



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 23 SEP. 2019

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de Chaussan
Centre Bourg
69440 CHAUSSAN

Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du PLU de la commune de Chaussan

Réf. : L-9261S/EL/CC

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 votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 1^{er} juillet 2019, et reçu en préfecture le 19 juillet 2019.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2005, prescrite le 04 septembre 2018, afin de tenir compte des évolutions réglementaires et mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais. Ce dernier, approuvé le 02 février 2011 et en cours de révision générale, classe la commune en village de polarité 4.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de PLU pose le principe d'un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique. Chaussan est un village attractif avec une activité agricole dynamique et des atouts paysagers et environnementaux à préserver.

A l'échéance du PLU sur 10 ans, le projet communal prévoit la production de 104 logements nouveaux sur 3,96 hectares, dont 2,89 hectares (une zone AU1 et deux zones AU2) en extension directe de la zone urbaine actuelle, avec la mise en place d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour AU1. Ces zones ouvertes à l'urbanisation le sont déjà dans le PLU de 2005 mais elles seront réduites dans le futur PLU.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de trois réserves** :

- Réduire la consommation foncière dans l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles : en supprimant la zone AU_i non justifiée à l'échelle de ce PLU, en réduisant les zones AU₂, et en supprimant ou retravaillant éventuellement la zone AU_e en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Mieux protéger les enjeux environnementaux en appliquant un zonage et un règlement strict pour protéger la ZNIEFF de type 1, s'assurer que la coupure d'urbanisation soit bien conservée, et en identifiant sur le plan de zonage les zones humides et les haies et en les réglementant.
- Revoir les changements de destination, en supprimant ceux qui sont concernés par des activités agricoles ou proches d'une exploitation en activité. Limiter les surfaces d'extensions possibles afin de ne pas créer davantage de logements par changement de destination.

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part **les quatre remarques suivantes** :

- La création de logements sociaux est inexistante dans le dossier.
- Les périmètres des OAP doivent figurer sur le plan de zonage.
- Pour une extension, la limite d'autorisation de 50% de la surface de plancher existante est importante, et il faut fixer une condition d'emprise au sol pour les extensions prévues en zones A et N.
- Respecter les dispositions relatives à la numérisation du PLU.

Vous trouverez, ci-joint, en annexe 1, le détail des réserves et des remarques 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 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 directeur
Le Directeur Départemental

Jacques BANDERIER

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

Annexe 1 _ Réserves et remarques

RÉSERVES

1- Consommation foncière

Le dossier indique que seulement 2,77 ha de foncier sont prévus en extension de l'emprise urbaine. Si effectivement 2,89 ha (et non 2,77) correspondent aux zones AU1 (0,89 ha) et AU2 (2 ha) pour le logement ; sont également mobilisés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine 2,5 ha pour des équipements et activités artisanales (AUe et AUi).

0,44 ha sont comptabilisés en dents creuses, classées UB, mais aucune carte ne figure dans le rapport de présentation permettant de situer ces dernières. Parmi les dents creuses que nous identifions, certaines sont cultivées aujourd'hui et classées en zone naturelle, notamment au niveau du hameau Le Perret (parcelles 194 et 625).

- Consommation foncière pour les équipements et activités

Les besoins d'ouverture des zones AUe1 (0,5 ha), AUi1 (2 ha), espaces non construits aujourd'hui, ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation. La zone AUe1, déjà inscrite dans le PLU de 2005 et non développée depuis n'a pas été remise en question dans votre projet.

Plus précisément concernant la zone d'équipements AUe1 : cette zone est a priori destinée à l'accueil d'une crèche privée, équipement à vocation sociale. Ce projet n'est pas spécifié dans le dossier et le règlement ouvre à d'autres sous-destinations. Ce secteur, situé stratégiquement entre le bourg et le hameau, desservi par la RD, correspond à un terrain qui appartient à la commune ; cependant, il est actuellement non urbanisé et cultivé et des serres existent à proximité. Bien que proche, il n'est cependant pas en continuité directe de l'emprise urbaine et contribuerait à créer des dents creuses entre le bourg et cette zone. Il se trouve également dans un secteur à enjeux environnementaux : coupure d'urbanisation du SCOT qualifiée de "corridor écologique local" dans le PLU, proche du talweg et dont une partie est préservée par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le dossier de PLU y affiche également une zone humide qu'il faut préserver.

Cette zone pourrait éventuellement se traduire en STECAL pour encadrer un projet spécifique et en limiter l'emprise (polygone d'implantation). En outre, et dans le cas de la création d'un STECAL, la sous-destination autorisée dans le règlement devra être limitée au projet de crèche.

La zone d'activités artisanales AUi1 : cette zone est actuellement non construite et cultivée, et bien qu'affichée par la COPAMO pour être reconduite dans le SCOT en cours de révision, le besoin n'apparaît pas dans le dossier : une étude a-t-elle été réalisée ? (nombre d'entreprises artisanales intéressées, les besoins correspondants en surfaces...). Sans élément justificatif, cette zone de taille importante doit être supprimée.

- Consommation foncière et production de logements

Bien qu'en moyenne sur les 15 dernières années, la commune ait connu un développement moyen de 1,12 % (0,3 % entre 1999 et 2008 et 2,2 % entre 2008 et 2015), on observe au cours des dernières années un

développement important de Chaussan lié notamment aux opérations réalisées sur le centre bourg (2,8 % entre 2010 et 2015).

La commune a dépassé en 2015 les objectifs de croissance du SCOT pour 2020. Les surfaces des zones ouvertes à l'urbanisation sont importantes étant donné le nombre de logements déjà construits.

Le projet est ambitieux pour ce qui est de la production de logements. Le PLU ne fait pas mention du PLH de la COPAMO et l'objectif fixé entre 8 et 10 logements par an est supérieur à celui fixé par le PLH et par le SCOT de 2011.

Le nombre de logements prévu dans le PLU au niveau de ces zones AU2 doit être réduit, ce qui se traduirait par une réduction de la superficie des zones AU2.

2- Protection des enjeux environnementaux

Le SCOT prescrit un zonage N ou A strict inconstructible pour protéger les coupures d'urbanisation, les corridors et les trames vertes et bleues.

Les zones AUE et NL doivent justifier qu'elles ne compromettent pas la coupure d'urbanisation affichée dans le SCOT, et qualifiée de corridor local dans le dossier de PLU, en encadrant notamment les surfaces constructibles autorisées.

La ZNIEFF 1 et la coupure d'urbanisation doivent avoir un zonage N strict spécifique tel que Nco, ou être recouvertes intégralement par une trame (L.151-23) avec un règlement interdisant toute construction dans la zone (dans les dispositions générales du règlement du PLU). En effet, le zonage N du dossier est utilisé pour protéger tous les enjeux environnementaux mais il n'est pas strict ; il autorise les exploitations forestières nouvelles, les annexes et les extensions ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Zones humides et haies bocagères : ces zones à protéger doivent être identifiées sur le plan de zonage (R.151-31 du code de l'urbanisme). Elles se trouvent en zone N et le règlement (p.73-74) ne précise pas ce qui est interdit ou autorisé pour les zones humides.

3- Changements de destination

Le projet prévoit 26 changements de destination en zone agricole correspondant à des granges accolées à des bâtiments d'habitation. Seulement 4 sont identifiés comme « création d'un nouveau bâtiment ».

- Les changements de destinations ne doivent pas compromettre l'activité agricole, si l'activité agricole est existante, il faut retirer le changement de destination du dossier de PLU (article L.151-11 du code de l'urbanisme). Au vu de la carte de zonage, 16 changements de destination (n° de 4 à 10, 12-13-14-16 et 17) sont proches d'un siège d'exploitation ou dans le siège d'exploitation en anticipation de la fin de l'activité.

- le changement de destination des granges (accolées ou non), de surface importante, risque d'entraîner la création de nouveaux logements plutôt qu'une extension du logement existant ; normalement une extension ne doit pas être supérieure à la construction existante. Il faut limiter les surfaces dans le règlement écrit pour éviter la construction de logements supplémentaires. De plus, ces habitations existantes bénéficient également de possibilité de création d'annexes et extensions.

- le changement de destination n°18 est en As strict et le règlement de cette zone n'autorise pas les changements de destination.

REMARQUES

1- Logements sociaux

La commune n'est pas soumise à l'obligation de produire 25 % de logements sociaux, mais le PLH de 2014 fixe 15 % de LLS. Le rapport de présentation indique que 4 logements sociaux ont été réalisés depuis 2010 et 4 maisons individuelles, mais rien n'est mis en place dans le projet de PLU pour la création des logements à venir.

2- Localiser les OAP au plan de zonage

Les périmètres des OAP, correspondant aux zones AU1 – AUE1 – AUi1, doivent figurer sur le plan de zonage conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.

3- Annexes et extensions des zones A et N

La limite de 50% de surface de plancher par rapport à la surface existante est importante.

Il faut fixer une condition d'emprise au sol en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

4- Numérisation du dossier de PLU

Je vous rappelle que les services de la DDT ont procédé à la numérisation d'une précédente version du document d'urbanisme de votre collectivité. Les fichiers numérisés vous ont été remis dans le cadre d'une convention d'échanges de données dans laquelle vous vous êtes engagés à les mettre à jour, selon les dispositions du standard CNIG en vigueur, lors de chaque évolution de votre document d'urbanisme, et les transmettre systématiquement à l'État.

Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision 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 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 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.

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

Annexe 2 _ Observations

Volet logement

- Le taux de vacance est de 6,8 % en 2016 (32 logements vacants) contre 4,7 en 2011 (18 logements) - données INSEE. Une vigilance sur la croissance de la vacance est à apporter, certains logements vacants pourraient être remis sur le marché.

Volet Risques

- le PPRNi du Garon a été annexé au dossier de PLU le dossier devrait se trouver dans les servitudes d'utilité publique.
- le dossier met en avant l'encadrement de la gestion des eaux pluviales, cependant, un zonage pluvial doit être élaboré à l'échelle de la commune (zone blanche du PPRNi). Le SMAGGA a élaboré un schéma directeur qui doit être décliné à l'échelle communale.
- le risque géologique est important sur la commune et il est difficilement lisible sur le plan de zonage : il faut améliorer la lisibilité de la carte de constructibilité (différencier les couleurs...). Il faut rappeler son existence dans le règlement écrit en entête de chaque zone concernée et renvoyer aux prescriptions en annexe 5 de l'étude géologique - fiches de prescriptions spéciales. Les prescriptions relevant du code de l'urbanisme doivent se trouver dans le règlement du PLU.

Observations générales

Dans le rapport de présentation :

- page 100 : le risque géologique n'est pas une servitude d'utilité publique.
- page 77 et page 112 : l'extrait de la carte de zonage fait apparaître en zone naturelle le tènement où se trouvent les changements de destination n° 13 et 14 (contrairement à la carte de zonage sur laquelle ils sont en zone agricole).

Dans le règlement :

- le plan de zonage : difficulté de lisibilité avec la présence des risques et des numéros de parcelles sur le plan. Lorsque ces derniers sont importants, il est préférable de faire une carte de zonage « risques » spécifique
- le plan de zonage : il doit faire figurer les zones humides
- le règlement écrit : page 5 : les articles L.315-8 et L.315-4 ont été abrogés
- le règlement écrit : page 11 : le PPRNi est une servitude d'utilité publique
- contrairement à ce qui est écrit en page 14 du règlement, les zones humides ne sont pas représentées sur le plan de zonage. De part la lecture du dossier on sait qu'elles sont préservées par la trame « éléments à préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme » et cette dernière ne préserve pas uniquement les zones humides
- le règlement écrit : page 44 : réglemente le zonage AU1 mais n'indique pas que ce secteur fait partie d'une OAP
- même observations pour les zones AUe1, AUi1 : le règlement écrit n'indique pas que ces zones font l'objet d'OAP
- le règlement écrit : page 63 : la zone A ne doit pas autoriser les exploitations forestières (en zone N seulement) ; articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme

- le règlement écrit : page 63 : le tableau résumant les destinations autorisées pourrait afficher une colonne « As » pour être plus clair
- le règlement : page 66 article 1B : supprimer la phrase « pour les constructions à destination de « Habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de « logements ». En zone agricole, le logement de l'agriculteur est à destination "agricole" et non à destination de "logement". En effet le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme, suit la destination de construction principale (agriculture).
- préciser si les piscines font parties des annexes
- en zone A sont admis sous conditions « les installations nécessaires au développements des activités d'agrotourisme : camping à la ferme, gîtes chambres d'hôtes fermes auberge complémentaires à une exploitation agricole existante par l'aménagement de bâtiments traditionnels et de caractères existants » : ces possibilités doivent entrer dans la destination « logement - hébergement ». Si l'aménagement de bâtiments existants à destination "agricole" aujourd'hui entraîne un changement de destination, il ne peut être possible que s'il est repéré sur le plan de zonage
- le règlement écrit : page 67 : zone As : les serres et les abris pour animaux entrent dans la catégorie des « bâtiments agricoles », ils ne peuvent pas être autorisés spécifiquement alors que les bâtiments agricoles sont interdits
- le règlement écrit : page 72 : le tableau résumant les destinations autorisées pourrait afficher une colonne « NL » pour être plus clair. Les interdictions ne sont pas compatibles avec les constructions souhaitées dans cette zone (contradiction avec la page 74). Cela vient du fait d'avoir classé cette zone de loisir en N (qui interdit justement des constructions et aménagements pour protéger la zone N)
- le règlement écrit : page 74 : supprimer les changements de destination, il n'y en a pas en zone N.

Dans le dossier OAP :

- OAP1 Pré Maillard : 0,84 ha ; le rapport de présentation en page 103 indique 0,89 ha.

Dans le cahier des bâtiments repérés pour un changement de destination :

- mettre en cohérence le zonage des bâtiments n°13 et n°14 qui sont en zone agricole sur le plan de zonage, et non en zone naturelle.

Dans les annexes :

Dossier des servitudes d'utilité publique SUP :

La DDT va transmettre prochainement à la commune le dossier des SUP qui devra être annexé au dossier de PLU.