



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°1 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Grandris (69) par suite d'un  
recours gracieux**

**Avis n° 2024-ARA-AC-3493**

**Avis conforme délibéré le 20 août 2024**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) qui en a délibéré collégialement par voie électronique entre le 13 août 2024 et le 20 août 2024.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, François Duval, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux et Catherine Rivoallon-Pustoc'h.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024 et 6 juin 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2024-ARA-AC-3395, présentée le 11 mars 2024 par la commune de Grandris, relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'[avis](#) conforme n°2024-ARA-AC-3395 du 03 mai 2024 de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes concluant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grandris(69) requiert une évaluation environnementale ;

Vu le courrier de la commune de Grandris reçu le 21 juin 2024 enregistré sous le n°2024-ARA-AC-3493, portant recours contre cet avis conforme et le complément apporté le 21 juin 2024 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 26 juin 2024 ;

Vu la saisine de la direction départementale des territoires du Rhône (DDT) en date du 26 juin 2024 et sa contribution en date du 2 juillet 2024 ;

**Rappelant** que la commune de Grandis (69) compte 1 198 habitants en 2021 sur une surface de 1 085 hectares (ha), au sein de la communauté d'agglomération de l'Ouest rhodanien (C<sub>Or</sub>) et est soumise au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Beaujolais qui l'identifie comme appartenant à la polarité n°3 (sur une échelle de 1 à 5), dans l'aire d'influence de la commune de Lamure ;

**Rappelant** que le projet de modification n°1 du PLU, outre des prescriptions architecturales, d'implantation des bâtiments, annexes et piscines, de limitation de la taille des annexes, de corrections de dispositions obsolètes et non opposables, de limitation, du fait de la topographie accidentée du territoire, des mouvements de terrains (remblais et déblais) même sans construction en zone A, a notamment pour objet d'actualiser le contenu de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de trois secteurs géographiques (« Le Bourg » ; « La Tour »<sup>1</sup> ; « Le Pavillon »<sup>2</sup>) classés en zone à urbaniser 1 AUb<sup>3</sup> et 1 AUc, en facilitant l'ouverture à leur urbanisation via des formes d'habitat peu denses : un maximum de 45 logements sur 4,17 ha, soit une densité de l'ordre de 11 logements à l'hectare<sup>4</sup> ;

**Rappelant** qu'à l'appui de son avis conforme du 03 mai 2024 susvisé, l'Autorité environnementale avait considéré que :

- aucun bilan de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'était annexé au projet de modification transmis pour notamment évaluer l'artificialisation cumulée que représentait l'ensemble des projets communaux (secteurs concernés par les OAP, extension de hameaux et zone économique) pour la décennie 2021-2031 ;
- le taux élevé de logements vacants (14,4 %) sur le territoire communal sans qu'aucune action<sup>5</sup> soit présentée dans le dossier pour réduire ce chiffre et justifier l'ouverture à l'urbanisation des secteurs précités ; que le taux de croissance annuelle de la population communale de +0,07 % traduit une population quasiment stable entre 2011 et 2021 ;
- le dossier transmis :
  - ne témoignait pas d'une volonté de gestion économe de l'espace ;
  - ne comprenait aucune mesure pour éviter le risque de prolifération d'Aedes albopictus (dit moustique tigre, potentiel vecteur de maladies), le risque d'apparition de pathologies autochtones constituant un véritable enjeu de santé publique à prendre en compte dans l'aménagement du territoire ;

**Considérant** qu'à l'appui de son recours, la personne publique responsable du PLU a produit un document attestant que :

- les trois OAP sont ouvertes à l'urbanisation depuis 2011 et concernent des terrains appartenant à des propriétaires du secteur privé mais demeurant à ce jour non bâtis ;
- la commune est en mesure de justifier l'actualisation du contenu des trois OAP concernées par la procédure de modification n°1 au regard de leur situation respective :

---

1 Secteur anciennement dénommé « Les Planches ».

2 Secteur anciennement dénommé « La Tour ».

3 1 AUb et 1 AUc : zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation d'habitat.

4 Le projet de Scot en cours de révision (actuellement en cours d'instruction par l'Autorité environnementale) prévoit pour cette commune une densité plutôt de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

5 Des actions sont possibles pour lutter contre la vacance de logement : <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>

- Secteur 1AUb – le Bourg : ce secteur totalisant 21 000 m<sup>2</sup> est constitué d'une douzaine de parcelles appartenant à neufs propriétaires différents ; certaines parcelles sont constituées, pour plus de la moitié de leur surface, de talus très pentus, empêchant toute construction, les hauteurs de déblais-remblais étant réglementées ; les dispositions<sup>6</sup> en vigueur du PLU (2011) rendent difficile<sup>7</sup> dans la pratique pour les services instructeur de permis de construire, la délivrance de permis de construire ; qu'en réponse à ces difficultés, la commune a fait le choix de séparer ces parcelles en trois groupes pour faciliter leur urbanisation, dans le respect a *minima* (fourchette basse)<sup>8</sup> des dispositions du PLU en vigueur :
  - secteur est 1 et 2 : cinq à sept logements (parcelles comportant d'importants talus) ;
  - secteur centre : 10 à 11 logements sachant que les voiries et cheminements piétons sont à créer, soit une densité cible de 13 logements par hectare (parcelle comportant moins de talus et de pente) ;
  - secteur ouest 1 et 2 : cinq à sept logements dont des voiries à créer, soit une densité de 10 logements/ha (parcelles à forte pente) ;
- Secteur 1 AUb – Le Pavillon : il s'agit d'une parcelle de 1,3 hectare en pente raide, nécessitant de gros travaux d'aménagement ; au regard de plusieurs projets d'urbanisation qui ont fait l'objet d'échanges entre la commune et de potentiels prospects durant les trois dernières années portant sur des propositions<sup>9</sup> de densités de logements par hectare plus élevées que le minimum prévu par le PLU en vigueur<sup>10</sup>, il est proposé d'imposer via le projet de modification du PLU une densité de 12 à 14 logements minimum au regard des importants travaux de voirie nécessaires et de la réalisation d'un cheminement piéton pour faciliter l'accès au centre bourg ;
- Secteur 1 AUb – Le Plat Marsan : cette parcelle en pente et ne nécessitant pas de création de voirie ne fait pas l'objet de modification par rapport au PLU en vigueur ;
- le projet de modification n°1 du PLU permet d'augmenter légèrement la cible en matière de densité de logement par hectare sur une grande parcelle<sup>11</sup> ;
- toutes les OAP imposent des cheminements piétons et des plantations de végétaux qui visent à proposer une alternative à l'usage individuel de la voiture, ce qui est un point positif pour le bilan carbone<sup>12</sup> de la modification du PLU ;
- le Scot du Beaujolais en cours de révision, bien que ciblant une densité de 20 logements/ha pour les communes en milieu rural, prévoit une certaine souplesse pour les communes rurales en zone de montagne, compte tenu des densités actuelles et du relief des parcelles ;
- en matière de logements vacants dénombrés sur le territoire communal :

6 15 à 20 logements minimum pour l'ensemble de ces parcelles.

7 Il est très difficile pour les services instructeurs d'accepter un permis de construire sur une parcelle, ne sachant pas comment les autres parcelles pourront être bâties et comment respecter la densité préconisée.

8 20 logements pour l'ensemble du secteur du Bourg : la valeur haute nous donnerait 25 logements, soit une augmentation de 25% par rapport au PLU 2011. Compte tenu des voiries à créer, des cheminements piétons l'atteinte de cette cible est conditionnée à la construction d'habitats collectifs ou groupés.

9 Les esquisses d'aménagement proposent 14 à 17 lots dont certains dédiés à de l'habitat collectif.

10 Le PLU 2011 recommandait 8 à 12 logements ;

11 La commune en profite pour apporter des éléments de contexte liés au marché immobilier local, à savoir : demande en moyenne de 1 à 2 constructions neuves par an depuis 2020 ; une forte demande en logements à louer (dont logements sociaux). Selon les termes du dossier « actuellement, seul le secteur dit 'le Pavillon' est ciblé par les investisseurs pour construire de l'habitat collectif ». En 2024, il y a peu de biens en vente permettant de nouvelles créations de logements. Il y a toujours une forte demande dans le secteur locatif, quelques demandes de terrains constructibles, en particulier des jeunes souhaitant rester dans le secteur.

12 À ce stade, la commune estime difficile d'établir un bilan carbone très précis en cas d'urbanisation, ne connaissant pas à l'avance le type de construction qui seront réalisées sur ces terrains privés.

- après une campagne de recensement effectuée en janvier 2023, la commune a identifié sur 681 logements répertoriés sur son territoire, un total de 102<sup>13</sup> logements vacants<sup>14</sup> ou entrant dans la catégorie « indéterminée » ;
- après analyse précise, il s'avère que 27 logements sont réellement vacants<sup>15</sup>, représentant selon les termes du dossier un taux d'environ 3,9 % du parc de logements : une petite dizaine de ces logements se trouvent dans les hameaux entourant le village ;
- en cinq ans et demi, 114<sup>16</sup> logements ont été vendus via la procédure du [droit de préemption](#)<sup>17</sup> ;
- en matière de bilan de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers passée :
  - pour la période 2011 à 2020, il y a eu à peu près autant de constructions neuves (13) que de réhabilitations d'anciens bâtiments en logements (12), hors salle de réception, pour une consommation, selon le dossier<sup>18</sup>, de 24 775 m<sup>2</sup> ;
  - depuis 2021, la commune observe une accélération des rénovations et transformations en logements : 17 logements issus de réhabilitations pour 5 constructions neuves ;
- en matière de prise en compte de la prolifération du Moustique tigre dans le département du Rhône, la commune s'engage à ajouter dans le règlement écrit du PLU ce qui suit : « *Afin d'éviter la prolifération des moustiques et de lutter contre le développement des maladies vectorielles, la récupération des eaux pluviales et des eaux de ruissellement sur le tènement devra s'effectuer à l'aide d'un dispositif fermé. En aucun cas des eaux stagnantes à l'air libre ne seront autorisées sur les tènements* » ;

**Considérant** qu'il résulte des éléments complémentaires communiqués au soutien du recours que :

- le projet de modification n°1 du PLU améliore quelque peu la densité de logements par hectare par rapport au PLU en vigueur, en augmentant<sup>19</sup> le nombre de logements pouvant être construits sur les mêmes parcelles ;
- le projet de Scot révisé prévoit que les communes soumises à la loi Montagne bénéficient d'une exception en matière de densité de logements à l'hectare : la densité minimale de logements par hectare peut être inférieure à 20 %, à condition de ne pas être inférieure à la densité actuelle ;
- après analyse précise communiquée par la commune, la part du nombre de logements vacants ne dépasserait pas 4 % ;
- les cheminements piétons prévus dans les trois OAP représenteront des alternatives à l'usage de la voiture individuelle pour se déplacer dans la commune ;
- la commune s'engage à ajouter dans le règlement écrit des dispositions visant à lutter contre la prolifération du Moustique tigre dans le cadre du stockage des eaux pluviales et de la gestion des eaux de ruissellement ;

13 Composition des 102 logements vacants : 31 logements occupés en continu ; 5 logements insalubres pour lesquels les propriétaires ne font rien malgré une information relative aux aides à la rénovation réitérée annuellement dans le bulletin municipal ; 12 résidences secondaires ; 8 logements sociaux ; 3 logements comptés 2 fois ; 4 logements de personnes âgées qui ont emménagé à l'EHPAD peu de temps avant le recensement ; 8 logements sociaux en cours de réattribution ; 4 maisons en vente au moment du recensement.

14 L'Insee dénombre 112 logements vacants en 2021.

15 Par ailleurs, selon les termes du dossier, « *il semblerait que la « catégorie indéterminée »' élevée vienne du fait que ces logements étaient fermés le jour du recensement et / ou qu'il n'y avait pas de nom sur la boîte aux lettres ou pas de boîte aux lettres* ».

16 2019 : 27 ; 2020 : 30 ; 2021 : 28 ; 2022 : 23 ; 2023 : 21 ; 2024 : 6 (jusqu'au 04/06/2024)

17 Certaines ventes sont également effectuées via la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ([Safer](#)) et la commune ne les comptabilise pas. Il y aurait entre 2 et 4 logements par an qui seraient vendus via ce procédé.

18 Le [portail de l'artificialisation des sols](#) indique une consommation de 6,2 ha sur la période 2011-2020 ou de 6,95 ha pour la période 2011-2023 dont 4,45 ha de surfaces consommées pour l'habitat.

19 Nombre de logements du PLU en vigueur pour les 3 OAP = 32 logements (fourchette basse) et 47 logements (fourchette haute) ; nombre de logements proposés par le projet de modification : 40 logements (fourchette basse) et 52 logements (fourchette haute).

- les autres mesures diverses du projet de modification du PLU ne présentent pas d'enjeux notables pour l'environnement et la santé, à savoir : des prescriptions architecturales, d'implantation des bâtiments, annexes et piscines, de limitation de la taille des annexes, de corrections de dispositions obsolètes et non opposables, de limitation, du fait de la topographie accidentée du territoire, des mouvements de terrains (remblais et déblais) même sans construction en zone agricole ;

**Considérant** toutefois qu'aucun bilan de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est fourni pour évaluer la consommation cumulée d'espaces que représente l'ensemble des projets communaux (secteurs concernés par les OAP, extension de hameaux et zone économique) pour la décennie 2021-2031 ;

**Considérant** que le dossier transmis ne témoigne pas d'une volonté suffisante de gestion économe de l'espace ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grandris est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée.

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grandris est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment de :

- justifier, en l'étayant, l'urbanisation prévue de la zone économique, des extensions des hameaux et des zones 1AUb et 1AUc des trois secteurs dénommés « Le Bourg », « La Tour », « Le Pavillon » au regard d'un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers des dix dernières années ;
- garantir une gestion économe de l'espace en inscrivant la commune dans la trajectoire « zéro artificialisation nette »;
- établir le bilan carbone de la modification, incluant la perte de la captation de carbone par les sols artificialisés, et montrant les leviers sur lesquels la commune est en mesure d'agir et prévoit de le faire.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.