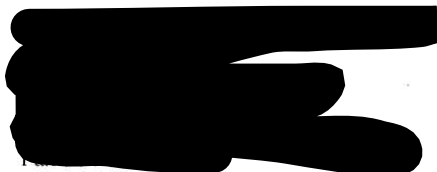


PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification



Lyon, le **12 JUIN 2019**

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

à

Monsieur le Maire
Mairie
Le Bourg
69 470 RANCHAL

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

Réf. : L-9135S/EL/VB

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 Ranchal, arrêté par délibération du conseil municipal le 7 mars 2019 et reçu en préfecture le 14 mars 2019.

La commune de Ranchal est couverte par le SCOT du Beaujolais qui l'identifie comme l'une des 80 communes qualifiées de « commune hors polarité » et qui encadre, à ce titre, la production de logements de votre commune.

Je tiens à souligner que les principes de maîtrise de l'étalement urbain sont bien intégrés dans votre projet avec un développement de l'urbanisation mesuré et proposé uniquement au sein de l'enveloppe agglomérée existante ou en extension proche. Le patrimoine bâti fait également l'objet de mesures de préservation, notamment avec la valorisation de sites ou à travers l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination. 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 cinq réserves :

1. Diminuer le nombre de logements neufs pour respecter les objectifs du SCOT Beaujolais ;
2. Développer la justification des changements de destinations identifiés ;
3. Mieux préserver les zones naturelles et agricoles à forte valeur écologique à l'aide d'outils réglementaires adaptés ;
4. Retravailler les STECAL liés au site touristique de la Madone et le secteur NP (zone naturelle de protection paysagère) ;
5. Mieux prendre en compte les risques géologiques ;

A ces 5 réserves s'ajoute une remarque : modifier les articles du règlement des zones agricoles et naturelles relatifs aux extensions et annexes conformément à la loi dite « Macron ».

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 de la remarque 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 Ranchal

Annexe 1 _ Réserves et remarque

RÉSERVES :

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

En termes de dimensionnement de votre projet et de consommation d'espace, le rapport de présentation mentionne la réalisation de 33 logements, sans préciser l'échéance du PLU. Ces 33 nouveaux logements se répartissent entre 16 changements de destination de bâtiments agricoles et 17 logements neufs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour une consommation foncière de 1,45 ha (soit une densité satisfaisante de 12 logements par hectare). Ces chiffres énoncés dans le rapport de présentation sont incohérents avec le PADD qui mentionne une production de 22 nouveaux logements à l'échéance 2025.

Le SCOT modifié permet, pour Ranchal, la production de 12 logements neufs sur 10 ans et le non-décompte des changements de destination, votre commune subissant une légère baisse démographique. Les perspectives de production de logements neufs seront ainsi à reprendre dans votre dossier, afin d'être cohérent avec les objectifs du SCOT. Votre projet ayant porté une attention particulière au maintien des espaces naturels et agricoles en privilégiant les changements de destination et avec un emplacement des logements neufs limitant les consommations foncières, une des solutions pourrait consister en la prolongation de la durée du PLU en la portant à 14 ans, ce qui vous permettrait de maintenir votre souhait de production de 17 logements neufs tout en respectant les objectifs SCOT.

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

Les haies ont été repérées dans le rapport de présentation mais ne font pas l'objet de protection particulière : une trame dédiée devra être mise en place dans la partie réglementaire.

Les corridors locaux identifiés (cartes du rapport de présentation pages 32 et 33) et le corridor aquatique d'intérêt régional (le Reins et sa ripisylve) repéré par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ne font pas l'objet de protections particulières. Ils se localisent en zone urbaine, agricole et naturelle permettant des constructions. Par cohérence avec les enjeux de préservation de la biodiversité et avec le PADD qui affiche le maintien et la valorisation des continuités écologiques, il convient de mettre en place les outils réglementaires permettant de protéger ces corridors (trame ou zonage dédié).

3- Retravailler les STECAL

Le projet prévoit un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) NT sur 0,9 ha pour permettre l'aménagement touristique du site de la Madone. Ce projet autorise les créations de parking et les constructions d'une surface inférieure à 140 m² de surface de plancher. Les éléments relatifs à ce STECAL devront néanmoins être complétés par une justification de la surface retenue et des précisions sur les constructions envisagées avec notamment la mise en place de polygone d'implantation permettant de fixer leur localisation future.

Le STECAL NP (zone naturelle de protection paysagère) permet la création d'annexes pour des habitations situées à proximité mais dans une autre zone. La création d'annexes dans une zone naturelle n'est possible que pour des habitations existantes au sein de la même zone. Le zonage et le règlement écrit devront être retravaillés si vous souhaitez la réalisation d'annexes pour ces habitations situées à proximité.

4- Justifier le choix des changements de destination

Deux bâtiments identifiés (les n°1 et 2) sont situés dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation d'élevage et devraient par conséquent être supprimés. De manière générale, la problématique de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux devra être davantage étayée dans le rapport de présentation et les changements de destination identifiés devront être mieux justifiés, au regard notamment de chacun des critères demandés par le SCOT modifié.

5- Mieux prendre en compte les risques géologiques

Le porter à connaissance du 7 janvier 2013 relatif aux risques géologiques requiert des communes identifiées en zone de susceptibilité pour la réalisation d'une étude de risques de mouvements de terrain.

Le rapport de présentation évoque une étude des risques de mouvements de terrains datant de 1996, soit bien avant le PAC du BRGM et sa méthodologie. Le risque de chute de blocs ne semble pas avoir été identifié dans l'étude de 1996. Ce risque n'est mentionné nulle part, si l'on considère que le risque de coulées de boues et glissements de terrains est regroupé dans le terme mouvements de terrains. Le rapport de présentation ne mentionne pas l'existence de l'étude départementale BRGM de susceptibilités aux mouvements de terrain mentionnée dans le PAC du Préfet du 7 janvier 2013. Il ne synthétise pas l'analyse des risques et ne rappelle pas les règles générales de constructibilité des zones identifiées à risque.

Le plan des risques mouvements de terrains est au 1/7000e alors qu'il devrait être au 1/5000e selon la méthodologie du BRGM. Ce plan constitue une carte d'aléas et non une carte de constructibilité qui est donc manquante, avec un zonage et des indices de constructibilité propres. L'étude n'est pas annexée au dossier de PLU. Il convient de mettre à jour l'étude de risques mouvements de terrain et de l'annexer au dossier.

Le règlement du PLU, dans son annexe 3, évoque des prescriptions pour la constructibilité en zone d'aléa faible/moyen et fort. Il ne dissocie notamment pas les zones non urbanisées en aléa moyen qu'il est recommandé de soumettre au principe d'inconstructibilité (ex : zones agricoles sauf exceptions, zones naturelles).

De la même manière, en zone d'aléa faible, il est proposé de préconiser la réalisation d'une étude géotechnique de sol ainsi que la maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage (cf annexe 2).

REMARQUE

Modifier les articles du règlement des zones agricoles et naturelles relatifs aux extensions et annexes conformément à la loi dite « Macron »

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.

La rédaction actuelle du règlement prévoit :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés. Les extensions sont limitées à 70 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que la construction initiale présente une surface de plancher d'au moins 60 m² ;
- Les annexes fonctionnelles à une construction à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal et à condition qu'elles présentent une surface de plancher de 20 m² au maximum.

Cette rédaction n'évoque pas de contrainte en ce qui concerne la notion d'emprise au sol des extensions et des annexes : ce paramètre est à inclure. En matière de densité, il conviendrait d'ajouter également une limite de surface de plancher après travaux (par exemple 200 m²). Pour les annexes, limiter à 20 m² d'emprise au sol au lieu de surface de plancher.

Exemple de rédaction : L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés. Les extensions sont limitées à 70 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU, dans les limites de 33% de l'emprise au sol du bâtiment

existant et de 200m² de surface de plancher après extension et à condition que la construction initiale présente une surface de plancher d'au moins 60 m². Les annexes fonctionnelles à une construction à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal et à condition qu'elles présentent une emprise au sol de 20 m² au maximum.

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

Annexe 2 _ Observations

<i>Thème / Lieu</i>	<i>Observations</i>
Remarques générales	<p>Risque argile : Il est souhaitable d'annexer au PLU le guide « le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? ».</p> <p>Numérisation du PLU : Après examen des fichiers transmis dans le cadre de l'élaboration 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'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.</p> <p>Prise en compte des arbres remarquables : Les préconisations, associées à leur protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, acceptent de manière dérogatoire, une suppression partielle de ces éléments. Il aurait été particulièrement opportun d'imposer des mesures compensatoires aux destructions autorisées, comme le PADD le prévoyait : « limiter les coupes d'arbres et haies, obligation de replanter par la suite ».</p>
Rapport de présentation	<p>Pratiques sylvicoles : Il est indiqué en page 74 que « le territoire dispose d'un Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles attribué à la région forestière n°16 du Beaujolais, secteur « Monts du Beaujolais ». Le code de Bonnes Pratiques Sylvicoles est devenu régional. Il n'existe plus de découpage par secteur. Il serait plus juste d'indiquer que les propriétaires forestiers peuvent adhérer à ce document et respecter les itinéraires sylvicoles décrits dedans, voire y annexer leur programme de coupes et travaux sur 10 ans.</p> <p>Habitat : Il est évoqué une volonté de réaliser des logements plus abordables (d'un point de vue financier) en locatif et en accession en page 16 du PADD. Il serait utile que la commune donne des précisions sur le nombre, le type de logements qui seront produits et les outils employés pour arriver à ses objectifs.</p> <p>Page 58 : Il est indiqué que le PLH permet la production de 3,4 logements par an pour Ranchal. Ce chiffre est une moyenne de la production de logements des communes hors polarité, mais il n'est pas applicable en l'état. C'est bien l'objectif du SCOT qui est à prendre en compte.</p> <p>Risques : L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français a</p>

<i>Thème / Lieu</i>	<i>Observations</i>
	<p>fixé pour chaque commune le potentiel radon. La commune de Ranchal est classée en potentiel radon niveau 3, ce qui n'est pas indiqué dans la liste des risques naturels du rapport de présentation. Il faudrait le rajouter et 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>Règlement</p>	<p>Risques géologiques :</p> <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 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"> - 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>A 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>Destinations :</p> <p>Les piscines, les abris pour animaux et de jardin ne sont pas des destinations définies par le code de l'urbanisme, la rédaction correspondante sera à reprendre.</p>

