

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires  
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 13 SEP. 2019

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

à

Monsieur le maire de Theizé  
Le Bourg  
69620 THEIZE

**Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Theizé**

**Réf. : L-9233S/EL/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 Theizé, arrêté par délibération du conseil municipal le 7 mai 2019 et reçu en préfecture le 5 juin 2019.

La commune de Theizé 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 le 16 juin 2008.

Le projet de révision du PLU prévoit comme objectif principal de limiter l'étalement urbain et de maintenir la silhouette du bourg et des hameaux. Cela se traduit par une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti et le maintien en zone urbaine des seuls hameaux principaux. Le travail du PLU a été effectué en lien avec les architectes des bâtiments de France afin d'avoir une bonne intégration du projet dans le tissu patrimonial existant.

Il en résulte un projet vertueux prenant en compte les principes de maîtrise de l'étalement urbain dans une logique de préservation du patrimoine communal. Les milieux naturels et agricoles de la commune sont également bien pris en compte et font l'objet de protections adaptées.

L'analyse de votre projet de PLU appelle donc de ma part un **avis favorable.**

**Cet avis est cependant assorti de trois réserves :**

1. Développer et étayer les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la 2ème phase de la ZA du Maupas et mener une réflexion sur son étendue ;
2. Identifier le secteur de la déchetterie en zonage urbain dédié aux équipements et mener une réflexion d'ensemble sur le projet à développer ; apporter également des précisions sur la prise en compte des risques existants ainsi que sur le traitement envisagé du bâti et de la gestion des franges ;

3. Prévoir des polygones d'implantation pour les STECAL en zone agricole afin de localiser les futurs bâtis et revoir la formulation employée dans le règlement (ne permettant pas de constructions dans certains des sous-secteurs).

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

1. Développer l'impact de l'extension du secteur UL sur l'activité agricole et réglementer les surfaces des constructions envisagées ;
2. Reprendre la rédaction du règlement pour la réalisation d'annexes et d'extensions en zones agricoles et naturelles ;
3. Protéger réglementairement les haies et bosquets identifiés dans le diagnostic et veiller à étendre la protection aux massifs et arbres isolés ;
4. Développer la justification des changements de destinations identifiés ;
5. Reporter les servitudes aéronautiques de dégagement liées à l'aérodrome de Villefranche-sur-Saône en modifiant le plan de servitudes et le cahier des charges associé.

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).

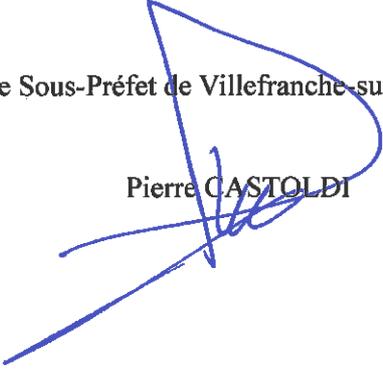
Vous trouverez, ci-joint, en annexe 1, le détail des réserves et remarques énoncées ci-dessus, ainsi qu'en annexe 2 des observations complémentaires sur votre dossier de projet de PLU.

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.

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

Pierre CASTOLDI



# Avis de l'État sur le PLU de la commune de Theizé

## Annexe 1 \_ Réserves et remarques

### RÉSERVES :

#### 1- Mener une réflexion sur l'étendue de la ZA du Maupas et revoir les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la 2ème phase

Le projet de PLU prévoit l'extension de la zone d'activité existante (Le Maupas) : cette extension, d'environ 10 ha, était déjà présente dans le précédent PLU et se décomposait en deux parties. Dans le nouveau projet, la seconde phase (5 ha) est relocalisée plus au nord afin de limiter son impact sur l'agriculture et sur une zone humide mais se situe désormais dans un secteur de perméabilité forte pour la trame verte du SRCE.

Les justifications apportées au développement de cette zone ne portent que sur le besoin, pour la communauté de communes, de disposer rapidement de foncier pour les entreprises. Or, si le SCoT du Beaujolais permet 12 ha d'extension supplémentaires, le schéma de développement économique intercommunal ne mentionne qu'un investissement de 5 ha à court terme.

Le dossier devra être ainsi complété en ce qui concerne les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième phase de la ZA du Maupas et il sera nécessaire de mener une réflexion sur son étendue.

#### 2- Identifier le secteur de la déchetterie en zonage urbain dédié aux équipements et mener une réflexion d'ensemble sur le projet à développer ; apporter également des précisions sur la prise en compte des risques existants ainsi que sur le traitement envisagé du bâti et de la gestion des franges

La création du STECAL Nd pour l'encadrement et le développement de la déchetterie existante pose question. Il s'étend sur 7,2 ha et est justifié par le souhait de mettre en place une recyclerie. Compte tenu de la nature de l'activité de la déchetterie et de son étendue, un zonage urbain dédié à de l'équipement est plus adapté. La superficie de cet équipement est très importante et les éléments sur son développement sont peu explicites. Il convient de mener une réflexion d'ensemble sur le projet à mettre en œuvre afin d'utiliser au mieux les espaces de cette zone.

De plus, une partie de cette zone est concernée par des aléas importants (risques de crues et de ruissellement). Il est nécessaire d'apporter des précisions sur les possibilités de bâti, le traitement des franges, et la prise en compte de ces aléas.

#### 3- Prévoir des polygones d'implantation pour localiser les futurs bâtis et revoir la formulation employée dans le règlement (ne permettant pas de constructions dans certains des sous-secteurs).

Le projet prévoit 5 STECAL en zone agricole (zonage Ah) sur un total de 1,2 ha, pour encadrer des activités autres qu'agricoles (entreprises de travaux agricoles, d'entretien des espaces verts, de maçonnerie, d'accueil touristique, de réparation de voitures anciennes). Le règlement permet l'extension des bâtis existants jusqu'à 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et la création de nouveaux bâtiments jusqu'à 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition qu'une construction existe déjà sur la parcelle. Les dimensions retenues pour chacun de ces sous-secteurs seront à justifier tandis que le règlement graphique devra être complété avec un polygone d'implantation pour délimiter précisément les secteurs où les constructions prévues seront réalisées.

De plus, le règlement écrit de la zone Ah sera à reprendre, car il ne permet pas la création de nouveaux bâtiments pour les secteurs vierges de constructions, ce qui n'est pas cohérent avec la mise en place de STECAL.

## REMARQUES :

- Développer l'impact de l'extension du secteur UL sur l'activité agricole et réglementer les surfaces des constructions envisagées.

Le projet de la commune prévoit le développement des équipements sportifs aujourd'hui présents au sein du bourg. L'investissement du secteur UL pour ces équipements ainsi que son impact sur le milieu agricole sont peu développés ; ce point devra être complété et les surfaces de construction pourront y être davantage réglementées.

- Reprendre le règlement des zones A et N pour répondre pleinement aux exigences du code de l'urbanisme concernant les annexes et extensions des habitations existantes.

Le règlement prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones A et N. Le règlement doit compléter les précisions sur certains des critères imposés par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, notamment pour les conditions d'emprise au sol des extensions et les conditions d'emprise et de densité des annexes.

- Protéger réglementairement les haies et bosquets identifiés dans le diagnostic et veiller à étendre la protection EBC aux massifs et arbres isolés.

- Apporter des précisions sur les changements de destination identifiés (conformité de la sécurité incendie, proximité avec des sièges d'exploitations,..).

15 changements de destination sont repérés sur le plan de zonage pour permettre la création de 18 logements. En regard des critères énoncés par le SCoT du Beaujolais modifié, des compléments seront à apporter :

- 6 d'entre eux ne sont pas conformes au niveau de la sécurité incendie ;
- 2 d'entre eux sont également identifiés comme étant proches d'un siège d'exploitation agricole.

- Procéder au changement de l'annexe servitude afin d'intégrer les servitudes aéronautiques de dégagement liées à l'aérodrome de Villefranche-sur-Saône avec les éléments joints à cet avis : cahier de servitude et plan datés de juillet 2019 (vous trouverez aussi le CD rom de ces éléments au format PDF).

# Avis de l'État sur le PLU de la commune de Theizé

## Annexe 2 \_ Observations

Thème / Lieu	Observations
<b>Remarques générales</b>	<p><b><u>Documents graphiques :</u></b> Dans le document graphique général, la définition de la servitude de mixité sociale pour AUa doit être corrigée : elle s'applique pour des opérations de 4 logements <b>OU</b> plus (et non pas 4 logements <b>au plus</b>). Dans le document graphique de détail n'apparaît pas la servitude de mixité sociale pour AUa dans la légende. Les servitudes aéronautiques de dégagement liées à l'aérodrome de Villefranche-sur-Saône (approuvées le 25 avril 2018) n'ont pas été reportées sur le plan.</p> <p><b><u>Logements sociaux :</u></b> La commune de Theizé fait partie de la Communauté de Communes Beaujolais Pierre Dorées qui a engagé un PLH en septembre 2017 (pour la période 2019-2025). La commune devra veiller à ce que son PLU soit compatible avec ce dernier.</p> <p><b><u>Risques géologiques :</u></b> 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 de 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"><li>- 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 ;</li><li>- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.</li></ul> <p><i>A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><b><u>Potentiel radon :</u></b> L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français a fixé pour chaque commune le potentiel radon. Celui-ci est classé en 3 niveaux (du plus faible – niveau 1- au plus important – niveau 3-). La commune est classée en potentiel radon niveau 1.</p> <p><b><u>Classement en zone PEB :</u></b> La commune est concernée par le PEB de Villefranche-Tarare au niveau des zones C (gêne modérée) et D (zone d'information). Le zonage des parcelles concernées est en zones naturelles et agricoles. Une zone Nco (Les Reveux) où les changements de destination et extension des bâtiments agricoles sont autorisés, serait susceptible d'être en zone C. Or, en zone C,</p>

<b>Thème / Lieu</b>	<b>Observations</b>
	<p>les extensions et aménagement de l'existant ne doivent pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés au bruit. Si tel était le cas pour ce secteur, le règlement devrait être plus explicite sur ce point.</p> <p>De plus, seul le document graphique du PEB a été joint au PLU. Il devrait s'y trouver également la notice, d'autant plus que dans le rapport (page 134) il est fait référence au PEB.</p> <p><b>Numérisation du PLU :</b></p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 <a href="https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastrer/">www.data.gouv.fr (https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastrer/)</a>, et ce, à toutes les étapes de la procédure.</p> <p>L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU.</p> <p>Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.</p>
<p><b>Rapport de présentation</b></p>	<p>Le rapport de présentation devra être étayé en matière de risques de mouvements de terrain. Il manque une synthèse de l'analyse des risques, un rappel des règles générales de constructibilité, une présentation des secteurs géographiques impactés par les aléas mouvements de terrain, ainsi que des zones de constructibilité.</p> <p>Page 7 : remplacer « futur PPRI des rivières du Beaujolais » par « PPRI Morgon et Nizerand prescrit le 3 janvier 2019 ».</p> <p>page 10 : supprimer le terme « nouveau » dans « nouveau département du Rhône ».</p> <p>page 175 : concernant la sécurité incendie, il est indiqué que le hameau des Verjouttes ne dispose pas de poteaux bénéficiant d'un débit suffisant : une partie de ce hameau ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions, il conviendra de compléter votre dossier sur les évolutions à venir du réseau de sécurité incendie pour ce secteur.</p> <p>page 198 : préciser le devenir de l'aire de jeu existante au droit de l'OAP (qui sera déplacée plus au sud, au sein du secteur UL).</p> <p>page 199 : sur la 1ère ligne : « (0,57 m<sup>2</sup> pour un total de 1,22 ha urbanisables, soit 47%), corriger la surface (ha et non m<sup>2</sup>) ».</p> <p>page 216 : le secteur Nd correspond à la déchetterie intercommunale et la superficie est de 72000m<sup>2</sup> et non 7200m<sup>2</sup>.</p>

<i>Thème / Lieu</i>	<i>Observations</i>
<b>OAP</b>	<p>Les OAP ne font pas réellement mention de la prise en compte des risques géologiques. Elles devront, si possible, mieux justifier de la prise en compte de ces risques.</p> <p>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.</p>
<b>Règlement</b>	<p>La trame verte urbaine est préservée en définissant des zones au titre de l'article L. 151-19 : parcs et jardins, espaces végétalisés à préserver. La rédaction : extensions « mesurées », « L'autorisation éventuellement délivrée <b>pourra</b> comporter une prescription visant la replantation » paraît très imprécise et risque d'entraîner des difficultés d'interprétation.</p> <p>Page 6 : veiller à compléter les dates manquantes pour les délibérations. Page 9 : corriger « ruissellement-ravinement » dans le tableau (3ème bloc) au lieu de « ravinement ».</p>

