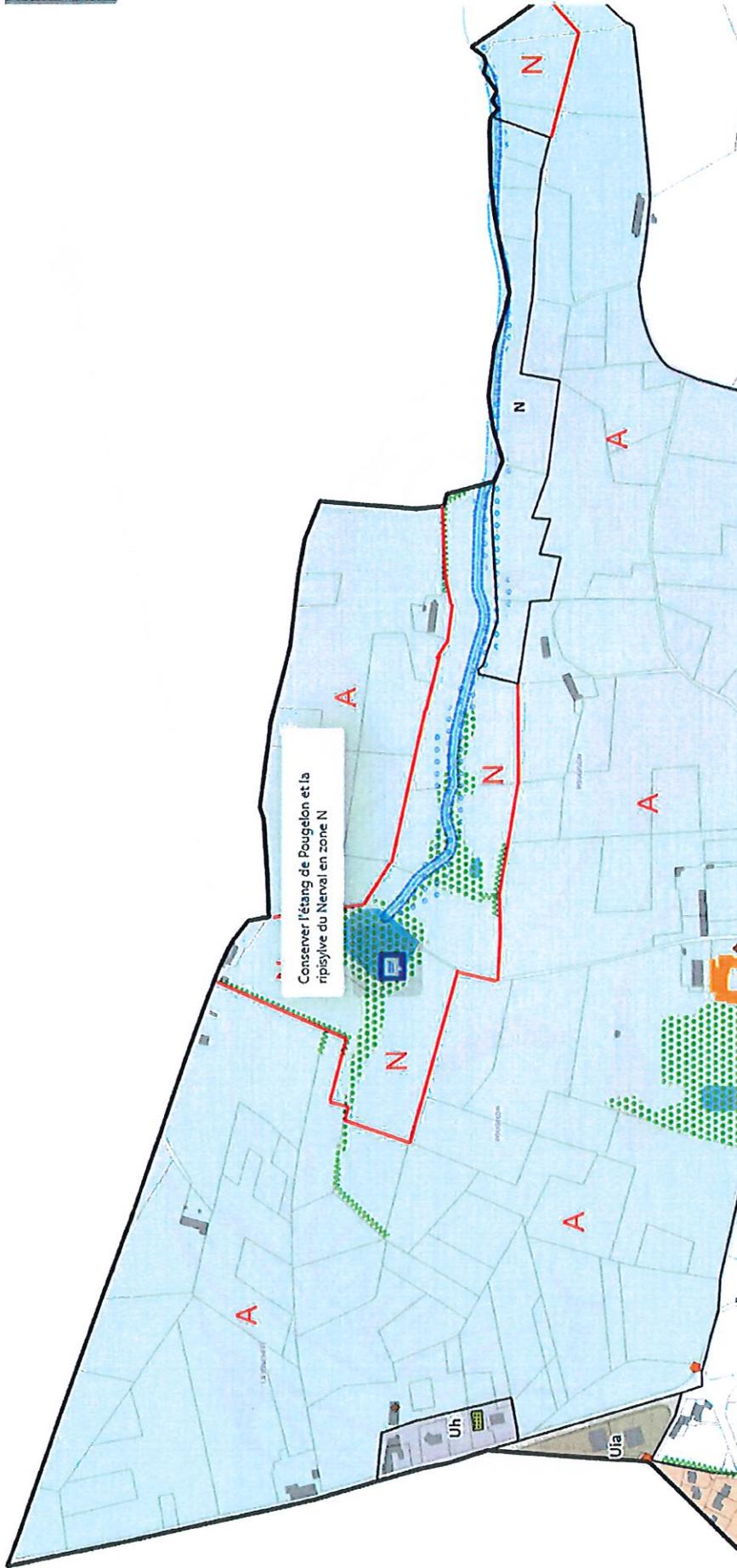
Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de LYON dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication, par courrier postal ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>.

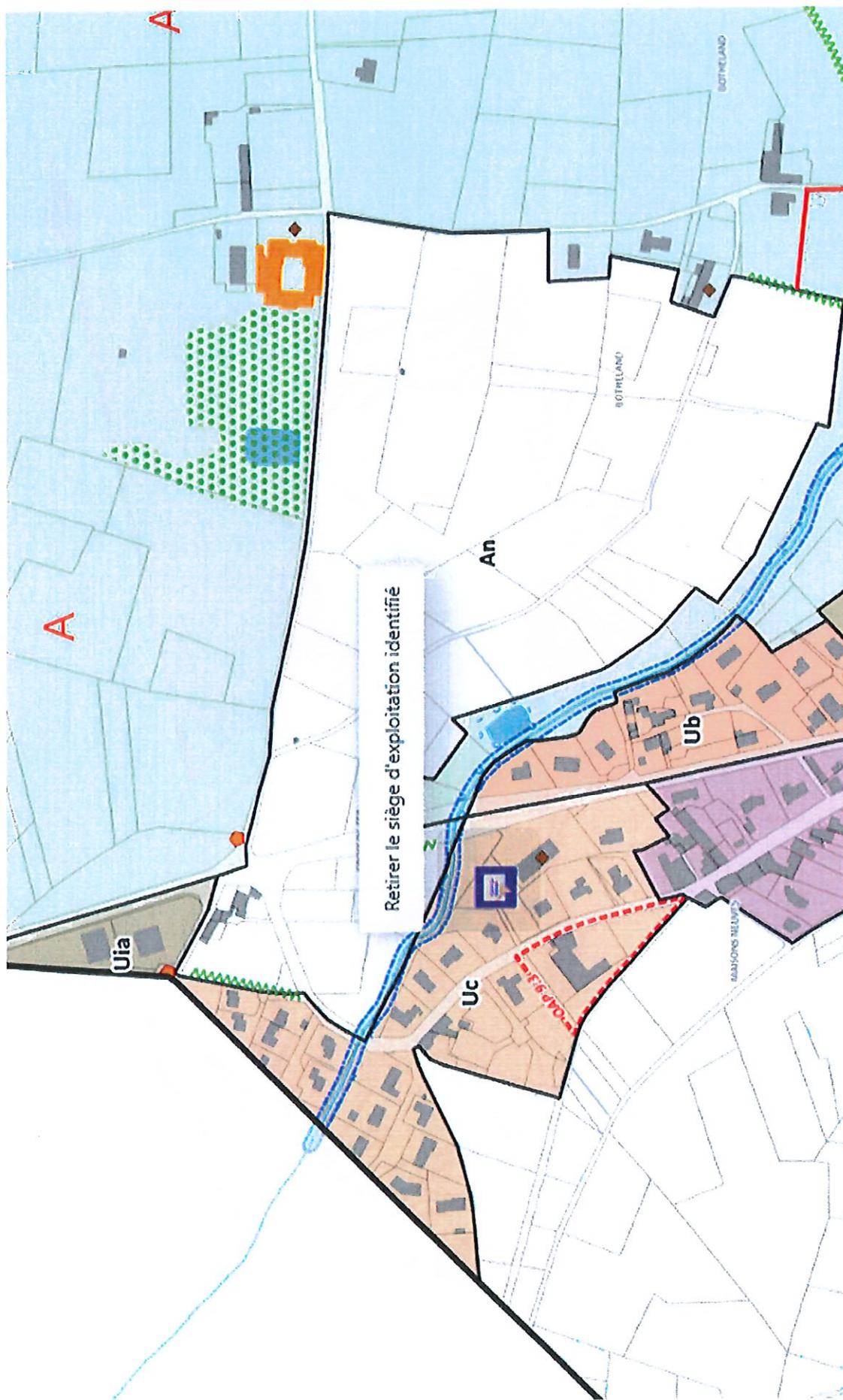


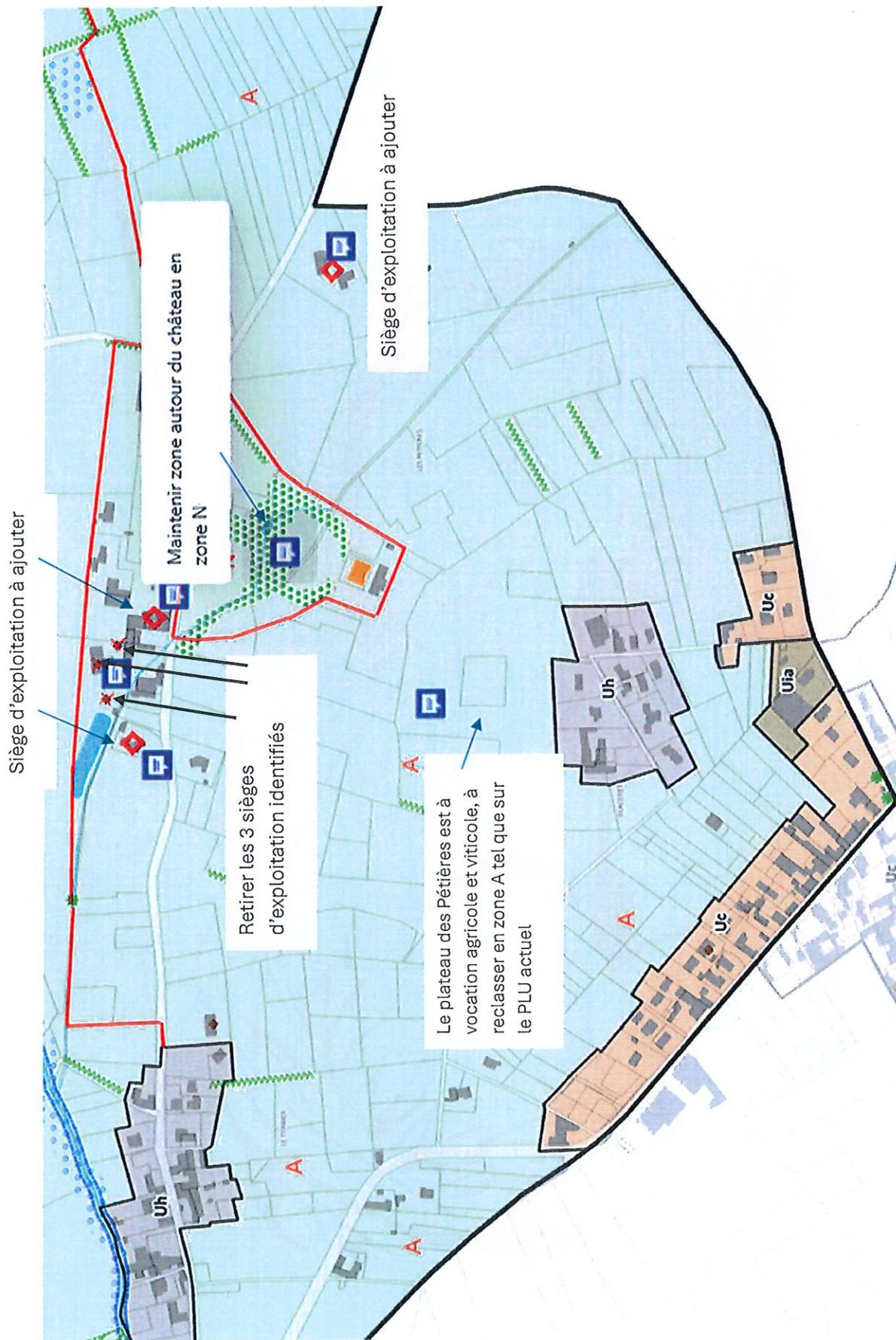
Type	Numéro	Détails
Secteur à programme de logements avec mixité sociale	S1	Au moins 10 à 15 logements LLS

Numéro	Description de l'emplacement réservé	Surface en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire
ER 1	Création d'un chemin piétons	434	Commune
ER 2	Extension du parking	2588	Commune
ER 3	Aménagement d'un parc arboré et ludique	8517	Commune
ER 4	Création d'un chemin piétons	149	Commune
ER 5	Aménagement d'une plate-forme municipale	14664	Commune
ER 6	Création d'un chemin piétons	338	Commune
ER 7	Aménagement du centre technique municipal et d'un parking	4881	Commune
ER 8	Extension du parking et aménagement d'un parc public	4152	Commune
ER 9	Extension du cimetière	2519	Commune
ER 10	Élargissement du chemin de la bascule	640	Commune

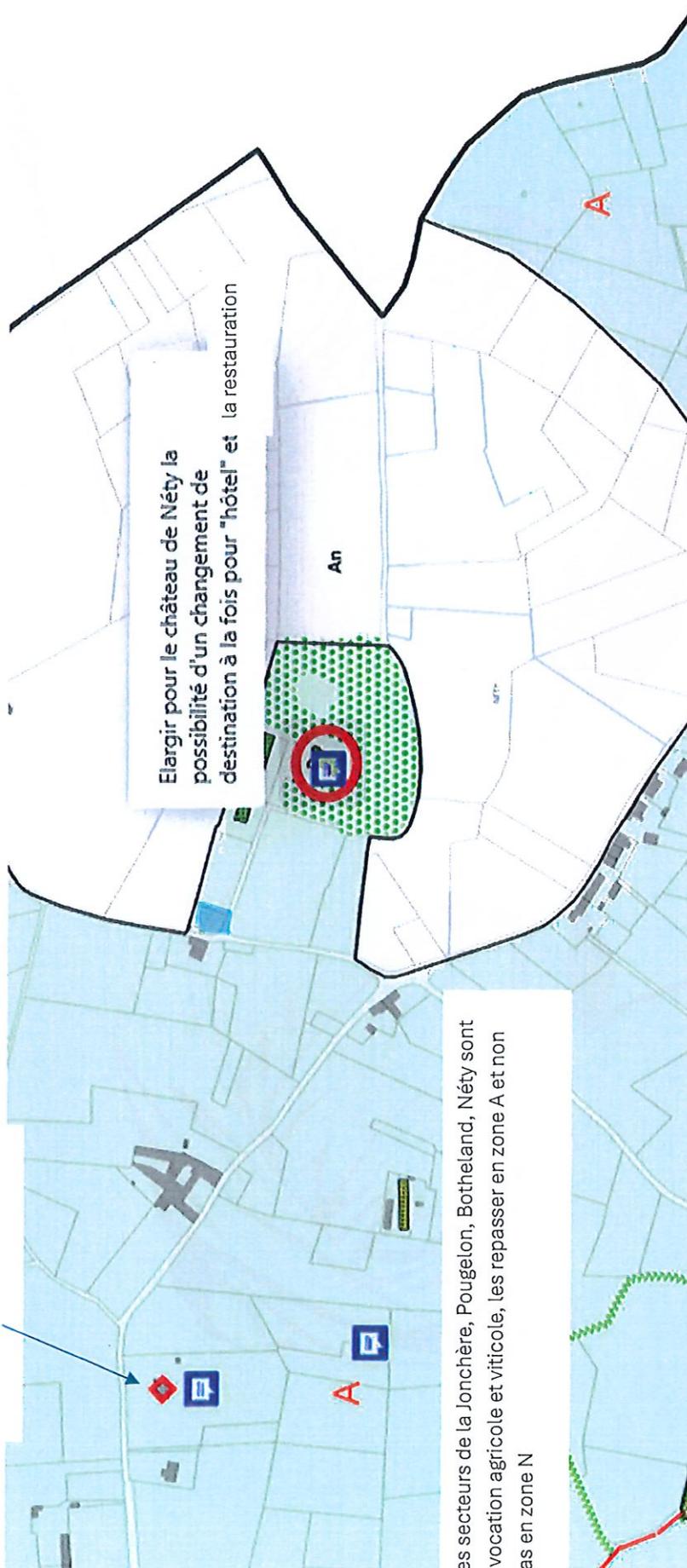








Siège d'exploitation à ajouter



Les secteurs de la Jonchère, Pougelon, Botheland, Néty sont à vocation agricole et viticole, les repasser en zone A et non pas en zone N

