



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le 29 Mars 2020

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification



Monsieur le maire,

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 d'Aveize, arrêté par délibération du conseil municipal le 12 décembre 2019 et reçu en préfecture le 24 décembre 2019.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2009, prescrite le 14 décembre 2017, afin de tenir compte des évolutions réglementaires et de mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Monts du Lyonnais. Ce dernier, approuvé le 11 octobre 2016, qualifie la commune de village. Le SCOT a fait l'objet d'une modification, approuvée par le conseil communautaire le 3 mars 2020, permettant notamment d'inclure la zone d'activité d'Aveize comme zone stratégique à l'échelle du SCOT.

Je tiens à souligner les efforts pour diminuer le potentiel de consommation d'espace naturel et agricole dans votre projet par rapport au PLU actuel. Cependant, dans un objectif de développement harmonieux de votre commune et en cohérence avec son développement actuel, il sera nécessaire de revoir à la baisse et de phaser la production de logements potentielle sur l'ensemble de votre commune.

Ainsi, l'analyse de votre projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable assorti de trois réserves** :

1. Réduire le nombre de logements neufs et la surface ouverte à l'urbanisation consacrée aux logements et limiter la consommation d'espace associée à votre projet et prévoir un phasage des zones à urbaniser au niveau du centre bourg ;
2. Mieux justifier et encadrer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et délimiter un polygone d'implantation pour le STECAL Ai ;
3. En l'absence de projet et compte tenu que cette zone est en extension de l'enveloppement urbaine : supprimer la zone AUt.

Monsieur le Maire d'Aveize
Mairie
30 Rue de l'École
69610 AVEIZE

À ces réserves s'ajoutent deux remarques :

1. Modifier les articles du règlement des zones agricoles et naturelles relatifs aux extensions, conformément à la loi dite « Macron » ;
2. Assurer l'optimisation de l'aménagement de la zone à urbaniser AUi consacrée à l'activité.

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 respecte 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.

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

Le Directeur Départemental
Le directeur,

Jacques BANIER

Avis de l'État sur le PLU de la commune d'Aveize

Annexe 1 _ Réserves et remarque

RÉSERVES :

1- Réduire le nombre de logements neufs et la surface ouverte à l'urbanisation consacrée aux logements et limiter la consommation d'espace associée à votre projet

Le projet de PLU prévoit la création de 96 logements sur 12 ans, soit 8 logements par an correspondant au plafond indiqué par le SCOT des Monts du Lyonnais. Or sur la période 2009-2018, 31 logements ont été créés, soit 3 logements par an. Le taux de croissance démographique annuel sur la période 2010-2015 est de 0,3 %.

Ainsi, la projection de création de logements semble trop élevée par rapport au rythme de croissance passée. Les chiffres du SCOT sur ce point représentent des maximums et non des objectifs.

La zone à urbaniser AUc sur l'Argentière (6 logements sur 0,29 hectare) est en extension de l'enveloppe urbaine du hameau, elle se trouve loin du centre bourg et ne participe donc pas au renforcement de la centralité du village.

Les parcelles 726 et 727, constituent une bande constructible à l'Est du bourg, en bordure du boisement, enserrant un espace agricole exploité et aux enjeux paysagers importants devront adopter dans leur intégralité un zonage agricole.

La zone urbaine apparaît large avec des terrains constructibles non investis à l'ouest et à l'est du bourg, ainsi qu'à l'Argentière. Il est indiqué un potentiel 1,5 hectares de dents creuses (tome 2 page 15), or ce potentiel n'est pas cartographié.

Le potentiel constructible devra donc être réduit.

La programmation de logements des zones à urbaniser AUa, AUa1, AUa2 n'est pas précisée dans le dossier. Il est indiqué que 43 logements sur 1,8 hectare seront réalisés au total. Il faudrait préciser le nombre de logements, le type et la surface par zone. Cela permettra de vérifier que l'habitat individuel diffus ne dépasse pas les 30 % sur l'ensemble du projet comme demandé par le SCOT.

Le phasage des zones à urbaniser n'est prévu que pour les zones AUa1 et AUa2 : « *La zone AUa2 est urbanisable lorsque la zone AUa1 fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux* ». Il serait important de mettre en place un phasage pour les autres zones à urbaniser afin d'assurer un développement cohérent de l'ensemble de la zone.

2- Mieux justifier et encadrer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Trois STECAL Ai en zone agricole sont repérés. Le rapport de présentation (tome 2 page 34) les évoque pour de l'artisanat. En revanche, aucune précision n'est apportée sur l'objet de chacun de ces STECAL. Les possibilités de construction données par le règlement sur ces zones sont importantes et la surface de plancher totale admise n'est pas fixée pour ces zones.

Le règlement indique ainsi :

« *Pour les activités économiques non agricoles existantes :*

- Une extension de 30% des constructions d'activités existantes dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale.
- Des constructions nouvelles d'activités dans la limite de 200m² d'emprise au sol par construction.
- La hauteur est limitée à 10 m pour les activités économiques »

Il est nécessaire d'apporter des justifications et des explications sur ces STECAL. Le STECAL montre le fait que la zone a perdu sa vocation agricole ou naturelle, mais l'ensemble du secteur délimité ne doit pas être constructible. La construction doit être localisée et si possible délimitée au plus près par un polygone d'implantation. Le STECAL Ai au sud de la commune possède une surface importante : 5 900 m². Un polygone d'implantation devra délimiter les possibilités de construire au sein de cette zone.

3- Supprimer la zone AUt

La zone à urbaniser AUt se situant au nord du bourg, d'une surface d'environ 4000m², est prévue selon le rapport de présentation pour « la relocalisation du restaurant actuel, qui est bloqué dans son développement en raison de l'absence de maîtrise foncière du tènement où il est installé. Au-delà de l'activité de restauration, le projet pourrait aussi accueillir des hébergements touristiques et activités de loisirs ». Selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation, cette zone est dédiée à « l'implantation d'un restaurant et/ou d'hébergement hôtelier touristique ». Le règlement autorise la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, mais aussi les locaux et bureaux des administrations publiques, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public. En réunion d'association, la commune n'a mentionné que la relocalisation du restaurant.

Ainsi, en l'absence de projet précis et d'encadrement plus restreint par le règlement et au regard de la surface importante de cette zone à l'échelle du bourg qui se situe en extension de l'enveloppe urbaine, il conviendra de supprimer cette zone et de lui rendre un caractère agricole ou naturel.

REMARQUES :

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

Concernant l'extension des habitations existantes en zones agricole (A) et naturelle (N) : le règlement projeté des zones A et N autorise : « *Les extensions des habitations existantes dans la limite de :*

- *30% de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ;*
- *ou de 50% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ;*
- *ou de 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au maximum (existant + extension). ».*

Il convient de remplacer le « ou » par « et » car les conditions doivent être cumulatives.

2. Assurer l'optimisation de l'aménagement de la zone à urbaniser consacrée à l'activité AUi

La zone AUi possède une surface relativement importante (1,5 hectare) pour l'accueil d'activités économiques. La modification du SCOT permet l'ouverture de cette zone, dont la communauté de communes des Monts du Lyonnais est propriétaire des terrains. Il conviendra d'optimiser l'aménagement de cette zone afin de préserver le foncier au maximum. Un phasage permettrait une urbanisation cohérente de cette zone.

Avis de l'État sur le PLU de la commune d'Aveize

Annexe 2 _ Observations

Thème / Lieu	Observations
Remarques générales	<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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.</p>
Rapport de présentation	<p>Risques Argiles :</p> <p>Bien que le rapport de présentation précise que les dispositions préventives, généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement, relèvent des règles de la construction et non des règles d'urbanisme, il est préférable d'annexer le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? ».</p> <p>- page 45 faire compléter avec les informations relatives au risque radon. A Aveize, il est de niveau 3 et les éléments d'information sur ce risque 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>
Règlement	<p>Risques Géologiques</p> <p>En zone R : les extensions et surélévations ne sont autorisées, dans la doctrine Etat, que lorsqu'elles sont nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité.</p> <p>En zone B1 : la doctrine Etat préconise l'interdiction des piscines. Il est important de préciser que les changements de destination augmentant la vulnérabilité sont également interdits en zone B1.</p> <p>En zone B2 : la doctrine Etat préconise la maîtrise des eaux pluviales, usées, de drainage, comme pour la zone B1.</p> <p>P6 : droit de préemption urbain, indiquer la date de la délibération si elle existe (et l'annexer)</p> <p>P10 : définition emplacement réservé et P13 définition servitude et emplacement réservé : même copier-coller de l'article L151-41. (pour que l'on comprenne bien)</p> <p>P11 : La définition du caractère professionnel de l'exploitation est surprenante. D'où vient-elle ?</p>

Thème / Lieu	Observations
	<p>P22 : Le risque lié au transport de gaz La commune est concernée par la présence du risque lié aux canalisations de transport de gaz. Ce risque est pris compte dans le cadre des servitudes d'utilité publique. La servitude impose des restrictions d'utilisation du sol, elle est annexée au PLU. C'est une SUP, pourquoi remettre les éléments afférents dans le règlement?</p> <p>P26 : les chalets savoyards ne sont malheureusement pas étranger à la région auvergne rhone ALPES Indiquer si la palette de couleurs est également disponible en mairie</p> <p>P28 : 11.1.4/ Clôtures indiquer si la commune a délibéré pour les soumettre à autorisation en application de l'article R421-12, préciser également que le PPR peut imposer des conditions particulières (+ annexer la délib)</p> <p>P41 : Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, les piscines: retrait de 2m en tous points ou un seul point ? Idem P43 2.1.3. (retrait limites) Idem p51 et p52 Idem p60 et p60 Idem p66 et p67</p> <p>P44 : 2.4. Pour toute création de logement, le nombre de places de stationnement existantes avant travaux doit à minima être maintenu. Cette disposition est peu claire comment peut-il déjà y avoir des stationnements avant la création du logement ?</p> <p>Aucune règle n'est précisée au PLU pour le stationnement en zone UA et UT or ces zones sont susceptibles d'accueillir des constructions qui nécessitent des places de stationnements pour la clientèle (hébergements hôteliers et touristiques notamment).</p> <p>P46: électricité ajouter "public" à la phrase : Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique Idem p55 Idem P62 Idem p68</p> <p>P50 : Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale N'est-il pas dommageable de ne pas prévoir de réglementer la mixité fonctionnelle et sociale en zone AU ? La mise en place d'une réglementation n'impose pas de faire de la mixité mais si il y en a une elle est ainsi encadrée</p> <p>P53 : stationnement AUD : Il n'existe aucune dispositions concernant le stationnement pour les hébergements hôteliers cela ne semble pas cohérent, où vont stationner les clients des éventuels hôtels ? AUT : le règlement prévoit une place par hôtel cela paraît très peu, où vont stationner les clients ?</p> <p>P57 : zone A Attention la notion de SMI n'existe plus on parle maintenant de surface minimale d'assujettissement (SMA).</p> <p>L'arrêté du 13 juillet 2015 fixe la surface minimale d'assujettissement nationale (SMA) à 12,5 ha. Cet arrêté fait suite à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, qui a modifié les conditions d'assujettissement au régime agricole en remplaçant la surface minimum d'installation (SMI) par la surface minimale d'assujettissement (SMA). Les deux ont la même valeur puisque la SMI était égale à 25 ha (1/2 SMI = 1 SMA, soit 12,5 ha). Les boisements, arbres isolés et jardins sont préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Concernant les prescriptions associées à cette identification, il est prévu que : « Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité boisée de l'ensemble est</p>

Thème / Lieu	Observations
	<p>interdite. De fait, tout défrichement est interdit », en dehors d'un certain nombre de cas énumérés ».</p> <p>Il est nécessaire de rappeler que :</p> <ul style="list-style-type: none"> > le défrichement relève du code forestier, un PLU ne peut pas créer du droit forestier. > un PLU n'a pas vocation à imposer le choix des essences forestières, la référence à « des essences équivalentes » n'est donc pas opportune. Idem pour les haies. <p>Zones humides :</p> <p>Une remarque sur la formulation « la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée » La séquence ERC doit être appliquée, ce n'est pas une simple possibilité.</p>
Assainissement- Eaux pluviales	<p>La carte du zonage d'assainissement est celle de 2005. Dans le rapport de présentation (tome 2, p44), il est indiqué que le schéma directeur d'assainissement a été mis à jour en même temps que le PLU.</p> <p>Si le zonage a été également révisé, il conviendrait de fournir la carte actualisée.</p>