

**Service d'appui aux collectivités en
accessibilité et urbanisme**

Objet : Modification simplifiée n°5 du PLU de Lons-le-Saunier

Réf : 2021-1087 CB / OB RAR : 1A 186 541 2529 1

Affaire suivie par :
Loïc PRUNIERES
Tél : 03 84 86 80 46
loic.prunieres@jura.gouv.fr

Le Préfet

à
Monsieur le Maire de Lons-le-Saunier

4 avenue du 44^{ème} Régiment
d'Infanterie
BP 70340
39015 LONS-LE-SAUNIER cedex

Lons-le-Saunier, le **17 AOUT 2021**

Par lettre en date du 7 juillet 2021, vous m'avez notifié, en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Lons-le-Saunier et avez sollicité l'avis des services de l'État sur ce projet. Je vous communique ci-après les observations de mes services.

1/ Contexte

La commune de Lons-le-Saunier est localisée sur le territoire de l'Espace Communautaire Lons Agglomération. Elle est dotée d'un PLU approuvé le 13 novembre 2012. Ce document d'urbanisme a déjà fait l'objet de quatre modifications simplifiées.

Le territoire communal est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Lédonien approuvé le 15 mars 2012 et actuellement en cours de révision.

2/ Le projet de modification simplifiée n° 5

La commune a prescrit par arrêté municipal en date du 14 juin 2021 la modification simplifiée n° 5 de son document d'urbanisme pour les motifs suivants :

- préciser et définir certaines notions du lexique (changement de destination,...) ;
- repérer et désigner des bâtiments situés en zone naturelle du PLU pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au sens de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- supprimer des emplacements réservés et inscrire les autres dans le règlement écrit ;
- modifier certaines règles du règlement écrit dans un souci de meilleure interprétation (espaces libres, stationnements, imperméabilisation des sols...) ;
- étendre certaines règles déjà en vigueur, à d'autres zones du PLU (gestion des eaux pluviales, clôtures, ...)
- intégrer des mesures environnementales (essences végétales, compostage,...) n'étant pas de nature à modifier les droits à construire prévus par l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

3/ Choix de la procédure de modification simplifiée

Le projet d'évolution du PLU tel que présenté ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, il n'a pas non plus pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. En

conséquence, le recours à une procédure de modification simplifiée telle que prévue par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme paraît bien adapté.

4/ Avis

Emplacements réservés

La procédure prévoit la suppression de cinq emplacements réservés (voirie, voies piétonnes et cyclables) dont la réalisation n'est plus envisagée et l'ajout en annexe du règlement écrit de la liste des emplacements réservés. Conformément à l'article R.151-34 du code susvisé, il conviendra également de modifier en conséquence la liste des emplacements réservés et de leurs bénéficiaires qui figure sur le règlement graphique. Il apparaît également nécessaire que la suppression des cinq emplacements réservés fasse l'objet de justifications plus étayées et éventuellement replacées dans un contexte plus large (à l'échelle du quartier, d'un itinéraire de déplacement...) afin de mieux comprendre les raisons de ce choix.

Changement de destination

La procédure prévoit également la possibilité de changement de destination de bâtiments localisés dans la zone naturelle (N) du PLU au titre du L.151-11 du code susvisé. Cette mesure, associée à une interdiction de destination future de commerce ou d'activité économique, apparaît pertinente afin de préserver l'intérêt patrimonial de ces bâtiments et la qualité paysagère du site.

Concernant les modifications apportées à ce titre dans le règlement écrit, il est envisagé de préciser que « *Sont toutefois interdits les changements de destination et/ou d'usage vers du commerce ou toute autre activité économique* ». Il apparaît ici nécessaire d'envisager une formulation autre. En effet, dans un souci de sécurisation juridique et de limitation de l'interprétation des règles, il apparaît nécessaire de mentionner avec précision les destinations qui seront interdites. Ces destinations doivent être celles reconnues dans l'ancien règlement du PLU (habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, CINASPIC).

Perméabilité des clôtures

À travers les modifications envisagées de l'article 5 et des articles 11 du règlement écrit, votre collectivité affiche une volonté de préservation et restauration des continuités écologiques à travers l'instauration d'un principe de perméabilité des clôtures.

Concernant l'article 5, cet ajout ne saurait cependant être opérationnel par la simple intégration des schémas proposés. Il apparaît en effet nécessaire d'y associer une règle écrite qui précisera notamment le caractère obligatoire ou incitatif de la perméabilité des clôtures et les dérogations éventuelles à ce principe (impossibilité justifiée), de manière similaire à ce qui est proposé en article 11.

Lexique

La procédure prévoit l'enrichissement du lexique (article 7 du règlement écrit). Les définitions choisies sont pertinentes et devraient permettre de sécuriser l'instruction. Dans cette même perspective et considérant les retours d'expérience des différents services instructeurs départementaux, il pourrait être envisagé de préciser pour la définition des clôtures si les portails sont considérés ou non comme des clôtures. Les services de l'État constatent en effet que l'absence de précisions sur ce point génère parfois des difficultés pour instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Dispositions environnementales

Le projet prévoit également en zone UB, UC, UL, UX, N et AU la mise en place de nouvelles dispositions visant à faire face aux enjeux de transition écologique.

Il est ainsi envisagé d'imposer, pour toute nouvelle construction, la perméabilité des espaces libres, la mise en place de citernes de récupération des eaux pluviales et la détermination d'un emplacement nécessaire au site de compostage.

Dans le cadre de l'accompagnement réalisé sur cette procédure de modification simplifiée, les services de la Direction Départementale des Territoires ont souligné le caractère innovant et la cohérence de telles dispositions vis-à-vis des politiques publiques environnementales actuelles. Ils ont cependant précisé que deux d'entre elles

(citernes d'eaux pluviales et emplacements de compostage) ne peuvent être envisagées à ce jour compte tenu que le Code de l'urbanisme ne prévoit pas explicitement cette possibilité pour les règlements d'un PLU.

Concernant les dispositions relatives aux plantations, il s'avère nécessaire de modifier la formulation utilisée afin de garantir une meilleure compréhension de ces règles.

Pour ce qui est des plantations dans les espaces de stationnement, les dispositions proposées portant sur les fosses de plantation et les circonférences minimales apparaissent très ambitieuses et, de manière similaire aux citernes et emplacements de compostage, ne peuvent être envisagées à ce jour compte tenu que le Code de l'urbanisme ne prévoit pas explicitement cette possibilité. J'attire également votre vigilance d'une part sur la réelle faisabilité de ces mesures (fortes contraintes techniques pour les plantations en milieu urbain) et d'autre part sur les potentielles difficultés à instruire de telles dispositions et donc à faire respecter la conformité des projets avec le règlement écrit.

Complétude du dossier

Le dossier communiqué pour avis ne contient pas les pièces constitutives du PLU concernées par les modifications envisagées mais simplement une notice explicative. J'attire votre attention sur le fait que les dossiers mis à disposition du public et approuvés devront comporter l'ensemble des pièces modifiées en conséquence :

- règlement graphique avec identification des bâtiments concernés par le changement de destination, identification des emplacements réservés conservés et identification de l'Espace Vert Protégé (EVP) placé sous protection au titre du L.151-23 du code susvisé ;
- le règlement écrit modifié ;
- l'annexe au règlement écrit concernant les emplacements réservés.

Conclusion

Au vu des éléments communiqués, j'émet un avis favorable à la cinquième modification simplifiée du PLU de Lons-le-Saunier sous réserve de prendre en compte les remarques énoncées précédemment.

Le Préfet,

Pour le préfet et par déléation
Le secrétaire général


Justin BABILOTTE

