



Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de SAINT-JULIEN



Modification n° 2

01. Notice explicative complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
en date du 29 mars 2018.

Le Président,
Daniel FAURITE



PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), applicable au territoire de la commune de Saint-Julien a été approuvée le 15 décembre 2009 suite à la mise en révision du POS, Plan d'Occupation des Sols.

Le PLU a fait l'objet des évolutions suivantes :

- une modification n° 1 approuvée le 30 juillet 2013,
- une modification simplifiée n° 1 approuvée le 4 mars 2014,
- une modification simplifiée n° 2 approuvée le 27 juillet 2015.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 2 du PLU engagée par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. En effet, l'Agglo gère les documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble de son territoire regroupant dix-neuf communes depuis le 1^{er} janvier 2016, notamment la mise en œuvre des procédures réglementaires concernant l'élaboration, la révision et la modification des plans locaux d'urbanisme.

I. OBJET

La présente modification n° 2 du PLU a pour objet :

- ✓ des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement notamment pour la zone A,
- ✓ la définition des modalités d'application des dispositions concernant les règles de stationnement et quelques précisions relatives aux dispositions, y compris incohérences internes au règlement,
- ✓ la désignation de nouveaux bâtiments pouvant éventuellement faire l'objet d'un changement de destination,
- ✓ l'évolution des principes d'aménagement inscrits pour l'Orientation d'Aménagement défini sur le secteur Nord-Ouest du centre-bourg avec la suppression du schéma des principes et de l'illustration possible jointe au vu du déplacement de l'accès sur la RD 19,
- ✓ l'inscription d'un emplacement réservé n° 7 en Centre-bourg pour un espace vert public et la suppression des ER n° 3 et 5 (prévention des risques d'inondations du Marverand) suite aux Etudes préliminaires portant sur les travaux de construction de bassins sur le Marverand préconisant d'autres emplacements,
- ✓ des mises à jour du règlement (partie écrite et document graphique) suite aux différentes évolutions législatives et réglementaires, en particulier la recodification du code de l'urbanisme.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes du dossier de PLU :

- « Rapport de présentation » (pièce 01), en le complétant par la présente notice explicative,
- « Orientation d'Aménagement » (pièce 02), en vue de remplacer les pages 3 et 4,
- « Document graphique » (pièce 03), en vue de le remplacer,
- « Règlement » (pièce 04), en vue de le remplacer,
- « Liste des emplacements réservés » (pièce 05-1), en vue de la remplacer.

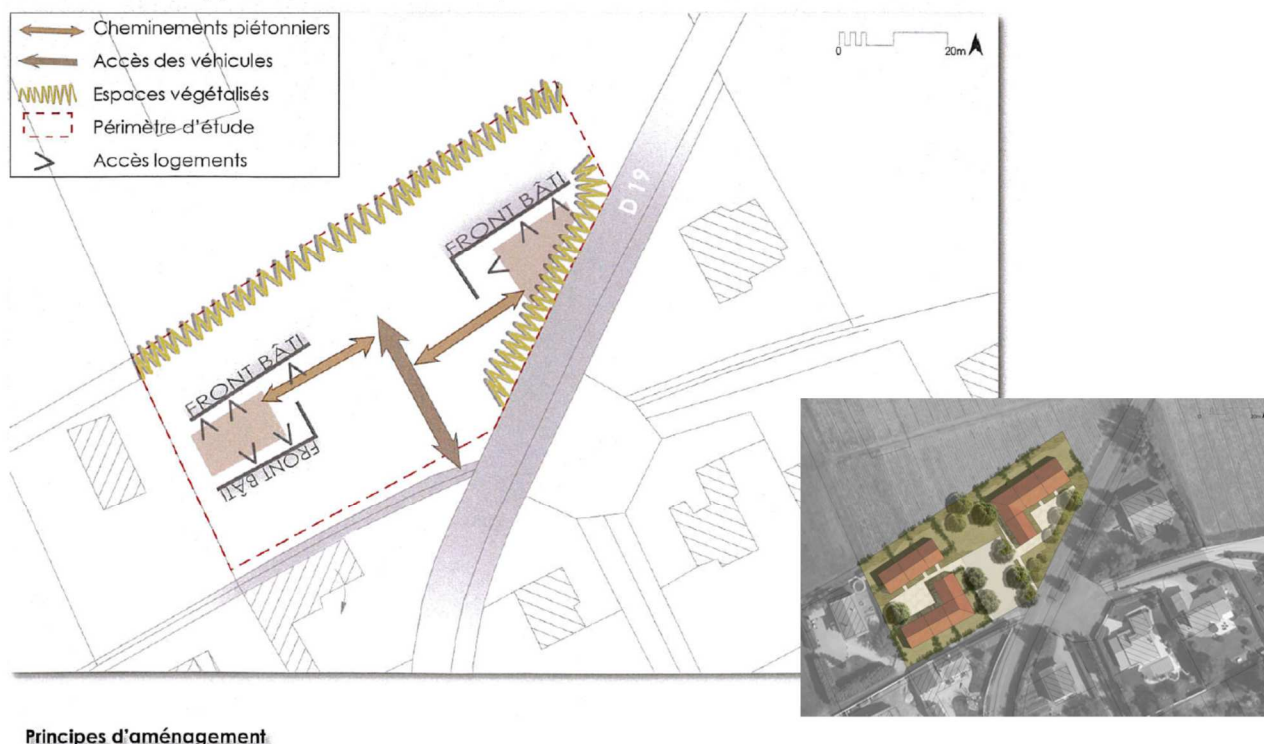
II. EVOLUTION DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT »

L'Orientation d'Aménagement du « Secteur Nord-Ouest (et non Nord-Est) du centre-bourg (secteur sous le cimetière) » vise à la réalisation d'une opération d'ensemble de qualité quant à son intégration urbaine, architecturale et paysagère, mais aussi à son cadre de vie, proposant un programme de logements spécifique. Cette Orientation porte sur le secteur 1AUa situé en entrée Nord du bourg, à l'Ouest de la RD 19, en contrebas du cimetière, et qui a été ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la modification n° 1 du PLU en 2013 suite à la mise en conformité de la station d'épuration.

Toutefois, les principes d'aménagement inscrits dans le document ne permettent pas la mise en œuvre d'un projet. En effet, l'accès pour l'opération était repéré depuis un chemin rural desservant une habitation débouchant sur la RD 19 en partie basse du terrain et donc à proximité immédiate du virage et du carrefour giratoire. Le Département du Rhône, gestionnaire de la voie, préconise un accès par le haut du tènement (côté cimetière). Si les principes énoncés ne décrivaient pas la question de l'accès, le schéma « Principes d'aménagement » ne permet pas d'assurer la compatibilité avec un projet dont l'accès serait ainsi reporté vers le Nord.

En conséquence, le déplacement du principe d'accès remet en cause l'organisation globale des constructions. Les principes d'aménagement listés restant applicables au projet, des orientations d'organisation et de fonctionnement, ainsi que de programmation (limitant à une dizaine de logements au total de l'opération) viennent compléter ces principes et remplacer ceux du schéma supprimé, mais également compléter les exigences autour de ce projet. La recherche d'une qualité du cadre de vie est affirmée en particulier. De même, l'illustration portée en page 4 ne correspondant plus au vu de l'accès et du positionnement du bâtiment à proximité du parking du cimetière, il est retenu de supprimer l'« illustration possible ».

Schéma supprimé et son illustration possible



Afin de compenser la suppression des schémas « Principes d'aménagement » et « Illustration possible » et de préserver les grands objectifs de l'orientation d'aménagement, les principes d'aménagement et de programmation sont entièrement rédigés et complétés. Ils s'organisent en six grands points développés ci-après.

Le programme de logements interdit la maison individuelle et limite le nombre d'habitations créées à dix logements dont deux logements locatifs sociaux au moins. Cet objectif permet de maintenir une mixité sociale dans une opération à taille humaine tout en garantissant une diversité dans la typologie des logements.

La création d'un accès depuis la RD n°19 répond aux préconisations du département du Rhône et facilite la desserte de l'opération.

L'intégration paysagère de l'ensemble du secteur par la plantation de haies vives d'essences locales et un traitement des clôtures sont préconisés. De même, les constructions (trois bâtiments maximum en R+1) doivent s'inscrire suivant la pente et les voies de desserte dans des espaces extérieurs privatifs généreux et intimes. Des espaces communs devront aussi être réalisés sous la forme de cours intérieures. Ces objectifs visent à garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet tout en offrant un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

En vue de répondre aux mêmes exigences de qualité urbaine, architecturale et paysagère, les dispositions du chapitre AUa sont également précisées, ainsi que la servitude de mixité sociale en vue de faciliter son application.

III. EVOLUTION DU « DOCUMENT GRAPHIQUE »

1- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination

La commune a décidé que puisse être autorisé le changement de destination de quatre autres bâtiments désaffectés par l'activité agricole conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont situés sur des secteurs déjà desservis par les réseaux notamment d'alimentation en eau potable et d'électricité. La défense incendie reste à étudier en fonction des projets et de la nouvelle réglementation, tout comme le traitement des eaux usées éventuellement rejetées.

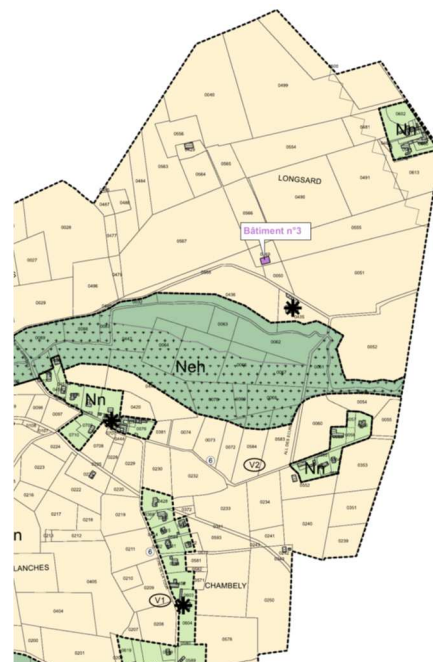
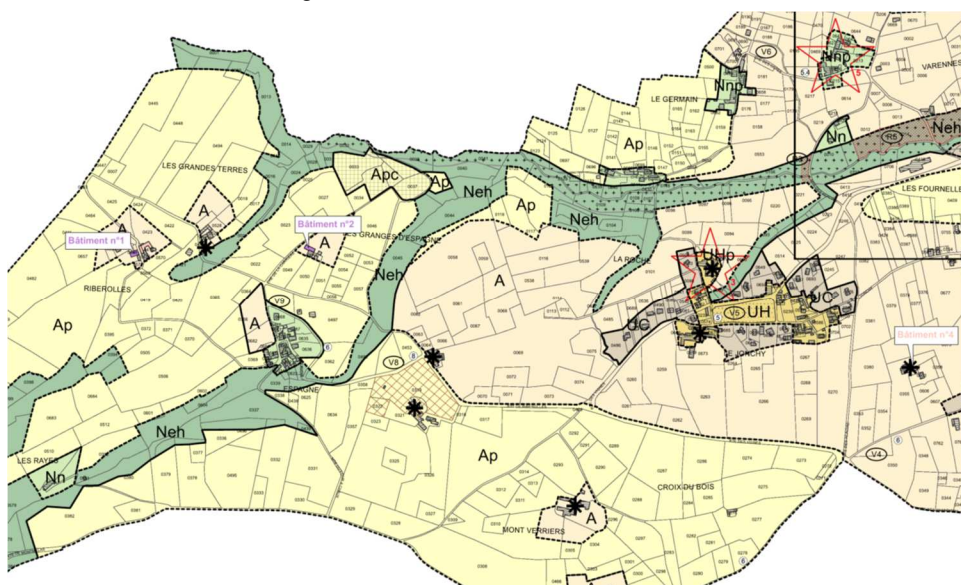
L'évolution potentielle de trois d'entre eux vise à permettre une utilisation de ce foncier bâti par des activités artisanales, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement agricole dans lequel elles viendront s'inscrire. En effet, seul un changement de destination en vue d'activités artisanales ne sera admis (disposition ajoutée au règlement article A2) de par un repérage spécifique (bâtiment tramé violet) créé dans le cadre de la présente modification. Cette orientation tend à préserver ses bâtiments et leurs capacités pour une activité agricole, tout en admettant une utilisation pour des activités artisanales et ainsi à préserver une diversité des fonctions à travers de nouvelles activités économiques et à répondre à un besoin de proximité de certaines entreprises.

Le quatrième bâtiment est quant à lui identifié en vue d'un usage d'habitation comme pouvaient l'être déjà quelques bâtiments déjà repérés au PLU opposable (modification n° 1 de 2013). L'objectif de cette évolution tend à préserver le patrimoine rural présentant une qualité architecturale traditionnelle en laissant la possibilité d'une nouvelle utilisation. Au regard toutefois de l'objectif de numérisation des documents d'urbanisme dans un standard national SIG, le repérage par une « marguerite » rose est remplacé par une trame rose appliquée sur le bâtiment (ou partie de bâtiment).

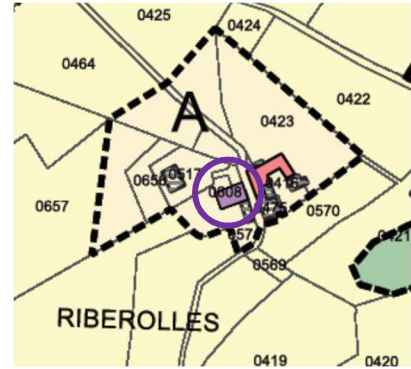
Il est à préciser que les demandes d'autorisation en vue du changement de destination seront soumises à un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont les suivants :

Localisation générale des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Bâtiment n° 1 : Ensemble de deux hangars agricoles non clos désaffectés (usage potentiel en local artisanal en hangars fermés ou non) lieudit Ribérolles, Section A, parcelles n°476 et n°608



<p><u>Implantation</u></p> <p>Ensemble de hangars bénéficiant d'une orientation Nord-Est / Sud-Ouest, partiellement fermés</p> <p><u>Typologie architecturale</u></p> <p>Hangars agricoles désaffectés, assez récents en moëllons et couverts par des toitures en tôles.</p>	<p><u>Impact sur l'activité agricole</u></p> <p>Aucun, pas de siège d'exploitation agricole à proximité, ni perspective d'utilisation par une exploitation agricole</p> <p><u>Impact social et financier pour la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte par voie communale - Alimentation en eau potable - Assainissement individuel - <i>Défense incendie à vérifier suivant projet</i> <p><u>Conclusion</u></p> <p>Changement de destination possible pour une vocation artisanale sans incidence sur l'activité agricole du secteur.</p>
--	---

Bâtiment n° 2 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel en local artisanal),
Lieu-dit Les Granges d'Espagne, Section A, parcelle n°47



Implantation

Petit bâtiment Est / Ouest accolé à un corps de bâtiments « sous un même toit »

Typologie architecturale

Local viticole désaffecté attenant au volume de l'habitation

Impact sur l'activité agricole

Aucun, pas de siège d'exploitation agricole à proximité, ni perspective d'utilisation par une exploitation agricole

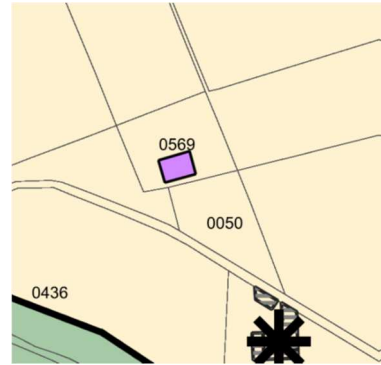
Impact social et financier pour la commune

- Desserte par voie communale
- Alimentation en eau potable
- Assainissement individuel
- *Défense incendie à vérifier suivant projet*

Conclusion

Changement de destination possible pour une vocation artisanale sans incidence sur l'activité agricole du secteur.

Bâtiment n° 3 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel en local artisanal),
Lieudit Longsard, Section C, parcelle n°569



Implantation

Bâtiment Nord/Nord-Ouest / Sud/Sud-Est isolé
à proximité d'une voie

Typologie architecturale

Grand volume unique couvert par un toit à
deux pans dissymétriques marqués par un
large dépassé de toit côté Sud/Sud-Est

Caractéristiques à préserver

Auvent

Impact sur l'activité agricole

Aucun, pas de siège d'exploitation agricole à
proximité, ni perspective d'utilisation par une
exploitation agricole

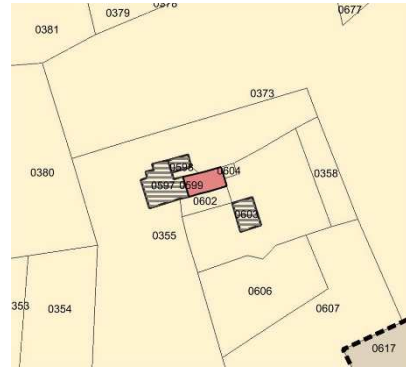
Impact social et financier pour la commune

- Desserte par voie communale
- Alimentation en eau potable
- Assainissement individuel
- *Défense incendie à vérifier suivant projet*

Conclusion

Changement de destination possible pour une
vocation artisanale sans incidence sur l'activité
agricole du secteur.

Bâtiment n° 4 : Bâtiment agricole désaffecté (usage potentiel en habitation),
Lieudit Le Tremble, Section B, parcelles n°599, 600, 601



Implantation

Bâtiment Nord/Nord-Ouest / Sud/Sud-Est
faisant partie d'un ensemble de bâtiments
isolé dans l'espace agricole

Typologie architecturale

Maison en pierres

Caractéristiques à préserver

- Murs en pierres

Valeur patrimoniale

Construction ancienne (avant 1830)
implantée en prolongement d'un corps de
bâtiment abritant le « logis » historique de
l'exploitation viticole

Impact sur l'activité agricole

Aucun, pas de siège d'exploitation agricole à
proximité, ni perspective d'utilisation par une
exploitation agricole

Impact social et financier pour la commune

- Desserte par voie communale
- Alimentation en eau potable
- Assainissement individuel
- *Défense incendie à vérifier suivant projet*

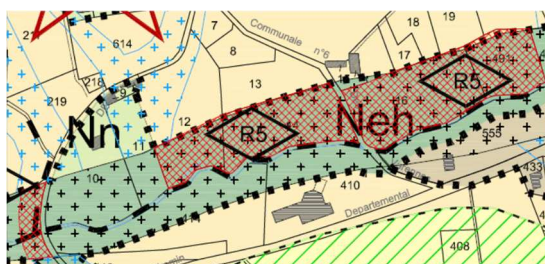
Conclusion

Changement de destination possible sans
incidence sur l'activité agricole du secteur.

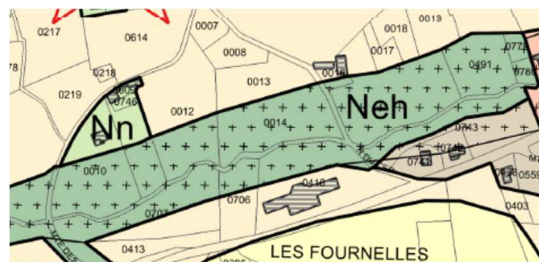
Il est à rappeler qu'une partie du bâtiment
contigu est déjà à usage d'habitation.

2- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés R3 et R5 sont supprimés respectivement situés dans les lieudits le Germain et Varennes. En effet, les résultats des « Etudes préliminaires portant sur les travaux de construction de bassins sur le Marverand » présentés par SAFEGE à la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône préconisent dans son rapport de phase 3 d'octobre 2017 d'autres aménagements. En outre, est identifiée, la localisation d'un bassin plus en aval à partir de la création d'une digue provoquant une sur-inondation des terrains en amont de l'ouvrage (correspondant au bassin).



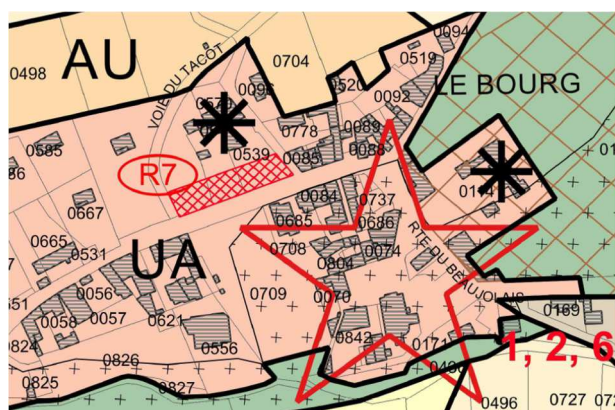
Avant modification n° 2



Modification n° 2

Le principe d'inscription d'un emplacement réservé R6 sur l'emprise foncière de ce bassin (terrains sur-inondés et digue représentant 96 974m²) à proximité du lieudit de La Rigodière est retiré du dossier de modification n° 2 suite aux conclusions de l'enquête publique en l'absence d'Evaluation environnementale.

Au centre-bourg, **un nouvel emplacement réservé R7 est inscrit** en face de la place sur la zone UA côté Nord de la RD 35 entre la voie du Tacot et la rue du Grenouillard afin de préserver cette respiration au sein du tissu urbain marquée par les arbres du parc. Un espace vert public permettrait de conserver ces perceptions qualitatives. Une vocation d'aire de jeux pour les enfants participerait à l'animation et à l'attractivité du centre-bourg liée à ses commerces et services, ainsi qu'à ses équipements publics.



IV. EVOLUTION DU « REGLEMENT »

1- Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires (générales)

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU en 2009, les procédures précédentes de modification ne les ayant pas intégrées, et en particulier le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ainsi que l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en application au 1^{er} janvier 2016 justifient les corrections suivantes :

- La mise à jour des articles du code de l'urbanisme modifiés ou créés après abrogations étant précisé en préalable des dispositions générales que le règlement du PLU « est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 à R 123.12 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU. » ;
- L'article 5 des Dispositions générales (Titre 1) est complété quant aux adaptations mineures supplémentaires prévues par la législation.
- La mention référant à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme est supprimée des articles 3-2 Voirie des différents chapitres des zones (sauf AU non réglementé), celui-ci ne pouvant s'appliquer dans les PLU.
- La définition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et les COS inscrits aux articles 14 de la zone UA (COS fixé à 1) et des zones UH et UC (COS fixé à 0,35) sont supprimés au vu des dispositions de la loi ALUR de mars 2014 rendant d'application immédiate la suppression des COS dans les PLU. Les dépassements de 20 % des COS permis précédemment par les articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme dans leurs rédactions initiales de 2005 sont donc supprimés puisque ne visant que le dépassement de COS et non du gabarit.
- Est ajoutée la définition des accès sur les routes départementales conformément aux prescriptions du Département du Rhône.

2- Prise en compte des évolutions admises pour les habitations existantes en zone A

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme et afin de permettre la gestion et l'évolution limitée des bâtiments d'habitation existants situés dans la zone A (non liés à l'activité agricole) ou dans la zone N, le règlement du PLU peut autoriser, sous conditions, notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination et la possibilité d'extensions et d'annexes.

Le PLU opposable, en définissant des secteurs Nn au sein de la zone N regroupant les constructions des principaux hameaux, et ne laissant aucun bâtiment dans l'autre secteur Nn, permet la gestion des bâtiments existants. Ces secteurs Nn prennent une valeur de STECAL secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article L 151-13 du code de l'urbanisme), même si la loi ALUR a tendu à restreindre le recours aux STECAL (en attendant la révision du PLU).

Les dispositions des secteurs Nn sont donc inchangées ; elles prévoient, sous réserve des prescriptions liées aux risques naturels le cas échéant, l'aménagement et l'extension des habitations dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total, leurs annexes jusqu'à une emprise totale au sol de 40 m², leur piscine, ainsi que, l'aménagement en vue d'une activité économique et l'extension des constructions agricoles.

Ainsi, la présente modification ne porte que sur les bâtiments d'habitation en zone A.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE dite loi Macron) intervenues après la loi ALUR ouvrent la possibilité aux habitations existantes de prévoir des travaux d'aménagement, la construction d'extensions et d'annexes, et donc des piscines définies par le règlement comme annexes à l'habitation.

Le chapitre de la zone A du règlement est donc complété pour autoriser la gestion des habitations existantes en précisant certaines conditions de hauteur, densité, emprise et de zone d'implantation.

Les dispositions, notamment à l'article 2, encadrent strictement les extensions qui sont limitées à un pourcentage de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux sans dépasser une surface de plancher totale à 200 m² après travaux. Une marge de 20 m² supplémentaires d'emprise au sol peut être admise si le projet est justifié par la réalisation d'une véranda ou de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment. Pour les plus petits bâtiments, inférieurs à 67 m² de surface de plancher existante, une augmentation forfaitaire de la surface de plancher est admise jusqu'à 20 m², dépassant le seuil de 30 % précédemment visés.

Sont également fixées les emprises au sol des annexes à 20 m² et des piscines à 50 m².

Une distance maximale entre la construction principale (logement) et les nouvelles constructions (annexes et piscines) est fixée à 20 mètres afin de réglementer leurs implantations dans un environnement proche de l'habitation tout en prenant en compte les contraintes de certaines parcelles bâties topographiques ou morphologiques, voir géologiques.

Au vu de la situation des habitations dans l'espace agro-naturel, la construction d'une piscine implantée à une distance inférieure à 10 mètres d'une limite séparative avec une parcelle exploitée pour une activité agricole ou viticole est conditionnée à la plantation d'une haie vive sur la partie de ladite limite concernée.

Rappelées ci-après, ces possibilités ne doivent pas conduire à davantage de mitage du territoire.

Afin de préciser la zone d'implantation des nouvelles constructions admises, c'est-à-dire des annexes et piscines en particulier, l'article 8 est réglementé et rappelle la distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation existant.

De même, à l'article 9, les emprises maximales sont rappelées pour les piscines et annexes et fixées pour les extensions à 200 m² au total.

S'agissant des hauteurs, en cohérence avec les dispositions du secteur Nn, l'article 10 est complété pour limiter à 9 mètres la hauteur des habitations et à 4 mètres celle des annexes, y compris piscines si celles-ci devaient être couvertes (précision supplémentaire).

Pour le stationnement, les règles du secteur Nn sont reprises et largement complétées pour assurer les besoins de stationnement liés au projet.

Extrait de l'article 2 complété par l'alinéa h) de la zone A du règlement

Pour les bâtiments d'habitation existants situés ou non en zone A, non liés à l'activité agricole et dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m², sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :*

- *leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total après travaux,*
- *leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface existante à l'approbation de la modification du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² après travaux.*

Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m² à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m².

- *leur piscine sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.*
- *leurs annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.*

Article 8 de la zone A ainsi réglementé : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- *20 mètres avec la piscine,*
- *20 mètres avec toute nouvelle annexe.*

Article 9 de la zone A ainsi réglementé : Emprise au sol des constructions

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- *20 m² pour les annexes aux habitations existantes,*
- *50 m² pour les piscines,*
- *200 m² y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.*

Extrait de l'article 10 de la zone A ainsi complété : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m, limitée à 9 m pour les habitations et à 4 m pour les annexes et piscines.*

Conditions inscrites pour les bâtiments d'habitation en A	Zone A Extension	Zone A Annexes	Zone A Piscine
Implantation	- Recul minimum de 5 m de l'alignement - Recul de 5 m des limites séparatives	- A moins de 20 m de l'habitation - Recul minimum de 5 m de l'alignement - Recul minimum de 5 m des limites séparatives	- A moins de 20 m de l'habitation - Recul minimum de 5 m de l'alignement - Recul de 5 m des limites séparatives
Hauteur	9 mètres	4 mètres	4 mètres
Emprise au sol	200 m ² au total y compris l'existant	20 m ² au total	50 m ²
Densité	200 m ² de SdP au total sans dépasser 30 % de l'existant		
Nombre d'habitations susceptibles d'être concernées	Moins de 10	Environ 5	Environ 20

Extrait de l'article 12 de la zone A ainsi complété : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Ainsi, la surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 30 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place par logement pour les visiteurs.

Cette disposition pourra être adaptée pour tout projet ne créant pas de nouveau logement sous réserve du maintien à minima des places de stationnement existantes et de la création de places complémentaires autant que possible.

En conclusion, les zones d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité introduites dans ces dispositions visent à ce que les projets admis (aménagement, extension, annexes et piscines) ne portent pas atteinte à l'activité agricole, ainsi qu'à la qualité paysagère des sites, en assurant leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone.

Le projet de modification n° 2 du PLU est motivé par une équité de construction d'annexes et de piscines en zone A pour les bâtiments d'habitation existants suivant les règles cohérentes avec les autres habitations du territoire communal. Il maintient le caractère traditionnel de l'occupation du sol sur la commune de Saint-Julien sans compromettre l'avenir de l'agriculture locale et les fonctionnalités biologiques identifiées sur ce territoire.

3- Précision des dispositions du secteur Nn

La rédaction de l'alinéa a) de l'article 2 de la zone N est précisé pour faciliter son application et être en cohérence avec la zone N, mais aussi les autres zones du territoire communal, dont la zone A. En effet, la notion d'aménagement et d'extension regroupés sur un seul tiret fait l'objet d'une rédaction avec trois tirets distincts, en particulier pour fixer les règles dans le cas d'aménagements avec ou sans changements de destination des bâtiments existants et dans le cas d'extension étant précisé en vue de l'extension du logement existant.

L'objectif de cette nouvelle rédaction vise à clarifier l'application du règlement et à permettre l'utilisation des bâtiments existants sans toutefois miter davantage le territoire ou impacter l'activité agricole ou la qualité des sites au regard des possibilités d'aménagements et de divisions liées à la capacité des anciennes dépendances agricoles en particulier.

4- Dispositions relatives au stationnement (articles 12)

Les modalités d'application des articles 12 (zones UA, UC et AUa, A et N) sont précisées avec la définition de la surface nécessaire à l'aménagement et au fonctionnement d'une place de stationnement soit 30 m² étant à noter que la dimension d'une place est fixée à 2,5 mètres x 5 mètres.

Concernant les places visiteurs, toutes les zones n'étaient pas soumises à des exigences. Aussi, il est ajouté pour les zones UA, AUa et A la nécessité d'aménagement d'une place visiteurs par logement sauf pour les plus petits dont la taille est fixée à 40 m² de surface de plancher.

L'application des dispositions de l'article 12 en zones UA, UH, UC, A et N, pourra toutefois prendre en compte des situations particulières comme les projets ne créant pas de nouveau logement ou pour l'aménagement de locaux à usage de commerces, de bureaux, de services et autres professions libérales ou d'un restaurant, afin de faciliter l'installation d'activités au centre-bourg et maintenir une diversité des fonctions. Toutefois, lorsque des places de stationnement sont existantes, les projets devront à minima les maintenir.

5- Dispositions relatives aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations (articles 13)

Dans l'objectif de préserver une qualité du cadre de vie liée à une qualité globale paysagère, notamment de par l'existence de parcs arborés au sein du tissu urbain, des règles complémentaires sont portées aux articles. Elles peuvent être considérées comme une exigence environnementale également de par la préservation d'espaces perméables dans les zones retenues pour le développement urbain avec des exigences décroissantes du centre vers les limites du bourg et les hameaux. Elles varient de 30 % d'espaces plantés avec au moins 50 % de pleine terre en UA à 30 % en pleine terre en UH.

Dans toutes les zones UA, UH, UC et AUa, pour les haies en clôtures, la plantation de haies vives composées d'espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques est prescrite afin de préserver la biodiversité, y compris au sein du tissu urbain et de participer au maintien d'espaces paysagers et verts. Le principe inscrit visant la plantation d'arbres à feuillages caducs d'essences locales ou fruitières sur les propriétés bâties rejoint ce même objectif.

Il est ajouté un CES coefficient d'emprise au sol à la zone UC (article 10) pour limiter l'étalement sur les parcelles bâties. Cette nouvelle disposition vient compléter le dispositif précédent de préservation de la qualité de vie.

6- Précision des dispositions de la zone AUa en cohérence avec l'OAP 1

Le chapitre AUa est modifié pour assurer la cohérence avec la mise en œuvre des principes définis à l'OAP du centre-bourg du secteur Nord-Ouest. Pour cela, la modification n°2 rectifie les articles AUa2, AUa6, AUa7, AUa10 et AUa12.

Les articles AUa2, AUa6 et AUa7 sont modifiés afin de réglementer, dans les secteurs d'OAP, les opérations de lotissements et la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété. Le but est de s'opposer à l'article R. 123-10-1* du code de l'urbanisme afin de veiller au mieux à l'adéquation entre l'opération qui sera programmée sur le secteur d'OAP et les règles édictées dans le PLU (règles de l'OAP et du règlement) qui traduisent le projet de la commune.

Cette modification vise aussi à garantir l'équité et l'égalité devant le règlement entre une construction réalisée dans un lotissement et une autre réalisée hors lotissement. Il s'agit enfin de faciliter l'instruction des permis de construire.

L'article AUa2 est également complété afin d'imposer la construction d'au moins deux logements en locatif aidé dans tout programme de logement réalisé sur la zone. Le but est de garantir la mise en œuvre des objectifs fixés dans l'OAP secteur Nord-Ouest et de favoriser la mixité sociale dans le futur quartier.

L'article AUa7 est modifié afin de supprimer les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ainsi, toutes les constructions, quel que soit leur hauteur, doivent obligatoirement s'implanter avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation secteur Nord-Ouest proposait initialement la réalisation de logements en R+2, c'est pourquoi l'article AUa10 du règlement opposable autorise les constructions à vocation d'habitation d'une hauteur de 11 mètres. La modification n°2 revient sur ce point et limite la hauteur des constructions à 8 mètres car les logements réalisés dans le secteur d'OAP sont désormais limités à du R+1.

Enfin, l'article AUa12 relatif au stationnement des véhicules est modifié afin de veiller à la bonne desserte en stationnement du futur quartier. Une place visiteurs par logement est donc imposée sur la zone AUa. Le but est de permettre la réalisation de stationnements publics dans l'opération, pour faciliter son accessibilité aux visiteurs. Le règlement impose également la création d'une place de stationnement par logement social conformément à la réglementation en vigueur.

7- Rectification de l'erreur des articles 1 des zones UA, UH et UC

Les articles 1 des chapitres relatifs aux dispositions des zones UA, UH et UC sont rectifiés avec la suppression du dernier alinéa des trois articles 1 concernés. En effet, les occupations et utilisations des sols qui ne sont ni interdites aux articles 1 et ni admis sous conditions particulières aux articles 2 sont autorisées. Ainsi, en particulier, les constructions à destination de l'habitation sont autorisées, tel que présenté en préambule des chapitres et justifié dans le rapport de présentation du PLU.

8- Rectification de l'erreur des articles 2 des zones UH et UC

Les articles 1 des chapitres applicables aux zones UH et UC sont rectifiés avec la suppression du dernier point de l'alinéa a) interdisant « les constructions neuves à usage artisanal ». En effet, les occupations et utilisations des sols admises sous conditions aux articles 2 visent à l'alinéa « a) les constructions neuves et travaux sur construction à usage commercial et artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher ». De même, les articles 12 réglementent les stationnements pour ces constructions artisanales. Ces incohérences internes au règlement sont rectifiées.

9- Limitation de l'emprise au sol en zone UH

L'article 9 de la zone UH est complété par l'inscription d'un coefficient à 0,25. Cette disposition vise à limiter l'étalement sur les parcelles pouvant être densifiées afin de préserver comme les propriétés bâties anciennes des espaces de respiration au sein du tissu avec des cours et jardins, en favorisant la construction en R+1 pour se rapprocher des volumes traditionnels.

10- Couleur des toitures rouges

Les articles 11 des zones UA, UH, UC et AUa disposent entre autres que « les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge homogène ». Au vu des toitures anciennes en tuiles canal de type « vieux toits » où le renouvellement de tuiles ne se fait que partiellement, des nuances de rouge sont présents sur une même toiture. Aussi, la notion d'homogène est remplacée par « dominante » (coloration rouge dominante).

11- Précision de l'article « prise en compte des risques »

L'article 6 des dispositions générales est précisé. En effet, en zone noire correspondant à la zone soumise à des risques d'inondation du Marverand (faible, moyen et fort) et à des risques forts de crues torrentielles, toute construction neuve et tous remblais sont interdits.

Au vu des études en cours et des travaux à venir, il est ajouté « sauf travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement ».

V. COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE SCOT BEAUJOLAIS

Le PLU de la commune de Saint-Julien élaboré en 2009 prévoit dans son PADD une production globale et maximale de 57 logements pour 10 ans, dont 16 logements dans les disponibilités foncières résiduelles (dents creuses) identifiées dans les enveloppes urbaines du PLU.

Cette orientation du PLU est compatible avec le SCOT Beaujolais également approuvé en 2009. En effet, Saint-Julien est identifiée par le SCOT Beaujolais comme une commune hors pôle. A ce titre, elle doit poursuivre un rythme de construction inférieur à celui constaté au cours des 10 années précédant l'élaboration de son PLU. Le Rapport de présentation du PLU mentionne, pour la période de 1999 à 2009, la production de 48 logements. Les capacités théoriques du PLU sont estimées entre 47 et 65 logements maximum (d'où une capacité moyenne de 56 logements cohérente avec le PADD) y compris les zones AU.

D'après les données Sit@del2, entre 2010 et 2017, 20 logements ont été commencés, exclusivement sous forme de maisons individuelles. Ce rythme plutôt modéré, de l'ordre de 2,5 logements par an, s'inscrit dans les orientations du PADD et du SCOT.

Il est précisé que les objectifs du projet de PLH de CAVBS fixent pour Saint-Julien un objectif de 5,4 logements par an pour 1000 habitants, soit 4,5 logements par an appliqué aux 833 habitants donnés par l'INSEE en 2014. En effet, différents projets sont pris en compte à court et moyen termes, notamment un lotissement accordé et l'opération qui pourrait être autorisée sur le secteur de l'Orientation d'Aménagement.

Aussi, le changement de destination du seul bâtiment (n° 4) retenu pour une vocation d'habitat n'impacte pas l'équilibre du PLU, ni sa compatibilité avec le SCOT ou le futur PLH. Au contraire, il participera à la réalisation des logements prévus en renouvellement urbain par la réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole.

VI. PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants (suite à la recodification liée à l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015) de modifier le règlement, le document graphique et les orientations d'aménagement du PLU applicable à la commune de Saint-Julien sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ayant pour effet, en particulier, de permettre la gestion des habitations existantes en zone A et la réalisation d'un programme de logements visant une offre diversifiée en entrée Nord-Ouest du centre-bourg, mais aussi de prévoir la possibilité de changement de destination pour quatre bâtiments, et encore de préserver la qualité du cadre de vie,
le projet de modification peut être adopté selon une procédure de droit commun.

Au regard des évolutions proposées dans la modification n° 2 du PLU soumise à approbation, le PLU modifié ne porte pas atteinte à l'environnement de par les seules possibilités nouvelles offertes aux évolutions des quatre bâtiments identifiés et des habitations existantes en zones A (aménagement, extensions, piscines et annexes limitées) non compris en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le Président de la CABVS a saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis sur les dispositions relatives aux évolutions des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en particulier d'extensions limitées et d'annexes sous conditions. La MRAe Mission régionale de l'Autorité environnementale a également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas. Il est à retenir que la décision rendue a conduit à retirer du dossier soumis à approbation l'inscription du projet d'emplacement réservé n° 6.

Le dossier de projet de modification n° 2 du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet.

Le dossier d'enquête publique comprenait en particulier le projet de modification n° 2 du PLU de Saint-Julien, mais aussi les neuf projets de modification de PLU des communes du territoire de la CAVBS et le projet de modification des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour de certains monuments historiques introduit par le Préfet. Une note de présentation, le rappel des textes et les avis émis par les personnes publiques associées étaient jointes. L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Président. La Commission d'enquête a émis un avis défavorable au projet de modification n° 2 du PLU considérant l'inscription de l'ER 6 et l'absence d'Evaluation environnementale notamment.

Le projet de modification n° 2 du PLU de Saint-Julien a été corrigé en vue d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire afin de prendre en compte les avis (retrait de l'ER 6 et justification des changements de destination et de la compatibilité de production de logements).