



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des
Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement
Risques

Pôle Planification



Lyon, le 25 OCT. 2019

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

à

Monsieur le maire de Le Breuil
Le Bourg
69620 LE BREUIL

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Le Breuil

Réf. : L9304-S/VA

P.J. : Annexes 1 et 2

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Breuil, arrêté par délibération du conseil municipal le 9 juillet 2019 et reçu en préfecture le 29 juillet 2019.

La commune de Le Breuil est concernée par le SCOT du Beaujolais qui l'identifie comme l'une des 80 communes qualifiées de « commune hors polarité ».

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme approuvé en 2008.

Le travail effectué est de qualité et le projet présenté permet d'identifier les centralités de vie (le centre bourg et le hameau du Gélivain sur la RD385) à développer, de diversifier l'offre de logement et de protéger le caractère patrimonial de la commune. Par ailleurs le PLU présenté permet de réduire de moitié le potentiel de consommation foncière par rapport à celle réalisée au cours des dix dernières années (1,14 hectares investis contre 2,27 hectares entre 2008 et 2018). Il fait le choix de n'investir qu'une partie de la zone identifiée comme à urbaniser dans le PLU en vigueur. Les milieux naturels et agricoles de la commune sont également bien pris en compte et font l'objet de protections adaptées.

Il en résulte un projet vertueux prenant en compte les principes de maîtrise de l'étalement urbain avec un souhait de densification de l'existant dans une logique de préservation du patrimoine communal ainsi que des espaces agricoles et naturels.

L'analyse de votre projet de PLU appelle donc de ma part un **avis favorable**. Cependant cet avis est assorti de deux réserves :

1. Réduire et différer les secteurs à vocation d'accueil de nouveaux logements situés en extension du village (supprimer l'investissement du secteur de La Combe et différer l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Pelu),
2. Apporter des justifications sur l'absence de dégradation des milieux naturels pour les deux STECAL NL situés au sein de la zone écologique (ZNIEFF de type I).

Parallèlement aux deux réserves exposées ci-dessus, votre projet de PLU appelle plusieurs remarques :

1. Apporter des précisions sur l'investissement prévu du secteur du Gélivain (notamment en termes d'accessibilité),
2. Détailler la notion de logement abordable,
3. Apporter des éléments d'informations complémentaires sur l'aménagement envisagé du STECAL Nh,
4. Apporter des précisions sur les changements de destinations identifiés (conformité de la sécurité incendie, impact faible sur le milieu agricole pour l'un, évolution du zonage As),
5. Faire les modifications nécessaires dans le règlement en ce qui concerne la ligne haute tension qui traverse la commune.

Enfin, dans le cadre des dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, il apparaît que votre dossier ne respecterait pas la réglementation en vigueur (fichiers informatiques ne respectant pas le standard de numérisation CNIG).

Vous trouverez, ci-joint, en annexe 1, le détail des réserves et remarques énoncées ci-dessus, ainsi qu'en annexe 2 des observations complémentaires sur votre dossier de projet de PLU.

Le projet de PLU devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique et que le projet de PLU ne devra pas être modifié avant l'enquête publique. Ce n'est qu'après cette dernière que les modifications induites par les points soulevés au sein du présent avis pourront être réalisées.

Pour le Préfet

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

Pierre CASTOLDI

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Le Breuil

Annexe 1 _ Réserves et remarques

RÉSERVES :

1- Réduire et différer les secteurs à vocation d'accueil de nouveaux logements situés en extension du village

La commune de Le Breuil est régie par le SCoT du Beaujolais qui l'identifie comme une commune « hors polarité » et ne la situe pas dans un secteur patrimonial ni ne l'identifie comme commune en décroissance démographique ; à ce titre, il permet la construction de 20 logements pour la période du PLU (avec une densité minimale de 10 logements/ha). Les changements de destination sont comptés parmi ces 20 logements.

Le projet présenté par la commune prévoit la création de 27 logements répartis entre 22 nouveaux logements et 5 changements de destination. Ce nombre de logement se révèle supérieur aux objectifs du SCoT du Beaujolais, bien qu'il soit moins consommateur d'espace (1,14 hectare au lieu de 2 hectares permis par le SCoT du Beaujolais).

Parmi les nouveaux logements, trois se situent sur une OAP localisée à l'est du hameau constitué des Tonnelières, au sein du secteur du Pelu, sur une parcelle à vocation agricole actuellement utilisée comme prairie. Le secteur visé se situe à l'est du chemin vicinal existant formalisant aujourd'hui la limite du hameau. Si l'investissement de l'ensemble du tènement agricole était souhaité dans le PLU en vigueur (avec la mise en place d'une zone à urbaniser importante), vous faites le choix de réduire la surface constructible en ne permettant la réalisation que de trois nouveaux logements. S'agissant cependant d'une extension du hameau existant, il est opportun d'attendre la réalisation des projets prévus sur les secteurs du bourg et du Gélivain avant de permettre son ouverture à l'urbanisation. Compte-tenu du rythme de développement de votre commune, l'investissement de cette zone pourrait être envisagée au-delà de l'échéance du projet de PLU.

D'autre part, le projet a également identifié deux terrains (permettant la construction de deux logements) sur le secteur de La Combe. Ce secteur se présente comme un groupement de quelques habitations à proximité du hameau du Gélivain. Les deux terrains identifiés comme dents creuses dans le projet, sont localisés sur les pourtours de ce secteur et apparaissent ainsi comme de l'extension de l'urbanisation plutôt que du comblement de dents creuses. De plus, la réalisation de nouveaux logements viendrait créer un nouveau hameau sur la commune. L'investissement de ce site ne semble pas justifié au regard de la volonté du projet de limiter le développement urbain à l'intérieur du centre bourg et des hameaux constitués.

Le retrait du secteur de La Combe est donc demandé afin de répondre pleinement aux enjeux de réduction de l'artificialisation des sols.

2- Apporter des justifications sur l'absence d'impact sur l'environnement des deux STECAL NL situés sur des zones protégées

Le projet prévoit 2 Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) NL concernant des équipements sportifs et de loisirs existants et en autorisant de nouveaux dans la limite de 100m² de surface de plancher. Le rapport de présentation qui devra être complété sur ce point. Ces deux STECAL sont localisés en zone rouge du PPRNi de l'Azergues et respectent les prescriptions du règlement de ce dernier. Ils se situent également en ZNIEFF de type I. Au titre du SCoT du Beaujolais, il est attendu une justification de la non dégradation des milieux, notamment pour les nouveaux équipements projetés. Votre dossier devra également être complété avec les éléments nécessaires permettant de s'assurer du respect et de la préservation des milieux naturels présents.

REMARQUES :

- Compléter les informations sur l'investissement prévu du secteur du Gélivain

Votre projet identifie des disponibilités foncières localisées dans l'enveloppe bâtie des secteurs du Gélivain et du Martin. Ceux-ci se situent en arrière du front bâti ancien situé sur la rue. Cet investissement apparaît justifié et permet de densifier le tissu existant mais interroge sur les besoins d'aménagements futurs pour l'investissement de ces dents creuses et divisions parcellaires : ces terrains étant situés en arrière du front bâti, votre dossier devra apporter des éléments complémentaires permettant de préciser l'accessibilité des parcelles.

- Prendre en compte le logement abordable

Le SCoT du Beaujolais recommande la construction de 10 % de logement social ou abordable dans la production des logements pour les communes « hors polarité » comme Le Breuil. Le PLH de la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées, en cours d'élaboration, indique que la commune de Le Breuil doit faire un logement abordable sur la période 2019-2025. Dans votre dossier, le rapport de présentation aborde la notion de logement abordable en indiquant qu'il sera permis par la production de logements de plus petite taille. Le PADD le complète en soulignant que « les secteurs stratégiques seront le support principal de cette offre ». Cependant, la production de logements de ce type n'est pas explicitée dans le rapport de présentation : il sera nécessaire de la développer, notamment dans les OAP.

- Clarifier la notion d'aménagement des constructions du STECAL Nh

Le STECAL Nh concerne du petit artisanat et des services. Le règlement indique la possibilité d'aménager les constructions dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante pour une surface totale maximale de 200 m² après travaux. La notion d'aménagement est ambiguë (s'agit-il de travailler dans le volume existant ou de permettre des annexes et extensions des constructions existantes ?) aussi il sera nécessaire d'apporter des éléments complémentaires dans le dossier approuvé.

- Apporter des précisions en ce qui concerne les changements de destinations identifiés et faire les modifications nécessaires dans le règlement pour l'un d'entre eux

Votre projet repère quatre bâtiments faisant l'objet de changements de destination fin de permettre la création de 5 logements. Le dossier apporte des éléments de justification au regard des critères énoncés par le SCoT du Beaujolais modifié. Cependant, des compléments seront à apporter :

- pour l'un d'entre eux (numéro 2) dont l'impact est indiqué comme faible sur le domaine agricole : il convient de développer cet impact faible et de s'assurer qu'il ne perturbe pas le fonctionnement des exploitations environnantes.
- pour trois d'entre eux (numéros 1, 3 et 4), qui ne sont pas conformes au niveau de la sécurité incendie : des précisions complémentaires seront à apporter.

De plus, l'un de ces changements de destination (numéro 4) se situe en zone As. Or le règlement de cette zone n'autorise pas les changements de destination et devra ainsi évoluer. La représentation graphique du changement de destination n°1 est également à reprendre, le liseré de couleur n'apparaissant pas sur le plan fourni.

- Faire les modifications nécessaires dans le règlement en ce qui concerne la ligne haute tension qui traverse la commune

Votre commune est traversée au sud par une ligne haute tension (ex PIG RTE) dans les zones A, AS, Aco, N et Nco. Si le règlement des zones A, AS et N autorise la construction et la maintenance des ouvrages électriques et déroge aux règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ce n'est pas le cas du règlement des zones Aco et Nco. Ces zones font partie du

réseau écologique et fonctionnel de la commune et sont inconstructibles mais devraient a minima permettre la maintenance des lignes. Soit le règlement de ces zones devra évoluer sur ces points, soit les zonages Aco et Nco au droit de la ligne haute tension devront évoluer vers un zonage A, As et N.

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Le Breuil

Annexe 2 _ Observations

Thème / Lieu	Observations
Remarques générales	<p>Documents graphiques : Le cimetière n'est pas identifié sur le plan graphique.</p> <p>Risques inondation : Concernant la révision du PPRNi de l'Azergues, prescrite le 3 janvier 2019, le rapport de présentation mentionne en page 45 le PAC de 2018 mais pas celui du 9 mai 2019. Le PPRNi est identifié comme une SUP : le règlement du PPRNi et la carte de zonage sont annexés au PLU, mais pas la note de gestion du PAC du 9 mai 2019.</p> <p>Risques géologiques : Les zones B2 et B3 (risques géologiques) identifiées au règlement doivent apparaître sur le plan graphique, bien que ne faisant l'objet que de recommandations. Les risques géologiques sont bien inscrits au règlement. Ces prescriptions sont conformes avec la thématique, hormis sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• en zones rouges dites non constructibles, le règlement autorise la surélévation et l'extension des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque. Il convient d'interdire cette possibilité en zone inconstructible aléa fort s'agissant des surélévations et de limiter les extensions aux extensions limitées nécessaires aux mises aux normes des bâtiments.• il convient d'interdire les piscines en zones d'aléa moyen.• il convient de suivre les prescriptions de l'étude géotechnique de GEOTEC, et notamment, en zone B1 : la réalisation d'une étude de sol pour toute nouvelle construction ainsi que l'ensemble des préconisations sur la gestion des eaux pluviales. <p>Il est proposé pour améliorer la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les zones d'aléas moyen à fort, d'ajouter le paragraphe suivant au règlement :</p> <p>Dans les zones d'aléas moyen à fort mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none">- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique. <p>À défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.</p> <p>Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.</p> <p>Potentiel radon :</p>

<i>Thème / Lieu</i>	<i>Observations</i>
	<p>La commune est concernée par le risque radon (indiqué en point I.3 du rapport de présentation) sans autre précisions. Il faudrait préciser que les éléments d'information sur ce risque radon se trouvent sur le site internet de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire : https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx.</p> <p>Numérisation du PLU : Les services de la DDT ont procédé à la numérisation d'une précédente version du document d'urbanisme de votre collectivité. Les fichiers numérisés vous ont été remis dans le cadre d'une convention d'échanges de données dans laquelle vous vous êtes engagé à les mettre à jour, selon les dispositions du standard CNIG en vigueur, lors de chaque évolution de votre document d'urbanisme et à les transmettre systématiquement à l'État. Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU). Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre le PLU au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de ce dernier, les plans qu'il contient doivent être élaborés à partir des couches SIG et non pas à partir de fichiers de type AUTOCAD ou d'un autre logiciel de PAO ou de dessin par exemple ; il serait alors très difficile de garantir la cohérence et l'équivalence avec les plans « papier » ayant servi aux diverses consultations durant la procédure et ultérieurement lors de l'approbation. De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques du PLU et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que ce dernier ait été élaboré à partir du référentiel cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, téléchargeable gratuitement sur le site internet www.data.gouv.fr (https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastre/), et ce, à toutes les étapes de la procédure. L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'Etat en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU. Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.</p>
Rapport de présentation	Préciser la date de réalisation de l'étude BRGM (2012). Page 43 : la carte de constructibilité cache une partie du texte. Préciser la date de réalisation de l'étude GEOTEC (2019).
PADD	Page 19 : il convient de corriger l'inversion des lettres dans le titre du document graphique
OAP	En ce qui concerne la production de logements neufs, les OAP auraient pu faire des recommandations en matière de conception bio-climatique de ces logements
Règlement	Page 6 et 7 : veiller à compléter les dates manquantes pour les délibérations