



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Christine CARMONA
Tél : 04 78 62 53 27
Fax : 04 78 62 54 94
Courriel : christine.carmona@rhone.gouv.fr

Lyon, le 27 SEP. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Chaussan
Le Bourg
69440 CHAUSSAN

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Chaussan

Réf. : L-9259S/EL/CC

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chaussan, arrêté par délibération du conseil municipal du 1^{er} juillet 2019.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 09 septembre 2019.

La commune de Chaussan est classée en polarité 4 du SCOT de l'Ouest Lyonnais en cours de révision. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pose le principe d'un village densifié au coeur d'un territoire agricole dynamique.

La commune n'avait pas mis son PLU de 2005 en compatibilité avec le SCOT de 2011 qui limitait fortement sa croissance et la commune a dépassé en 2015 les objectifs du SCOT pour 2020. De nombreuses constructions, réalisées entre 2010 et 2015, ont entraîné une croissance démographique moyenne de 2,8 % sur cette période, mais les projets réalisés sont intéressants, participant à la densification du village.

Le projet de la commune, très ambitieux pour ce qui est de la production de logements, est basé sur une croissance démographique de 1 % sur 10 ans. Or, il ne fait pas mention du PLH de la COPAMO. L'objectif fixé, entre 8 et 10 logements par an, est fortement supérieur à celui fixé par le PLH (2 logements/an) mais aussi supérieur à celui du SCOT de 2011 (6 logements/an). Par ailleurs, compte tenu du nombre de logements déjà construits récemment sur la commune, les surfaces des zones ouvertes à l'urbanisation sont importantes. Les zones AU2, bien que réduites par rapport au PLU de 2005, doivent être revues à la baisse à l'échelle de ce PLU.

Sont également mobilisés 2,5 ha de foncier à l'extérieur de l'enveloppe urbaine pour des activités artisanales (zone AU_i de 2 ha) et des équipements à vocation sociale (zone AU_e de 0,5 ha). La zone AU_i doit être supprimée dans l'objectif de préserver les richesses naturelles et agricoles de la commune. En effet, elle n'a pas été utilisée depuis 2005 et la justification de son besoin n'apparaît pas dans le projet du PLU ni dans le projet de SCOT. La zone AU_e, en rupture d'urbanisation, à proximité de serres agricoles, doit être supprimée ou encadrée strictement : elle peut éventuellement être traduite en STECAL, avec polygone d'implantation, pour un projet précis et défini comme tel dans le règlement.

Votre commune est concernée par des enjeux environnementaux. Ces enjeux, que la commune souhaite préserver, ne sont que partiellement pris en compte dans le règlement graphique et écrit. En effet, les zonages proposés par le projet de PLU dans ces secteurs à protéger sont en majorité N, A, As. Ils sont complétés par une trame « éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ». Le SCOT demande à ce que les coupures d'urbanisation et la ZNIEFF 1 soient préservées strictement. Or, le zonage N ne garantit pas une préservation stricte et aucun règlement n'étant associé à la trame L.151-23, celle-ci n'apporte pas non plus de garantie. Il convient donc d'utiliser un zonage spécifique tel que Nco et de renforcer le règlement en ajoutant les interdictions et prescriptions nécessaires associées à la trame L.151-23. Le dossier de PLU doit justifier que la zone AUe, si elle est maintenue, et la zone NI situées dans la coupure d'urbanisation et le corridor écologique, ne compromettent pas ces derniers. Les zones humides et les haies doivent être identifiées sur le plan de zonage, et le règlement du PLU doit être complété pour les préserver.

Votre projet présente 26 changements de destination qui sont repérés sur le plan de zonage : 4 pour la création de logements (granges isolées) et 22 pour de l'extension d'habitations existantes, correspondant à des granges attenantes à des bâtiments d'habitation existants. Ces dernières sont de taille importante, plus grandes que l'habitation, ce qui peut entraîner la création de nouveaux logements (et non uniquement l'extension du logement existant comme escompté). Pour éviter de créer des logements supplémentaires en zone agricole, vous devez limiter les surfaces des projets dans le règlement.

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. Dans ce cas, le changement de destination compromet l'activité existante et ne répond donc pas à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Ils doivent être retirés.

Le changement de destination n°18 est en As strict et le règlement de ce zonage n'autorise pas les changements de destination.

Le règlement prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones A. Le règlement doit compléter les précisions sur certains des critères imposés par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : fixer la condition d'emprise au sol des extensions. Pour une extension, la limite de 50 % de la surface de plancher existante est importante, il faut la limiter à environ 30 %.

Ainsi, au regard de cette analyse, la commission a émis un avis favorable sur votre projet de PLU, assorti de trois réserves :

Réduire la consommation foncière :

- Supprimer la zone Auil ;
- Supprimer la zone AUe ou créer un STECAL avec polygone d'implantation pour un projet précis, d'emprise limitée ne remettant pas en cause la coupure d'urbanisation ;
- Réduire les zones ouvertes à l'urbanisation à long terme pour le logement AU2 à l'échelle de ce PLU.

Mieux protéger les enjeux environnementaux :

- Les zones NI et AUe : justifier qu'elles ne compromettent pas la coupure d'urbanisation et le corridor local ;
- La ZNIEFF1, la coupure d'urbanisation et la trame bleue doivent être préservées strictement (SCOT) : zonage spécifique Nco ou une trame (et un règlement adapté correspondant) ;
- Les zones humides et haies doivent être identifiées sur le plan de zonage (R.151-31 du CU) ; il faut adapter le règlement pour les préserver ;
- Réduire les changements de destination :
 - retirer les changements de destination sur des activités agricoles existantes, retirer le changement de destination du dossier de PLU,
 - limiter la superficie des extensions par changement de destination afin de ne pas créer de nouveau logement,
 - les changements de destination n°18 et 26 sont en As strict et le règlement de ce zonage n'autorise pas les changements de destination.

Et de deux remarques :

- Pour les extensions en A et N il faut limiter à environ 30 % le pourcentage de surface de plancher par rapport au bâti existant et fixer une condition d'emprise au sol (L.151-12) ;
- Pour les grands bois, l'article L.151-23 du code de l'urbanisme n'est pas assez protecteur, il faut prévoir une protection plus adaptée.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet,
Le secrétaire général adjoint de la
préfecture
Président de la CDPENAF,



Clément VIVES

