

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le 17 AVR. 2019

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de la commune
de Sain Bel
Mairie de Sain Bel
69210 Sain Bel

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de la commune de Sain Bel

Réf. : L-9087S/EL/CC

P.J. : Annexes 1 et 2, avis de l'UDAP

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 votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 18 janvier 2019, et reçu en préfecture le 24 janvier 2019.

La commune est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest lyonnais, approuvé le 2 février 2011, qui la classe en polarité 2.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme du 5 mars 2004 (révisé partiellement en décembre 2009), afin de tenir compte des évolutions réglementaires et de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont de proposer un développement sans consommation foncière, de développer l'hébergement touristique, de valoriser le paysage et le patrimoine bâti ancien et de préserver les espaces agricoles et naturels.

Votre projet répond aux attentes de l'État concernant la préservation des enjeux environnementaux et la limitation de la consommation d'espace. Par rapport au PLU actuel, je tiens à souligner que le travail mené par la commune permet une réduction d'environ 20 hectares du potentiel constructible, favorisant ainsi la préservation du foncier agricole et naturel. Sur le volet habitat, le travail mené est globalement satisfaisant sur l'aspect production de logements tant dans leur forme (densité) que leur typologie (production de logement sociaux), cependant, la question de la vacance des logements au niveau du centre, bien que complexe à traiter, aurait mérité une réflexion plus aboutie, conformément au PLH.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de cinq réserves** :

- 1- Revoir l'emprise de la trame « corridor écologique » afin qu'elle recouvre les trames vertes, la ZNIEFF de type 1 et les deux coupures d'urbanisation ;
- 2- Supprimer les trois Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Aa et Ab, au profit d'un zonage A sans STECAL afin de permettre le maintien ou la reprise des exploitations agricoles ;
- 3- Revoir l'emprise de la zone humide des Ragots, conformément à l'inventaire départemental, et adapter le règlement pour qu'il soit plus protecteur ;
- 4- Reprendre les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) actuellement sans règlement, afin de conférer aux OAP un rapport de conformité permettant d'assurer la mise en œuvre concrète d'orientations du PLU ;
- 5- Reprendre le dossier de manière à intégrer les modifications proposées par l'UDAP dans son avis, afin de préserver les qualités architecturales et paysagères de votre commune.

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part **les remarques suivantes** :

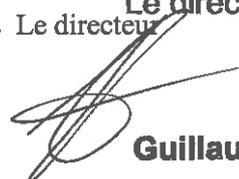
- 1- Apporter les éléments nécessaires à la justification du STECAL Ni dans le rapport de présentation et supprimer dans le règlement l'autorisation des "changements de destination";
- 2- Compléter le règlement sur « extensions et annexes » autorisées en A et N en précisant les conditions de densité, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ;
- 3- Compléter le règlement du STECAL Ac en précisant les conditions prévues à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- 4- Reprendre les calculs erronés des surfaces des différentes zones dans le rapport de présentation. Les superficies des zones agricoles et naturelles sont inversées. Le dossier tel que présenté fausse la lecture globale du projet ;
- 5- Vérifier le zonage des parcelles en N sur Chante Merle et Beaulieu : sur ces zones actuellement agricoles, le zonage A semble plus approprié.

Vous trouverez en annexe 1 le détail des réserves et remarques énoncées ci-dessus.

En complément, vous trouverez également en annexe 2 des observations auxquelles je vous encourage à apporter une réponse lors de la finalisation de votre projet, après enquête publique. De même, le projet de PLU devra tenir compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Enfin, dans le cadre des dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 du code de l'urbanisme, il apparaît que ce dernier ne respecterait pas la réglementation en vigueur (fichiers informatiques ne respectant pas le standard de numérisation CNIG). La version approuvée devra être modifiée en conséquence.

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 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 directeur adjoint,
p.p. Le directeur

Guillaume FURRI

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Sain Bel

Annexe 1 _ Réserves et remarques

RÉSERVES :

1- Revoir l'emprise de la trame « corridor écologique »

Le SCOT demande de préserver les espaces naturels à enjeux environnementaux et notamment de préserver strictement de toute nouvelle construction les ZNIEFF de type 1, les trames vertes et bleues, les zones humides ainsi que les coupures d'urbanisation.

La trame « corridor écologique » de votre projet, superposée notamment aux zonages A et N du PLU, permet de répondre à cet objectif. Elle recouvre correctement les trames bleues, mais ne recouvre pas totalement toutes les zones à enjeux identifiées dans le SCOT. Il convient donc de modifier son emprise pour qu'elle recouvre en totalité :

- la ZNIEFF de type 1 « bassin versant et vallée du Trésoncle, crêt d'Arjoux » ;
- les deux coupures d'urbanisation, au nord et au sud de la commune, repérées au SCOT et figurant également sur la carte située dans le rapport de présentation/tome 1 en page 40 « Fonctionnalités écologiques » ;
- les trames vertes identifiées au SCOT et figurant notamment sur la carte du PADD à l'échelle communale.

2- Supprimer les trois STECAL Aa et Ab au profit d'un zonage A, sans STECAL

Le projet prévoit quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) : deux secteurs Aa, un secteur Ab et un secteur Ac :

- un secteur Aa correspond à un bâti dont l'activité agricole a récemment cessé ;
- le deuxième secteur Aa correspond à un bâti dont l'activité va prochainement cesser, sans reprise connue à ce jour ;
- le secteur Ab correspond à un local vide.

Il n'y a pas de projet actuellement sur ces secteurs. Afin de préserver ce bâti, le projet de PLU prévoit la possibilité de leur transformation et propose donc un règlement qui autorise les changements de destination. Ce règlement offre trop de possibilités et pourrait permettre des projets non souhaités par la commune. La reprise de ces bâtiments pour une activité agricole ne doit pas être compromise et la reprise du bâti dont l'activité est en cours ne doit pas non plus être anticipée.

Il est préférable de laisser ces secteurs en zonage A, sans STECAL. Ce zonage A permet également à la commune de garder la maîtrise de l'évolution des parcelles concernées et, lorsqu'un projet se présentera, elle pourra étudier une adaptation du zonage de son PLU.

Il est également à noter que le secteur Ab est en zone de risque, en partie touché par un zonage rouge du PPRNi et un zonage bleu de risques géologiques, ce qui entraîne des contraintes importantes à prendre en compte lors de l'implantation d'une nouvelle activité.

3- Revoir l'emprise de la zone humide des Ragots

L'emprise de la zone humide des Ragots doit être étendue afin de correspondre au périmètre délimité dans l'inventaire départemental. Le règlement correspondant à la trame "zone humide" doit être adapté pour qu'il soit plus protecteur.

En effet la formulation indiquant qu'en cas de PIG, la séquence ERC « *peut-être utilisée* » affaiblit considérablement la protection. Une formulation telle que : « Toutefois, seuls des PIG peuvent être autorisés, sous condition d'application de la séquence ERC : ... » apparaît plus opportune.

4- Reprendre les OAP « sans règlement » pour une mise en œuvre concrète du PLU

Le projet de PLU a pour objectif de diversifier l'offre en logements pour permettre de maintenir sur la commune une mixité sociale et intergénérationnelle, de diversifier les formes d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel), de travailler sur le renouvellement urbain, de veiller au maintien des qualités paysagères et de valoriser le patrimoine bâti.

Les objectifs de logements de la commune (38 LLS, mixité, formes d'habitat et densité notamment) sont fixés uniquement dans les OAP sans règlement (article R.151-8 du code de l'urbanisme). Ces objectifs s'inscrivent donc uniquement dans un rapport de compatibilité et non de conformité aux autorisations d'urbanisme.

Aucune prescription réglementaire sur le secteur couvert par une OAP d'aménagement sans règlement ne peut être édictée. L'application de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme exclut également les protections prévues au titre des articles L.151-19 et suivants (protection du patrimoine paysager du bourg...), puisque de telles dispositions ne peuvent figurer que dans le règlement.

Ainsi, si la commune veut imposer certaines règles, les OAP doivent être reprises en mettant en place des OAP sectorielles avec règlement. Ce rapport de conformité permettrait d'assurer la mise en œuvre concrète des orientations du PLU.

5- Améliorer la préservation des éléments architecturaux et patrimoniaux de votre commune

L'UDAP a, dans son avis du 20 février 2018 sur le dossier arrêté du PLU, étayé les différents éléments architecturaux à prendre en compte, principalement au niveau du centre urbain, afin de respecter les caractéristiques patrimoniales de la commune. La commune est invitée à travailler avec l'UDAP et à adapter son dossier conformément aux observations formulées par l'UDAP dans l'avis ci joint.

REMARQUES :

1- Justifier le STECAL Ni dans le rapport de présentation et reprendre le règlement

Le projet prévoit un STECAL classé en zone Ni lié à la présence d'une activité de garage automobile. La taille du STECAL est justifiée ; elle correspond à l'activité en place, mais il faut justifier la présence de ce STECAL dans le rapport de présentation. Le règlement doit répondre aux critères de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Dans le règlement de la zone Ni, en page 35, il faut supprimer l'autorisation de changements de destination.

2- Compléter le règlement sur « extensions et annexes » autorisées en A et N en précisant les conditions de densité, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

3- Compléter le règlement du STECAL Ac en précisant les conditions prévues à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

Le STECAL Ac correspond à un emplacement réservé de servitude de mixité sociale pour la création de logements sociaux pour la sédentarisation des gens du voyage, sur une surface de 1000 m². Le règlement

doit être complété afin de préciser l'ensemble des conditions prévues à l'article L.151-13 du CU (notamment la densité), afin de garantir la bonne insertion de ce projet dans un environnement agricole.

4- Reprendre les calculs erronés des surfaces dans le rapport de présentation

Les tableaux de calcul des surfaces en pages 28 et 29 du rapport de présentation tome 2 sont erronés. Les surfaces totales, et les pourcentages A et N sont inversés (également dans les encadrés en pages 21 et 23) : 47 % pour le A et 24 % pour le N et non l'inverse.

En page 28 dans le détail de la répartition des logements il manque l'OAP Fiatet : cela représente 5 à 6 logements qu'il faut donc ajouter au total des 229 logements prévus à l'échelle du PLU.

L'OAP Chauran, d'une surface de 0,16 hectares avec une densité de 50log/ha, représente 8 logements et non 20 logements comme annoncé dans le rapport de présentation (20 logements entraîneraient une densité de 125log/ha)

l'OAP Quai de la Brévenne a une surface de 1,9 hectares et non de 2,12 hectares.

Au total 220 logements sont prévus dans les OAP, ce qui représente 94 % de la production de logements (et non 64 % comme précisé dans le rapport de présentation).

5- Vérifier le zonage des parcelles en N sur Chante Merle et Beaulieu ; le zonage A semble plus approprié

Deux secteurs, sur Chante Merle et Beaulieu, ont un zonage N alors qu'ils apparaissent en secteurs cultivés (culture, prairie) sur les cartes d'agriculture ; un zonage A est plus approprié.

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Sain Bel

Annexe 2 _ Observations

Volet logement :

Il y a une vacance de 10 % des logements sur la commune, ce qui est important. Le rapport de présentation indique la difficulté de remédier à ce problème mais ce volet n'est pas traité dans le reste du dossier.

Une partie de ces logements pourrait compléter la nouvelle offre de LLS en étant conventionnés et permettre ainsi de résorber une partie de cette vacance. Cette piste existe déjà dans le PIG multithématique prévu initialement sur la période 2014-2017 puis prolongé par avenant au 22 décembre 2019 sur le territoire de la CCPA. Le PLH de la CCPA présente différentes actions dans le cadre du PIG, et en particulier l'idée de favoriser la remise sur le marché des logements vacants notamment dans les centre-bourgs (plus précisément à l'Arbresle et à Sain Bel).

La production de LLS est uniquement prévue dans l'OAP sans règlement Quai de la Brévenne (voir la réserve 4 ci-dessus).

Des servitudes de mixité sociale pourraient également être prévues en zone U (c'est une orientation du PADD).

Volet Assainissement et eaux pluviales :

- Mettre à jour dans le rapport de présentation Tome 1 page 64 et l'annexe sanitaire EU page 1 :
 - Le SIABA n'est plus compétent. La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) a repris les compétences au 01/01/2019 ;
 - La nouvelle station d'épuration de Sain Bel a été mise en service en mai 2018.
- Mettre à jour dans le rapport de présentation Tome 1 page 70 : la capacité de la nouvelle station d'épuration est de 5 000 EH.

Dans le règlement page 24, reformuler le paragraphe «Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques».

Concernant les eaux pluviales :

Il est mentionné, dans le règlement (pages 25, 33 et 38), que « La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU ». Le zonage pluvial n'est pas fourni.

Volet Risques :

Risques géologiques : il est proposé, pour améliorer la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les zones d'aléas moyen, d'ajouter le § 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.*

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. »

Numérisation du dossier de PLU :

Je vous rappelle que 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 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 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 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'État 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.

Observations générales :

Dans le rapport de présentation :

- tome 1 page 7 : la commune est couverte par la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise approuvée en 2006 ;
- tome 1 page 118 : mettre à jour : la cave n'a plus d'activité de collecte et de transformation du raisin ;
- tome 2 page 5 : sur le plan de la consommation foncière : préciser que 1000m², correspondant au STECAL Ac en emplacement réservé, sont pris sur de l'espace agricole.

Sur le plan de zonage :

- la carte des risques : les couleurs de la légende concernant les risques géologiques ne correspondent pas à celles de la carte. Et pour améliorer sa lecture, la carte des risques pourrait être complétée par les indices de constructibilité établis dans le règlement : R, B1 et B2 ;
- Carte 3/4 destinations / sous destinations : dans la légende il y a un secteur 3a « économique avec logements autorisés » que l'on ne retrouve pas sur la carte, ni dans le tableau des destinations.

Dans le règlement :

- P4 : il est indiqué que « les constructions et installations...agricoles... » sont autorisées en zone N, ce qui ne devrait pas être le cas, et est contradictoire avec la page 35 du règlement ;

- P4 : supprimer le terme « changements de destination » parce qu'aucun n'a été repéré sur le plan de zonage ;
- P15 : le projet ne comporte pas d'EBC, l'article n'a pas lieu d'être ;
- P29 : supprimer l'autorisation « changements de destination identifiés sur le document graphique » : il n'y en a pas ;
- Le titre VI sera à revoir en intégrant les observations de l'UDAP (voir réserve 5 ci-dessus).

Dans le dossier OAP :

Pour l'ensemble du document : le choix de l'OAP sans règlement ne permet pas d'imposer, d'interdire et de protéger (voir ci-dessus), or le dossier impose un certain nombre de règles.

- P3 : la localisation de l'OAP Chauran est décalée ;
- P6 : l'OAP Cottin se situe en zone urbanisée, il s'agit de renouvellement urbain : pourquoi conditionner son urbanisation à l'avancée des réseaux ? ;
- P9 : les règles d'implantation ne doivent pas être différentes entre les mêmes destinations ou sous-destinations (en termes de règlement, on ne peut pas distinguer les annexes de la construction principale) ;
- P11 : attention, le PPRNi réglemente également les clôtures (pas de mur, muret ou sous bassement en zone inondable...) ;
- P16 : la densité minimale de construction imposée de 50log/ha entraîne la construction de 8 logements (et non de 20 logements comme indiqué dans le rapport de présentation tome 2 en page 28 (voir la remarque 4 ci-dessous) ;
- P19 : la zone « AUd » est une erreur : AUa.

Dans les annexes : les annexes suivantes sont à mettre dans le dossier :

- Le cahier de servitudes d'utilité publique (SUP) doit être mis à jour suite à la modification de la nomenclature et de la nouvelle symbolisation. Cette mise à jour sera effectuée en liaison avec l'approbation du Plan de Délimitation des Abords (PDA) concernant les monuments historiques de votre commune (courrier UDAP du 22 octobre 2018). La mise à jour complète de l'ensemble des SUP vous sera communiquée après approbation de votre PLU ;
- Risques inondation : le PPRNi Brévenne Turdine approuvé le 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014 ;
- Risques retrait gonflement des argiles : le guide « retrait gonflement des argiles - comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » ;
- Risques géologiques : l'étude géologique à l'échelle de la commune de GEOTEC de 2017 (seule l'étude complémentaire sur le retrait gonflement des argiles est jointe dans les annexes du dossier PLU) ;
- L'arrêté n°2009-3431 portant classement sonore des RD389 et RD7 à Sain Bel, qui impose un isolement acoustique minimum ;
- Le zonage pluvial de la commune.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES
PRÉFET DU RHÔNE

Direction régionale
des affaires culturelles

Pôle Architecture et
Patrimoines

Unité Départementale de
l'Architecture et du
Patrimoine du Rhône et de
la Métropole de Lyon

Affaire suivie par : Emmanuelle DIDIER/Lamiaie CHAHDI

Tél. (33) [0]4 72.26.59.70
Courriel : lamiae.chahdi@culture.gouv.fr
Réf. : ED/LC/2019/022

L'architecte des bâtiments de France
La cheffe de l'unité départementale
de l'architecture et du patrimoine du Rhône

A

Unité de Planification
Service Planification Aménagement Risques
DDT du Rhône
165, rue Garibaldi
69401 Lyon Cedex 03

A l'attention de Madame Evelyne LARA

A Lyon, le 20 février 2019

Objet : SAIN-BEL - Avis sur le projet de PLU arrêté le 18 janvier 2019.

Comme suite à la consultation de l'UDAP le 31 janvier 2019 pour avis sur le PLU arrêté de la commune de SAIN BEL, je vous prie de trouver ci-après les indications de mon service.

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Sur les orientations de requalification énergétique des logements décrites en page 6, il importe d'ajouter qu'en zone A, bâti traditionnel du centre (secteur à caractère villageois) ces démarches d'évolutions/transmutations devront être mises en œuvre selon les dispositions d'origine et dans le respect des caractéristiques patrimoniales : valeurs historique, architecturale, urbaine, authenticité, etc. Par ailleurs, il est utile de rappeler que les actions en faveur du développement durable ne se résument pas uniquement par la pose de panneaux photovoltaïques ; le paysage des couvertures composant l'écrin du château monument historique, lequel est constitué de toitures traditionnelles en terre cuite, mérite absolument d'être protégé du mitage par panneaux pour conserver sa qualité et son homogénéité.

Enfin, le repérage spécifique par immeuble ou par secteur au titre de l'article L151-19 aurait mérité une attention plus particulière en secteur A, bâti traditionnel du centre par le développement de prescriptions spécifiques, exemple :

« - **1 (interdictions)** : la démolition ou la destruction des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité ;

- **2 (autorisations sous conditions)** : les aménagements sur et à proximité des éléments recensés devront permettre la préservation de ces mêmes éléments recensés et leur mise en valeur ;

- **11 (aspect extérieur des constructions) ou 13 (espaces libres et plantations) : les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.**

- **Objectif général de préservation des dispositions d'origine :**

Toute intervention sur ces immeubles, en matière d'entretien, de réparation, restauration ou mise en valeur doit viser le respect des dispositions d'origine, et s'effectuer selon les règles de l'art, au moyen de professionnels. »

Les Orientations d'aménagement (OAP)

Secteur Quai de la Brévenne : pour cette entrée Sud de la commune où le paysage villageois apparaît progressivement, il conviendrait de ce fait, de répartir une typologie de logements intermédiaires tout le long du secteur permettant de poursuivre une forme urbaine plus homogène en limitant au maximum les différences de gabarits, hauteurs, volumes, etc.

Règlement

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions (carte4/4) :

- Afin de garantir la cohérence des hauteurs dans le cadre du bourg ancien, les modifications du bâti en **secteur A** seront à modifier comme suit :

« Immeuble à édifier (ou surélever) à l'alignement des rues et places publiques : la hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Règle générale : sans préjudice des dispositions définies ci-dessus, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures en façade ne devra pas excéder R+3. Toutefois une hauteur différente des normes définies aux deux alinéas précédents peut-être acceptée, ou même imposée, dans le but d'harmoniser les volumes projetés avec ceux des constructions environnantes, et notamment : dans le cas d'immeubles non situés à l'alignement mais visibles depuis les espaces publics.

- dans le cas de cours intérieures invisibles depuis les espaces publics mais dont les façades présentent une ordonnance ou un caractère architectural exceptionnels (éléments d'architecture ancienne, immeuble de grande valeur archéologique, par exemple) ».

Réglementation spécifique pour les petites volumétries (carte 4/4)

Afin de préserver la forme urbaine, l'implantation des petits volumes annexes sera modifiée comme suit :

« Lorsque la configuration urbaine du bâti avoisinant le justifie, l'implantation des constructions annexes de petites volumétries respectera l'alignement de rues ».

- L'examen du règlement en **secteur D** situé à l'intérieur du périmètre de protection du monument historique pose une vraie question d'intégration en entrée du bourg en pleine covisibilité du château. Ainsi, la hauteur de 12 m à l'égout en hauteur maximale devra être réduite à minima de 50 %, supposant qu'un tel secteur méritera une orientation d'aménagement et de programmation spécifique pour en garantir la qualité de sa composition urbaine.

Article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Article 11.1.2 Enduits et couleurs des façades (page 40)

Afin de préserver les caractéristiques du bâti ancien, l'article précité sera complété comme suit :

« - les enduits seront réalisés au mortier de chaux dans la tonalité des matériaux locaux dans une finition talochée fin ou grattée (enduit projeté écrasé exclu). Les teintes vives ou trop claires (blanc cassé, jaune pâle, ocre clair, rose, saumon...) sont proscrites ;
- des encadrements de baies d'une largeur de 15 cm pourront être réalisés, peints d'un ton de beige.
- les pierres d'encadrement, moulures et autres bandeaux peuvent rester apparents, mais l'enduit devra dessiner un encadrement rectangulaire ;
- les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique sur le bâti antérieur à 1948.
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sont à proscrire sur les maçonneries anciennes antérieures à 1948. Pour le bâti plus récent, ils devront respecter ou ne modifier que de façon mineure les dispositions d'origine tout en permettant de maintenir la lecture de l'architecture et les caractères patrimoniaux. »

Article 11.1.4 Clôtures (page 42)

Les dispositifs de fermeture participent à la composition architecturale et urbaine du bâti, ainsi cet article sera complété comme suit :

« - les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Elles doivent être constituées :

* soit d'un muret plein enduit avec une couverture. Il sera d'une hauteur maximum de 0,80 m doublé d'une haie vive d'essence locale,

* soit d'un grillage sur potelets métalliques, reposant éventuellement sur un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum, doublé d'une haie vive d'essence locale.

*des murs enduits et couverts de tuiles sont autorisés en centre bourg.

- elles seront implantées en respect de la topographie du terrain. Les clôtures en redents seront proscrites .

- le portail sera implanté à l'alignement de la clôture, et présentera un aspect sobre, en métal ou bois peint de teinte sombre (gris, vert, brun...), droit sans effet de décor, fixé à de simples piliers carrés de même hauteur. »

Article 11.1.5 Panneaux solaires et ou photovoltaïques sur les toitures à pentes (page 45)

Afin de limiter leur impact visuel et d'assurer une insertion harmonieuse, l'article sera complété comme suit :

« Pour les constructions neuves, les panneaux seront intégrés dans le plan de la toiture. Ils seront d'aspect mat et sans points de liaison brillants, disposés de rive à rive le long de la bande d'égout et non visibles depuis le monument historique ou autre cône de vue remarquable.

Pour le bâti existant antérieur à 1948 en l'occurrence sur le centre bourg, repéré comme entité patrimoniale paysagère du bourg, il conviendra de limiter leur mise en œuvre sur les toitures des volumes annexes non visibles depuis le domaine public, exclues des cônes de vues repérés. »

Article 11.3.3 Menuiseries (page 46)

L'aspect et le dessin des menuiseries dans le bâti ancien participe de la cohérence et la qualité architecturale, ainsi, cet article sera complété comme suit :

« - les tons des menuiseries préférentiellement choisis dans des teintes de gris, gris bleu, gris vert, mastic, ocres, bordeaux. Les vernis et lasures sont à proscrire.

- les menuiseries seront implantées en feuillure à 15-20 cm maximum du nu extérieur de la façade.
- les nouvelles menuiseries seront placées en feuillure après dépose de l'ancien cadre (le type "rénovation" ou "tunnel" en conservant les cadres dormants est à proscrire) ;
- la porte d'entrée sera compatible avec l'architecture et l'époque de l'immeuble, à peindre, de facture sobre, avec éventuellement une partie vitrée carrée ou rectangulaire à carreaux égaux (modèles en demi-lune proscrits)
- les portes de garage seront en bois peint à double battant. Les portes de garage basculantes seront habillées en planches larges en bois à peindre »

La phrase suivante : « Les volets roulants sont interdits sont autorisés et devront être masqués (sans contrainte technique) avec un lambrequin. De plus, les volets à battants devront être conservés s'ils existent, sauf impératif technique » sera modifiée comme suit :

« - les volets roulants sont proscrits dans le secteur A. Ils seront autorisés dans les autres secteurs quand la typologie de l'immeuble le permet et seront dissimulés derrière un linteau et seront complètement invisibles depuis l'extérieur. »

Les articles 11.3.4 Toitures et ouvertures dans les toitures 11.3.6

Ils seront associés et complétés comme suit :

« L'éclairage des combles sera recherché préférentiellement par :

- la création de baie sera étudiée dans la mesure du possible :
 - * au niveau de l'attique, dans un format carré
 - * au niveau du pignon, dans un format vertical de proportion 2/3-1/3, ou carré
- la création de châssis de toiture sous réserve qu'ils soient :
 - * placés sur une même horizontale ;
 - * axés sur les baies de la façade ;
 - * intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture et sans store ou volet roulant extérieur ;
 - * de dimension maximale de 55 x 78 cm ;
 - * les raccords de zinguerie seront limités au strict minimum.
- les chiens-assis ou jacobines sont interdits, ils seront autorisés sous-réserve de leur compatibilité avec la composition architecturale et le style de l'immeuble. Les lucarnes à 2 pans de faibles dimensions et recopiées exactement sur les modèles traditionnels du pays sont autorisées ;
- les verrières sont autorisées sous-réserve de leur compatibilité avec la composition architecturale et le style de l'immeuble, et à condition d'être intégrées qualitativement, au service d'un projet mettant en valeur l'édifice ;
- les tropéziennes, architectures étrangères à la région seront proscrites. »

NOTA-BENE : Servitudes d'utilité publique (SUP)

Pour rappel, la commune a été sollicitée le 09 mars et le 22 octobre 2018 afin de mettre en œuvre le projet du périmètre délimité des abords (PDA) correspondants aux monuments historiques suivants :

- Le Château (monument historique inscrit en totalité par arrêté le 27 mars 2001), et l'ancienne église Saint Jean-Baptiste (monument historique inscrit par arrêté le 18 février 1926) : Projet de PDA 2007.
- périmètre débordant du couvent de la Tourette monument historique classé par arrêté le 16/12/2011. Projet PDA 2013.

Il importe d'intégrer ces évolutions à l'examen de l'enquête publique, pour permettre d'acter la modification de ces servitudes et de concentrer les actions en faveur de la protection du patrimoine sur les enjeux conformes aux réalités du territoire de Sain Bel.

Au vu du nombre de remarques établies ci-dessus, l'avis global sur le PLU ne peut être favorable. Mon service reste à la disposition de la commune pour étudier les modalités d'un document amélioré, afin de mieux conjuguer les dynamiques d'évolution avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

L'architecte des bâtiments de France,
cheffe de l'unité départementale
de l'architecture et du patrimoine du
Rhône
et de la Métropole de Lyon



Emmanuelle DIDIER

