

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Véronique Audebrand

veronique.audebrand@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 28

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 17 AVR. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le président de la Communauté de
Communes Saône Beaujolais
105 rue de la République
CS 30010
69823 BELLEVILLE Cedex

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Jullié

Réf. : L-9062S/EL/VA

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Jullié arrêté par délibération du 16 décembre 2016.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 11 mars 2019.

La commune de Jullié est identifiée par le SCoT du Beaujolais comme l'une des 80 communes « hors polarité » et connaît un fort taux de vacance de logements (à hauteur de 20%).

Le projet de révision du PLU prévoit la réalisation de 27 logements à l'horizon 2030. Il s'agit de la construction de 18 logements neufs, impliquant une consommation foncière de 1,64 ha (pour une densité de 11 logements par hectare) et la réhabilitation de 9 logements. Le SCOT modifié prévoit la production d'une vingtaine de logements sur la période 2019-2030.

Quatre changements de destinations sont également identifiés, mais ne doivent pas être décomptés du potentiel de logements d'après le SCOT modifié (secteur patrimonial des coteaux viticoles) ; il n'est pas précisé si ces changements de destination s'insèrent dans les 9 réhabilitations prévues.

Outre le bourg, le hameau de Vâtre adopte un zonage urbain (Uh) où les disponibilités foncières permettraient de réaliser 1 à 2 logements.

Si ce projet prend en compte les principes de maîtrise de l'étalement urbain avec un développement de l'habitat prévu dans ou à proximité immédiate de l'enveloppe agglomérée

existante et un souhait de densifier le centre-bourg, il conviendrait de revoir à la baisse la production de logements neufs induisant une consommation foncière : en effet, ces derniers entrent en concurrence avec les projets de réhabilitation qui permettraient de traiter efficacement le problème de vacance rencontré sur la commune.

Concernant le volet espaces naturels, la commune est concernée par différents secteurs à forte valeur écologique qui sont à préserver :

- une ZNIEFF de type 1 (« flanc Est du col de Gerbet »),
- 2 secteurs de pelouses sèches (une au nord et une au centre),
- 21 zones humides identifiées par l'inventaire départemental, constituées principalement des ripisylves.

Le PADD reprend et identifie l'ensemble de ces zones comme des secteurs à forte valeur écologique et les inscrit dans son objectif de « préserver les espaces naturels et agricoles » (page 12).

Or, la trame dédiée, dans le plan de zonage, pour la protection de ces éléments naturels remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme n'est appliquée qu'aux zones humides : il convient de l'étendre à la ZNIEFF de type 1 ainsi qu'aux pelouses sèches repérées pour assurer leur préservation. Ces éléments font l'objet actuellement d'un zonage agricole et naturel qui permet la réalisation de nouvelles constructions.

Deux corridors écologiques locaux situés sur de grands espaces agricoles sont identifiés dans le rapport de présentation et font l'objet d'un souhait de maintien et de valorisation au sein du PADD. Ces corridors ne font cependant l'objet d'aucune protection réglementaire particulière mais d'un zonage agricole simple : ce point devra être complété pour permettre une protection réglementaire de ces corridors, au titre de l'article L.151-23, à l'aide d'une trame dédiée telle celle utilisée pour la protection des jardins en centre-bourg.

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. Le dossier devra être complété dans ce sens et notamment réduire la surface réellement dédiée au parking.

Les constructions prévues au sein des sous-secteurs Ngm, Ngc et Np 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.

Le rapport de présentation identifie 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 comment les impacts sur l'activité agricole seront réduits ou évités 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.

S'agissant des annexes et extensions en zones agricoles, celles-ci sont autorisées. Néanmoins, le règlement n'apporte pas de précisions sur certains des critères imposés par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (densité, emprise au sol et surface de plancher notamment). Des

compléments pourront également être apportés au règlement pour assurer une meilleure perméabilité des clôtures en zones agricoles et naturelles.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis **un avis favorable sur le projet**, assorti de quatre réserves :

- revoir à la baisse la production de logements neufs, trop consommatrice d'espace, pour favoriser les réhabilitations et les changements de destination afin notamment de lutter contre la vacance élevée observée sur la commune ;
- mettre en place une trame réglementaire spécifique pour les éléments environnementaux remarquables (pelouses sèches, ZNIEFF de type I) et les continuités écologiques locales ;
- justifier la surface du STECAL Np dédié au parking ainsi que les constructions envisagées au sein des sous-secteurs Ngm, Ngc et Np ; mettre en place des polygones d'implantation pour localiser précisément ces constructions ;
- justifier davantage les 4 changements de destination identifiés et s'assurer qu'il n'y a plus d'exploitations agricoles en place ; le cas échéant, la commission souhaite que les changements de destination concernés soient supprimés.

Une remarque vient compléter cet avis :

- reprendre la rédaction des articles du règlement en zones A et N pour répondre pleinement aux exigences du code de l'urbanisme concernant les annexes et extensions des habitations et pour favoriser la perméabilité des clôtures.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet,
Le secrétaire général adjoint de la
préfecture
Président de la CDPENAF,



Clément VIVÈS

