

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 24 DÉC. 2019

Le directeur départemental des territoires

à

Madame le Maire de La Chapelle-sur-Coise
Mairie
Le Bourg
69590 LA CHAPELLE-SUR-COISE

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de La Chapelle-sur-Coise

Réf. : L-9391S/EL/VB

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 la commune de La Chapelle-sur-Coise, arrêté par délibération du conseil municipal le 19 septembre 2019 et reçu en préfecture le 1^{er} octobre 2019.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2008, prescrite le 18 janvier 2018, 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 et en cours de modification, qualifie la commune de village.

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 afin de réduire la production de logements, en compatibilité avec les orientations du SCOT des Monts du Lyonnais, il sera nécessaire de revoir à la baisse la production de logements potentielle sur l'ensemble de votre commune et d'augmenter la densité des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine afin de réduire la consommation foncière associée.

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

1. Réduire le nombre de logements neufs et la surface ouverte à l'urbanisation consacrée aux logements et augmenter la densité, afin de respecter les objectifs du SCOT des Monts du Lyonnais et limiter la consommation d'espace associée à votre projet ;
2. Mieux encadrer les changements de destinations.

À ces réserves s'ajoute une remarque : compléter les articles du règlement des zones agricoles et naturelles relatifs aux extensions, conformément à la loi dite « Macron ».

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.



Le directeur

Le Directeur Départemental

Jacques BANDERIER

Avis de l'État sur le PLU de la commune de La Chapelle-sur-Coise

Annexe 1 _ Réserves et remarque

RÉSERVES :

1- Revoir à la baisse le nombre de logements produits et réduire la superficie de la zone AUB Les Bonnardières

Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit la création d'environ 40 logements sur environ 2 hectares sur 12 ans, respectant les plafonds fixés par le SCOT.

En revanche, le règlement permet la création de 52 logements, dont 14 changements de destination. La programmation de logements dépasse donc les plafonds donnés par le SCOT.

De plus, le SCOT fixe une densité moyenne de 20 logements à l'hectare pour les villages comme La Chapelle-sur-Coise. La densité proposée dans le projet de PLU est un peu faible : 17 logements à l'hectare (38 logements neufs sur 2,25 hectares).

Ainsi, il faudrait diminuer le nombre de logements et la surface des zones à urbaniser et augmenter la densité, afin de respecter les objectifs du SCOT.

L'OAP de la zone AUB sur le secteur de Les Bonnardières ne permet pas de voir comment le projet pourrait améliorer la qualité de l'aménagement de ce secteur de la commune. Aussi, cette zone sur laquelle la densité est de 12 logements à l'hectare, pourrait être réduite dans sa partie sud. Une OAP plus précise est également attendue, afin de mieux encadrer l'aménagement de ce site et ainsi permettre de retrouver une organisation urbaine cohérente sur ce secteur.

2- Mieux encadrer les changements de destinations identifiés

La surface de plancher des changements de destinations repérés n'est pas encadrée dans le règlement. Cela risque de permettre la création de plusieurs logements au sein de ceux-ci. Il conviendra de mettre une surface de plancher maximale.

La sécurité incendie n'apparaît pas dans les critères pour les changements de destination. Il est nécessaire que ce critère soit présent pour pouvoir accorder le droit au changement de destination.

REMARQUE :

Compléter 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 « l'extension des habitations existantes dans la limite de 33 % de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU (...) ».

Cette rédaction n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. En effet, selon les termes de cet article « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité

avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le règlement projeté des zones A et N ne respecte donc pas les conditions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. En effet, il doit préciser l'emprise des extensions et non pas uniquement une densité de l'extension exprimée ici en surface de plancher « 33 % de la surface de plancher existante telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ». Il convient notamment de fixer une emprise maximale des extensions autorisées.

Le règlement des zones concernant l'extension des logements pourrait être ainsi rédigé :
«- (...) l'extension de 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation au jour de l'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² maximum de surface après travaux ».

Avis de l'État sur le PLU de la commune de La Chapelle-sur-Coise

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>
OAP	Pour les zones AUc et AUd, il manque l'objectif de densité sur le schéma (dernière page du document consacré aux OAP).
Règlement	<p>Risques géologiques :</p> <p>En aléa fort (R), la doctrine État est de n'accepter les surélévations et les extensions que si elles s'avèrent nécessaires à la mise aux normes ou au fonctionnement des bâtiments.</p> <p>En aléa moyen (B1), la doctrine État n'autorise ni les piscines ni les changements de destination des bâtiments agricoles qui augmentent la vulnérabilité.</p> <p>En aléa faible (B2), il faut intégrer au règlement des règles de gestion des eaux usées, pluviales et de drainage.</p>

