



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Sabine Gras

sabine.gras@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 40

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 27 SEP. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le Président de Vienne Condrieu
Agglomération
Espace Saint-Germain – Bâtiment Antarès
30 avenue Général Leclerc
BP 263
38217 Vienne Cedex

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

Réf. : L-9266S/EL/SG

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 Longes arrêté par délibération du 25 juin 2019.

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

La commune de Longes est identifiée par le SCOT des Rives du Rhône comme un village.

Le projet de révision du PLU prévoit comme objectif principal de contrôler le développement démographique, limiter la consommation des espaces agro-naturels, conforter le bourg, favoriser le maintien du tissu économique local, maintenir et renforcer l'activité agricole.

Il ne comporte pas de nouvelle zone ouverte à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur. Sur le plan foncier, le bilan des surfaces est à l'équilibre par rapport au PLU en vigueur.

Le projet de développement urbain porte sur le renforcement de la polarité du bourg en localisant la majorité des logements dans le bourg élargi (bourg de Longes/la combe), et en greffe de celui-ci (secteur de la Charpière).

Le projet communal prévoit un potentiel de 69 logements sur 3,93 hectares.

Le nombre de logements est compatible avec les objectifs du SCOT des Rives du Rhône en vigueur et en projet.

Cependant, le rythme de croissance démographique est élevé pour un village (0,9 % en moyenne par an). A ce titre, l'avis de l'État sur le projet du SCOT des Rives du Rhône arrêté le 14 février 2019 comporte une réserve sur le développement trop important des villages par rapport aux polarités. Le rétrozonage d'une partie du hameau de Dizimieux aujourd'hui en zone UB situé à l'ouest de la D28 permettrait de diminuer le nombre de logements potentiels à environ 9 logements au lieu de 15.

Par ailleurs, la densité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la Charpière permettant d'accueillir 23 logements sur un périmètre de 1,7 hectare au total (y compris les voies de desserte et les espaces végétalisés), est trop faible (13,5 logements/hectare, en dessous des objectifs de densité du SCOT des Rives du Rhône en vigueur qui impose 20 logements/hectare). Pour avoir une densité conforme aux objectifs du SCOT actuel, il conviendra de retravailler l'OAP afin de diminuer son périmètre à environ 1,15 hectare et ainsi réduire la superficie d'espace agricole ou naturel consommée.

Le projet de la commune prévoit deux STECAL : un en zone agricole, un en zone naturelle.

Le STECAL Ah s'étend sur 0,26 hectare sur lequel est implanté une activité économique en zone agricole (activité de réalisation de décors). Le règlement autorise le changement de destination pour un usage d'activité et de service et le changement de destination pour un usage d'artisanat et de commerce de détail et l'aménagement des constructions dans leur volume, ainsi que l'aménagement des constructions existantes à usage de logement dans leur volume et dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux.

Le STECAL Nt s'étend sur 0,45 hectare sur lequel est implanté une activité touristique au Col de Grenouze (restaurant, hébergement, logement). Il n'y a pas de nouveaux bâtiments de prévus. Le règlement autorise l'aménagement des constructions existantes à usage de logement, restauration et hébergement hôtelier dans leur volume, et deux annexes maximum par tènement dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Le projet de PLU repère 10 nouveaux logements possibles par changements de destination dans le rapport de présentation, alors que 9 changements de destination sont repérés sur le plan de zonage pour de l'habitat en zone A, Ap ou As. Il conviendra de rendre ce nombre cohérent entre les pièces du projet de PLU. Par ailleurs, le dossier ne comporte pas la liste des changements de destination ni leur justification, celui-ci devra être complété.

Parmi ces changements de destination, deux devront être supprimés :

- Le changement de destination en zone A sur la parcelle AR123 se situe sur un siège d'exploitation : si l'activité agricole est existante, le changement de destination ne peut avoir lieu que lorsque l'activité a cessé car il compromet l'activité existante et donc ne répond pas à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, il est situé en zone inconstructible « rouge » liée aux risques de glissements de terrain.

- Le changement de destination sur la parcelle AV187 se situe en zone As dont le règlement n'autorise pas le changement de destination. Par ailleurs, il est situé en zone inconstructible « rouge » liée aux risques de glissements de terrain.

Un changement de destination se situe en zone Ap sur la parcelle AI 13, à proximité d'une activité agricole. Il conviendra d'apporter des justifications permettant de vérifier qu'il n'y a pas de conflit avec l'activité agricole, faute de quoi, ce changement de destination devra être retiré du projet de PLU.

Les risques géologiques présents sur la commune rendent inconstructibles certains secteurs zonés A et Ap dans le projet de PLU. Cela réduit encore les enveloppes constructibles en zone agricole, déjà restreintes dans le projet de PLU. Afin de ne pas entraver le développement de l'activité agricole, le règlement en zone A pourrait autoriser, en zone de risque d'aléa moyen, la construction de bâtiments techniques strictement nécessaires à l'exploitation agricole si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité et d'adapter la construction à la nature du terrain définie par une étude géotechnique de sol et le cas échéant une étude de structure, tout en privilégiant l'utilisation des bâtiments existants.

Concernant le volet espaces naturels, la commune regroupe des espaces naturels remarquables à protéger ou à préserver, dont les enjeux de préservation sont bien repris dans le document avec la mise en place d'un zonage dédié Aco / Nco ou Azh / Nzh, inconstructible.

La traduction dans le règlement graphique des enjeux environnementaux est cohérent avec les objectifs de la commune affichés dans le PADD.

Le règlement prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones A, Ap et As dont la rédaction respecte l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. En zone N, ni annexe ni extension ne sont autorisées, sauf pour le STECAL Nt qui autorise deux annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis un avis favorable sur le projet, assorti des réserves suivantes :

- diminuer la superficie de l'OAP de la Charpière afin de respecter les objectifs de densité du SCOT et de réduire la consommation d'espace,
- déclasser une partie du hameau de Dizimieux afin de limiter la production de logements sur ce secteur et de favoriser le développement du centre bourg,
- lister et apporter la justification des changements de destination dans le rapport de présentation et rendre cohérent le nombre de changement de destination sur le plan graphique et le rapport de présentation,
- supprimer deux changements de destination et vérifier l'impact d'un changement de destination sur l'activité agricole,
- autoriser en zone de risque d'aléa moyen, la construction de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole en zone A, sous conditions.

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 VIVÈS

Copie à : mairie de Longes

