

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE

ST
DGS
FB
SL

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Mâcon,

16 AOUT 2018

Service Urbanisme et Aménagement
du Territoire
Unité planification locale
et connaissance du territoire

affaire suivie par :
Jean Thevenin

Tél. : 03 85 21 16 19
Fax : 03 85 38 01 55
ddt-pu-plct@saone-et-loire.gouv.fr



Monsieur le maire,

En application des articles L.132-11 et L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué, pour avis, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 27 mars 2018 et notifié en préfecture le 17 mai 2018.

Le projet du PLU de Louhans-Châteaurenaud a, entre autre, pour objectif de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, aussi l'utilisation des espaces interstitiels du tissu urbain a été privilégiée. Ce choix urbanistique répond à la demande d'une gestion économe de l'espace, formulée dans la note d'enjeux de l'État transmise le 24 avril 2012.

Cependant, l'analyse détaillée du dossier appelle de ma part les observations suivantes :

- Certains secteurs (hameau au nord de la zone de l'Aupretin, secteur au sud de la Basse Maçonnière...) disposent de terrains à urbaniser de grandes superficies, notamment certains de plus d'un hectare qui sont considérés, dans le PLU, comme des dents creuses.

Cependant, le SCoT donne une définition précise des dents creuses : au sein de l'enveloppe urbaine, les unités foncières non bâties de plus de 1 ha dans les bourgs et les hameaux principaux et de plus de 2 000 m² dans les hameaux secondaires, ainsi que les regroupements de moins de 5 habitations et l'habitat linéaire ne sont pas considérés, sauf exception, comme des dents creuses.

Par conséquent, ces terrains, sauf justification contraire (topographie, motif environnemental etc...), devront faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettront d'atteindre des objectifs de densité conformes au SCoT, soit 30 logements/ha en renouvellement urbain et 25 logements/ha en urbanisation nouvelle.

Monsieur Frédéric Bouchet
Maire de Louhans-Châteaurenaud
1 rue des Bordes
71500 Louhans-Châteaurenaud

- Les zones Nv et Nvi (STECAL) représentent, d'une part l'aire d'accueil des gens du voyage (environ 0,4 ha) et l'aire de grand passage pour les gens du voyage (actuellement environ 1,5 ha). Les 7 ha que représentent ces zones dans le document arrêté semblent largement surdimensionnés. En effet, le schéma d'accueil départemental des gens du voyage, en cours de révision, estime ce besoin pour l'aire de grand passage à environ 2 ha dans sa version actuelle et à environ 4 ha pour la version future. Compte tenu de la localisation d'une partie de ce secteur en zone rouge du PPRI Seille, en zone Natura 2000 et en zone humide, la pression sur ce milieu devra être limitée au maximum en respectant la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser). En conséquence, en l'absence d'alternative – qui reste à justifier dans le dossier - le zonage Nv/Nvi doit être réduit et en tout état de cause rester inférieur à 4,4 ha (soit 0,4 ha pour l'aire d'accueil et 4 ha pour le dimensionnement futur de l'aire de grand passage).
- La commune de Louhans a été confrontée à des inondations, notamment sur le secteur du Colombier, lesquelles ont nécessité différents aménagements sur le cours d'eau.
Afin de prévenir les effets des ruissellements et des inondations par débordement, il est attendu que le document prenne des mesures pour faire face à la poursuite de l'imperméabilisation de la commune conformément à la disposition 5A-04 du SDAGE Rhône Méditerranée. Les outils mobilisables (prescription sur certains secteurs d'une infiltration à la parcelle, limitation de débit de ruissellement, limitation de l'imperméabilisation des parkings, désimperméabilisation etc.) pourront être judicieusement utilisés dans les OAP. L'utilisation du guide technique du SDAGE, « vers la ville perméable » (cf référence en annexe) est conseillé.

Au regard des motifs énoncés précédemment, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la commune de Louhans-Châteaurenaud, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées ci-dessus. Ces éléments ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, ils pourront être pris en considération à l'issue de l'enquête publique.

Par ailleurs, afin de renforcer la fiabilité juridique du document, des observations complémentaires sont jointes en annexe du présent courrier.

Je vous rappelle que le dossier qui sera soumis à l'enquête publique devra comprendre le présent avis, ainsi que les avis de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), et de l'autorité environnementale.

Les services de la direction départementale des Territoires, en particulier le service Planification de l'urbanisme, se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation
le directeur départemental



PLU de Louhans
Dossier d'arrêt projet

Annexe à l'avis des services de l'État
Observations complémentaires sur le dossier

A - Observations sur les dispositions adoptées :

Eaux superficielles, et en particulier les cours d'eau

Le diagnostic ne prend en compte que les principaux cours d'eau. Les petits affluents, tels que le ruisseau du Colombier, n'étant pas identifiés, ils ne bénéficient pas de la protection de leurs rives issue de l'analyse de la compatibilité avec le SDAGE.

- Une protection plus systématique des berges et de la ripisylve associée (non mentionnée au règlement) est attendue pour l'ensemble des cours d'eau.

La ripisylve, préservée au plan de zonage au même titre que les « haies » (L151-23), doit bénéficier dans le règlement, de conditions strictes de coupes, d'interdiction d'arrachage, sauf dérogation, conditionnée par une réimplantation équivalente –en linéaire et fonctionnalité–.

Zones et milieux humides

Un diagnostic a été mené sur 5 zones destinées à être urbanisées, lesquelles comportent *in fine* toutes des zones humides. Seule une d'elles (zone 2) a été retirée des secteurs d'OAP à urbaniser pour être maintenue en l'état (classement N).

- Il convient, au titre de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) de préciser et justifier en quoi le projet de PLU doit nécessairement maintenir en zone AU les 4 secteurs où la présence de zones humides est avérée.

En bordure de la voie ferrée, secteur du marché, le repérage de zones humides en zone NE et le règlement associé ne sont pas compatibles avec l'existence de la zone terrassée destinée au stationnement de véhicules (parking du Breuil).

- Il convient de corriger cette erreur.

Continuité et milieux naturels

Le plan de zonage fait apparaître un secteur Nco en bord de Seille, secteur faisant l'objet de restrictions particulières au titre de la continuité. Le secteur Nco proposé n'englobe pas la totalité du périmètre du PAEC (projet agro-environnemental climatique) destiné notamment à permettre une continuité entre d'une part le site Natura 2000 « Prairies alluviales et milieux associés » (présent sur la commune limitrophe de Vincelles) et d'autre part le site Natura 2000 « basse vallée de la Seille » présent sur Louhans. Dans ce périmètre du PAEC, approximativement celui de la ZNIEFF de type 1

« Vallée de la Seille en amont de Louhans », le classement N laisse la possibilité de constructions (extension ou annexes).

- Il est souhaité un élargissement du classement Nco pour toute la zone d'extension du PAEC sensiblement équivalente à celle de la ZNIEFF de type 1. Sur cette zone Nco, il est également souhaité que toutes les clôtures (quelle que soit la maille) soient interdites, avec néanmoins une dérogation possible au cas par cas et sous réserve de justifications.

L'urbanisation linéaire sur l'arc Châteaurenaud – Seugny – La Chainre – La Troche est préjudiciable à la continuité écologique, avec un encerclement progressif du secteur du Bois des greffes.

- Il est souhaité qu'un secteur Nco remplace le secteur N sur un axe Nord-Sud entre le Bois des Greffes et les Clouseaux, et ce afin d'éviter tout risque de fermeture du secteur par l'urbanisation.

Pour les secteurs en ZNIEFF de type 1, vallées de la Vallière et du Solnan, la préservation des haies et de la ripisylve est attendue.

- Une identification et une protection plus large du linéaire existant, même relictuel sont souhaitées. Il est aussi attendu un zonage de linéaires à des fins de réimplantation de ripisylve, et ce dans l'objectif de remettre en état les continuités écologiques.

B – Observations sur les besoins de clarifications et de compléments de données :

Consommation foncière

Le besoin en logements n'est pas démontré. Le projet de PLU se contente de s'appuyer sur les données du SCoT de la Bresse bourguignonne qui considère Louhans comme la centralité bressane.

Le scénario de développement retenu est peu étayé et mérite d'être clarifié. Sous réserve que les chiffres soient confirmés, une justification aurait permis de comprendre et rendre cohérente la relation entre l'accueil de 380 nouveaux habitants attendu à l'horizon 2025 et un besoin de construction de 380 logements (268 en renouvellement urbain et 112 logements en extension).

Par ailleurs, le desserrement des ménages et la résorption de la vacance (pour cette dernière : axe 1, principe 2 du PADD) sont évoqués mais non quantifiés alors qu'une analyse avait été demandée dans la note d'enjeux de l'État, transmise le 24 avril 2012.

Assainissement

Le zonage d'assainissement – définissant les zones d'assainissement collectif et non collectif – ne figure pas au dossier. Les documents nommés « zonages d'assainissement » concernent en fait les travaux préconisés par le schéma directeur d'assainissement, et non le zonage.

- Le zonage d'assainissement est à joindre au dossier.

zones N

Le règlement interdit différents travaux, dont ceux portant atteinte au fonctionnement des zones humides repérées aux documents graphiques ; si la légende du plan indique qu'elles sont protégées au titre du L151-23, cela n'est pas rappelé dans le règlement.

- ➔ Un rappel dans le règlement de la protection mise en place et figurant au plan de zonage est souhaité.

La couleur utilisée pour le zonage des secteurs avec zones humides identifiées en bord de Solnan (UE), en rive gauche, (secteur Piscine – Moulin de Bram) ne correspond pas au classement indiqué sur carte (Nei).

Risques

On note une bonne prise en compte du risque inondation (zones rouges du PPRi classées en zones inconstructibles dans le PLU et indiqage « i » pour toutes les zones inondables). Une correction est néanmoins attendue :

- ➔ en continuité nord de la zone UZi (supermarché Leclerc), plusieurs terrains classés en zone rouge dans le PPRi sont classés en UCi dans le PLU. Or, tous les terrains inconstructibles au titre du PPRi ont vocation à être rendus inconstructibles au titre du PLU, et ce par souci de cohérence. Ces terrains doivent donc être classés en zone Ni.

Patrimoine archéologique

Les rappels législatifs sont erronés, puisqu'ils font référence à la loi de 1941 et non au code du patrimoine.

Les rappels suivants doivent impérativement apparaître en tête du règlement, à la rubrique des « Dispositions générales » :

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir, d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Franche-Comté (service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (article R.523-5 du code du patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Franche-Comté (service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie – 21000 Dijon – Tél. 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du code du patrimoine, livre V, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de*

conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Conformément à l'article R.523-8 du code du patrimoine : *En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.*

Par ailleurs, un arrêté préfectoral (en PJ) a été émis au titre des articles L.522-5 et R.523-6 du code du patrimoine. Il définit une ou plusieurs zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet d'une saisine préalable du préfet de région. La carte accompagnant cet arrêté préfectoral est un document distinct du porter à connaissance faisant état de la totalité des informations archéologiques disponibles sur la commune.

Ces deux documents sont à annexer au PLU, l'un sous la dénomination *zonage archéologique pris au titre de l'article L.522-5 du code du patrimoine – arrêté préfectoral n° 2004/268*, l'autre sous la dénomination *état des connaissances archéologiques*.

Patrimoine, espaces protégés et paysage

Que ce soit dans le rapport de présentation ou le PADD (partie 3, axe 2, principe 2), les moyens à mettre en œuvre pour la préservation du patrimoine de Louhans restent peu précisés. Les études existantes - étude Meyronneine et fiches CAUE « **construire en Bresse** » - auraient pu être mieux exploitées et citées en référence.

Règlement : Une organisation, permettant d'identifier clairement les dispositions concernant le bâti ancien d'une part et celles appropriées aux nouvelles constructions d'autre part, aurait été plus compréhensible pour les pétitionnaires. Le règlement est principalement écrit pour des constructions neuves, même dans les secteurs de bâti ancien comme le centre-ville, les faubourgs et la zone de hameau.

➔ Des améliorations dans la rédaction du règlement sont attendues comme suit :

- Le bâti ancien doit être l'objet de dispositions spécifiques, excluant l'isolation extérieure, la création de toitures terrasses ou de « tropéziennes ».
- Les affouillements et exhaussements sont à interdire, les déblais-remblais encadrés dans les articles 5 (au titre de l'adaptation au TN). Des remblais supérieurs à 80 cm sont à proscrire.
- Les articles U-5 ne reprennent pas les grands principes de l'étude CAUE (volumétrie, orientation, topographie). Le terme « On recherchera de préférence » amoindrit le souhait d'un bâti bien intégré (volume simple, orientation, topographie...).
- Sur le bâti ancien traditionnel, l'isolation extérieure doit être interdite clairement.
- Les toitures-terrasses doivent être proscrites sur le bâti ancien couvert en toits traditionnels.
- En UA et UB 5, toiture : "à 2 pans symétriques".
- les couvertures seront en tuiles (sauf par cohérence avec l'existant et le type de charpente).
- Façades : "les enduits doivent être déterminés selon la nature du bâtiment et de ses constituants".
- La couleur des portes de garages doit être coordonnée avec les autres menuiseries.
- Clôtures : interdire les claustra ou panneaux bois, les panneaux grillagés rigides, les matériaux d'aspect plastique.
- En secteur "naturel" (zones UC, UF, 1AU, A, N), le traitement des clôtures doit exclure les murs maçonnés.

- Panneaux photovoltaïques : le visuel n'est pas cohérent avec le chapitre « Toiture » : les panneaux ne sont autorisés que non visibles de l'espace public.
- En UB5, volets roulants autorisés selon typologie du bâti et si intégrés ou masqués derrière des lambrequins.

Lexique :

- Donner la définition légale des affouillements et exhaussements.
- La définition des soutènements n'est pas adaptée et très mal illustrée.
- Les formes urbaines d'habitat sont à différencier des catégories de logement. Cet aspect, important, devrait être illustré d'exemples.
- Les places de stationnements imperméabilisées ne font pas partie des espaces verts.

C - Observations d'ordre général

- La cartographie des structures d'exploitations devra être rectifiée (retirer les noms) dans le dossier d'approbation.
- En annexe, un périmètre est cartographié dans lequel s'applique un droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire communal. Ce document n'a aucune valeur réglementaire, le conseil municipal ne pourra délibérer sur l'institution d'un DPU qu'après approbation du PLU.
- Le règlement graphique (plans de zonage) manque de lisibilité, il est difficile de se repérer : pas de noms de hameaux ou lieux-dits, absence des points cardinaux, des noms des communes limitrophes...
- Le plan des servitudes d'utilité publique transmis par les services de l'État dans le cadre du « porter à connaissance » ne figure pas dans le dossier. Il doit être annexé.
- Il serait souhaitable de disposer d'un bordereau des pièces constitutives du dossier. Un bordereau est disponible pour les plans de zonage, cependant la numérotation est erronée.
- Vérifier et corriger la rédaction des articles A2 et N2 du règlement concernant l'extension des annexes ainsi rédigé dans le projet arrêté : « l'ensemble des constructions, une fois étendues, ne représente pas plus de 30 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de l'ensemble des bâtiments » ; Le rédacteur semble en effet avoir confondu 30 m² avec 30 %.
- Pièce n° 1.3 – Justifications du parti d'aménagement
- p 9 : le document évoque le SCoT en cours d'élaboration, alors que celui-ci est approuvé.
- p 49 : les 4 secteurs de densification figurant dans le tableau ne sont pas numérotés dans la cartographie.
- Le guide technique du SDAGE, « vers la ville perméable » est disponible à l'adresse suivante : https://www.eaurmc.fr/jcms/vmr_36100/fr/-vers-la-ville-permeable-un-nouveau-guide-technique-du-sdage

