



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 19 AVR. 2019

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

à

Monsieur le président de la Communauté de
Communes Saône Beaujolais
105 rue de la République
CS 30010
69 823 BELLEVILLE Cedex

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Jullié

Réf. : L-9099S/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 Jullié, arrêté par délibération du conseil municipal le 16 décembre 2016 et reçu en préfecture le 31 janvier 2019.

La commune de Jullié est concernée par le SCOT du Beaujolais qui l'identifie comme l'une des 80 communes qualifiées de « commune hors polarité ». Elle connaît un fort taux de vacance (20%) et est par ailleurs partiellement soumise à la loi Montagne.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme approuvé le 7 novembre 2013.

Je tiens à souligner les points suivants de votre projet : les principes de maîtrise de l'étalement urbain sont bien intégrés avec un développement de l'urbanisation mesuré et proposé uniquement au sein de l'enveloppe agglomérée existante ou en extension proche. Les objectifs de production de logements en réhabilitation sont importants (représentant un tiers de la production), compte-tenu de la vacance élevée observée. Votre projet vise également une diversification de l'habitat avec la production souhaitée de logements de formes et de tailles variées. Des travaux sur le réseau d'assainissement (mise en séparatif notamment pour limiter les eaux claires parasites) ont été réalisés ces dernières années et sont en voie d'achèvement, avec notamment le projet de réalisation d'une nouvelle station d'épuration. Le patrimoine bâti fait également l'objet de mesures de préservation. Les milieux naturels et agricoles au sein desquels s'inscrit votre commune sont bien pris en compte mais font l'objet de protections qui me semblent insuffisantes.

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

Cet avis est cependant assorti de quatre réserves :

1. Revoir à la baisse le nombre de logements neufs produits pour favoriser les réhabilitations et ainsi lutter contre la vacance élevée observée ;
2. Mieux préserver les zones naturelles et agricoles à forte valeur écologique à l'aide d'outils réglementaires adaptés ;
3. Mieux justifier les STECAL et prévoir des polygones d'implantation pour localiser et limiter les constructions qui y sont prévues ;
4. Développer la justification des changements de destinations identifiés ;

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

1. Conditionner les autorisations d'urbanisme futures à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.
2. Reprendre la rédaction du règlement pour la réalisation d'annexes, d'extensions et de clôtures en zones agricoles et naturelles.
3. Préciser la définition des logements locatifs évoqués dans le rapport de présentation du projet.
4. Au sein de l'OAP « secteur mairie », s'assurer de la cohérence des cheminements doux prévus.
5. Justifier le besoin de stationnements supplémentaires dans le centre-bourg.

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 et par délégation

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

Pierre CASTOLDI



Avis de l'État sur le PLU de la commune de Jullié

Annexe 1 _ Réserves et remarques

RÉSERVES :

1- Revoir à la baisse le nombre de logements neufs produits

A l'horizon 2030, alors que le SCoT modifié permet la réalisation d'une vingtaine de logements pour la commune de Jullié, le projet, quant à lui, prévoit la réalisation de 27 logements dont les 2/3 sont de nouvelles constructions. Ces dernières induisent une consommation foncière de 1,75 ha (pour une densité satisfaisante de 11 logements par hectare) et entrent en concurrence avec les projets de réhabilitation qui permettraient de traiter efficacement le problème de vacance rencontré sur la commune. Il convient ainsi de revoir à la baisse le nombre de logements prévus en limitant la production de logements neufs, afin de respecter les objectifs du SCOT Beaujolais et de ne pas entrer en concurrence avec les projets de rénovation et renouvellement.

2- Mieux préserver les zones naturelles et agricoles à forte valeur écologique

Le territoire de la commune de Jullié comporte une ZNIEFF de type 1 et des zones humides identifiées par l'inventaire départemental des zones humides, ainsi que 2 pelouses sèches également identifiées par un inventaire départemental. Le rapport de présentation identifie ces secteurs comme étant à forte valeur écologique et à préserver. Le PADD les inscrit dans son objectif de « préserver les espaces naturels et agricoles » avec un souhait de protection stricte.

Cependant, certains de ces éléments naturels remarquables ne font l'objet d'aucune protection réglementaire mais d'un simple zonage agricole ou naturel. En effet, la trame dédiée à la protection des éléments naturels remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme mise en place dans les règlements graphique et littéral, n'intègre ni la ZNIEFF de type 1 ni les 2 pelouses sèches. La trame dédiée devra ainsi être étendue à ces derniers.

De plus, le rapport de présentation (page 86) indique que différents éléments à forts enjeux écologiques comme la ZNIEFF sont en zone naturelle, alors que sur le document graphique cette ZNIEFF apparaît en zone agricole, sachant qu'il est précisé en page 90 que la zone agricole n'impacte pas de corridors ou réservoirs de biodiversité et qu'il n'est fait aucune mention de mesures de protections concernant la ZNIEFF dans le règlement de la zone agricole.

Le rapport de présentation identifie également 2 corridors écologiques locaux situés sur des grands espaces agricoles et indique le souhait de les maintenir et de les valoriser. Cet enjeu de maintien des corridors identifiés est notamment repris dans le PADD

Cependant, ces corridors ne font l'objet d'aucune protection réglementaire particulière mais d'un simple zonage agricole. Ce point devra être complété pour permettre une protection réglementaire de ces corridors, au titre de l'article L.151-23 avec notamment la mise en place d'une trame dédiée.

Il convient ainsi de reprendre votre dossier pour protéger et préserver les secteurs à forte valeur écologique à l'aide des outils réglementaires appropriés ; cela permettra par ailleurs d'assurer la cohérence entre le rapport de présentation, le règlement et les enjeux identifiés dans le PADD.

3- Justifier les STECAL

Le projet prévoit quatre Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) : deux secteurs concernant des géo-sites (Ngm sur 0,9 ha et Ngc sur 1 ha) permettant les constructions jusqu'à respectivement 25 m² et 100 m², un secteur pour un parking paysager (Np sur 1,2 ha) permettant les constructions jusqu'à 25 m² et un secteur pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration (Ne sur 1 ha).

La surface proposée pour le parking paysager est particulièrement importante et peu justifiée dans le rapport de présentation. De plus, il est limitrophe de la zone humide « Prairie à Jullié » ; il sera donc nécessaire d'évaluer les impacts possibles notamment en matière de risque de pollution (hydrocarbures) et d'incidence sur le fonctionnement de la zone humide (terrassement des constructions liées au parking). Le dossier devra être complété dans ce sens. De plus, un polygone d'implantation devra être mis en place afin de délimiter les implantations des constructions à réaliser.

S'agissant des sous-secteurs Ngm, Ngc, les constructions prévues sur ces sites ne sont pas précisées : des éléments devront être apportés dans le dossier et des polygones d'implantation devront être mis en place afin de délimiter précisément les secteurs où ces constructions seront réalisées.

4- Justifier le choix des changements de destination

Le rapport de présentation indique avoir repéré 4 sites agricoles qui feront l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat, mais n'apporte pas d'éléments d'information sur le choix de ces sites. Il convient de préciser pour chacun de ces sites, de quelle façon il n'y aura pas d'impact sur l'activité agricole mais aussi de prendre en compte les autres critères énoncés par le SCoT modifié et notamment si les conditions de choix des sites sont respectées.

REMARQUES :

- La station d'épuration actuelle de Jullié est en surcharge hydraulique et n'est pas adaptée au milieu récepteur ; dans ce contexte, la commune a engagé différentes démarches avec des travaux sur le réseau (mise en séparatif notamment pour limiter les eaux claires parasites) et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration (qui a fait l'objet d'un arrêté de prescriptions et dont les travaux de construction sont prévus à horizon 2020).
Dans ces conditions, il est nécessaire que les autorisations d'urbanisme relatives aux constructions de logements nouveaux ne soient délivrées qu'à la mise en service de la nouvelle station, afin de garantir la préservation de la qualité de l'eau (notamment par la capacité à traiter efficacement l'ensemble des effluents engendrés).
- La rédaction des articles du règlement en zone A et N devra être reprise pour répondre pleinement aux exigences du code de l'urbanisme concernant les réalisations d'annexes et d'extensions des habitations ; en l'état, le règlement n'apporte pas de précision sur certains critères imposés par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (densité, emprise au sol et surface de plancher notamment). Le règlement des zones agricoles et naturelles pourra également être complété afin de favoriser la perméabilité des clôtures.
- La commune de Jullié fait partie des communes identifiées comme hors polarité par le SCoT Beaujolais, qui encourage ces communes à consacrer 10 % de la production de logements à du logement locatif social tandis que 5 à 7 % de la production doit être réalisée en renouvellement urbain. Cela représente pour la commune de Jullié la production de 3 logements sociaux et de 2 logements en renouvellement urbain. La commune de Jullié prévoit dans son PLU, pour la mixité sociale, une dizaine de réhabilitations permettant la création de petits appartements locatifs. Si cet effort de production est à souligner, il est nécessaire que la commune détaille ce qu'elle entend par locatif afin de s'assurer que ce sont bien des logements locatifs sociaux au sens de la réglementation.
- Dans l'OAP « secteur mairie », la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation par la construction de 2 logements individuels. Il est indiqué que l'aménagement des espaces libres du quartier devra permettre la création de liaisons douces au travers du quartier. Or, il est également

mentionné la création d'un portail d'accès en retrait de la voie publique. Ce portail d'accès implique la fermeture de l'accès aux constructions. Ainsi, il semble contradictoire avec la création de « cheminement doux » permettant l'accès du secteur concerné à tout piéton. Il sera donc nécessaire de modifier et d'adapter les conditions d'accès dans cet aménagement urbain.

- Le projet de PLU prévoit la mise en place de l'emplacement réservé n°4, sur une surface de 734 m², afin de créer des places de stationnement supplémentaires. Le rapport de présentation indique pourtant, en page 65, que l'offre en stationnement du centre-bourg est satisfaisante (tout en précisant en page 67 l'existence de problème de stationnement du fait de l'étroitesse des voies). Le dossier devra ainsi être complété avec une justification du besoin de places de stationnement supplémentaires.

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Jullié

Annexe 2 _ Observations

Thème / Lieu	Observations
Remarques générales	<p>Risques géologiques :</p> <p>Risques de mouvements de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none">- Il est proposé pour améliorer la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les zones d'aléa moyen, d'ajouter le paragraphe suivant au règlement : « Dans les zones d'aléa moyen de glissements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :- 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><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> <ul style="list-style-type: none">- pour améliorer sa lecture, la carte des risques pourrait être complétée par les indices de constructibilité établis dans le règlement : R, B1 et B2. <p>Risque argile :</p> <ul style="list-style-type: none">- il est souhaitable d'annexer au PLU le guide « le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? ». <p>Logements sociaux :</p> <p>Il serait bien de préciser le type de logements sociaux prévus et leur nombre (rapport de présentation, p.82). A défaut, il serait opportun de rappeler la définition du logement locatif abordable, et de préciser que les logements communaux dès lors qu'ils sont conventionnés APL ainsi que les logements privés conventionnés à loyers maîtrisés sont des logements locatifs sociaux au sens SRU.</p> <p>Le rapport de présentation mentionne, en page 54, le plan local de l'habitat de la région de Beaujeu, sans préciser les effets qu'a eu ce dernier sur la production de logement au niveau communal ou sur la diversification des formes et des types d'habitat.</p> <p>Classement en zone de montagne :</p> <p>Le dossier ne fait pas état du classement partiel en zone de montagne de la commune.</p> <p>Potentiel radon :</p> <p>Le dossier ne fait pas état du potentiel radon de niveau 3 recensé sur la commune. Les informations sur le risque radon se trouvent sur le site de l'IRSN (https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.W2k_CMIaTRY).</p> <p>Numérisation du PLU :</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 engagés à les mettre à jour, selon les dispositions du standard CNIG en vigueur, lors de chaque évolution de votre document d'urbanisme et 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</p>

Thème / Lieu	Observations
	<p>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/cadastr/), 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>
Rapport de présentation	P.68 : il est à noter que depuis le 1 ^{er} janvier 2019, la CCSB (Communauté de Communes Saône Beaujolais) a la compétence assainissement.
PADD	Le PADD ne présente pas d'orientation générale sur les réseaux d'énergie (électricité, chaleur, gaz) contrairement aux attendus réglementaires issus de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015.
OAP	Il est fait référence aux anciens articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme (p.3 et 4) en lieu et place des articles L.151-6 et L.151-7 ainsi que R.151-7.
Règlement	<p>De manière générale, il est fait référence, à plusieurs reprises, aux anciennes références du code de l'urbanisme ; celles-ci devront être corrigées dans la version approuvée du PLU.</p> <p>Titre 1 : Dispositions générales</p> <p>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines p.17 (article UA13) : il est fait référence à l'article L.130-1 au lieu de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. p.22 (article UH9) : coefficient d'emprise au sol à préciser pour le secteur Uh, le hameau de Vâtre n'ayant pas vocation à se densifier ; un coefficient d'emprise au sol inférieur à celui retenu pour la zone Ua (et fixé à 0,4) est ainsi attendu. p.25 (article UH13) : il est fait référence à l'article L.130-1 au lieu de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. p.30 (article UP9) : coefficient d'emprise au sol à préciser pour le secteur Up (presbytère).</p> <p>Titre 3 : Dispositions concernant les zones à urbaniser p.38 (article 1AU9) : coefficient d'emprise au sol à préciser pour l'OAP 1AU (cf secteur UA).</p> <p>Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles p.50 (article A9) : coefficient d'emprise au sol à préciser pour le secteur A. p.52 (article 6) : il est indiqué que les clôtures doivent être réalisées par des murs de pierre ou de maçonnerie épaisse, et qu'elles pourront être réalisées à l'aide de grillage/treillis. Il s'agit d'une zone agricole sur laquelle il a été souhaité renforcer la protection de l'environnement. Ainsi, une prescription de clôture en grillage/treillis seulement semblerait plus adaptée.</p> <p>Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles p.62 (article 6) : il est indiqué que les clôtures doivent être réalisées par des murs de pierre ou de maçonnerie épaisse, et qu'elles pourront être réalisées à l'aide de grillage/treillis. Il s'agit d'une zone naturelle sur laquelle il a été souhaité renforcer la protection de l'environnement. Ainsi, une prescription de clôture en grillage/treillis seulement semblerait plus adaptée.</p>

