

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires  
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le **24 OCT. 2019**

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de Haute Rivoire  
Mairie  
69610 HAUTE RIVOIRE

**Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du PLU de la commune de Haute Rivoire**

**Réf. : L-9291S/EL/CC**

**P.J. : Annexe**

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 18 juillet 2019, et reçu en préfecture le 6 août 2019.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2006, prescrite le 14 octobre 2015, afin de tenir compte des évolutions réglementaires et 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de PLU s'articule autour des thématiques de développement du bourg, d'activités économiques à conforter et d'un développement communal préservant le caractère rural de Haute Rivoire.

Le projet communal prévoit, à échéance 2030, la production de 132 logements nouveaux sur environ 6 hectares, comprenant les dents creuses, les divisions parcellaires, les zones U et AU avec Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que les changements de destination et les logements vacants (correspondant à 28 logements sans consommation foncière). Sur ces 6 hectares (ha), 3,23 hectares sont prévus en extension directe de la zone urbaine actuelle (zones AU) dont 1,7 hectares pour une opération à plus long terme.

Le projet prévoit également une extension mesurée de la zone d'activités « les Prébendes », afin de répondre au besoin des deux entreprises en place de se développer.

Dans le respect de la compatibilité du projet avec le SCOT des Monts du Lyonnais, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans l'enveloppe urbaine est le fruit d'un travail remarquable qui tient compte du dynamisme de la commune, avec le souci de

densifier en centre-bourg, de résorber la vacance des logements et ainsi de maîtriser la consommation du foncier. L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable**. **Cet avis est cependant assorti de deux réserves qu'il conviendra de lever après enquête publique :**

- Dans un objectif de réduction de la consommation du foncier, revoir à la hausse la densité des zones AU stricte et UB (maîtrisables et couvertes par OAP), en portant leur densité à 20 logements par hectares, conformément aux prescriptions du SCOT, au lieu de 11,5 à 14 comme proposé ;
- Supprimer les trois changements de destination (parcelles A955, D763, B920) qui ne sont pas reliés à un réseau d'Assainissement et d'Eau Potable (AEP).

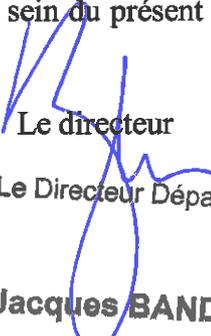
En complément de ces réserves, votre projet appelle de ma part **les quatre remarques suivantes :**

- Des emplacements réservés sont prévus dans la ZNIEFF de type 1 « zone de la Bourrie », notamment pour la création d'une voirie et d'un aménagement d'entrée de ville. Il sera nécessaire de prévoir un aménagement du projet qui maintienne les fonctionnalités écologiques comme préconisé par le SCOT ;
- Mieux préserver les haies et alignements d'arbres, ainsi que les corridors, en adoptant un règlement plus protecteur ;
- Compléter le règlement sur la Protection des Espaces Boisés Classés :  
Le règlement des zones A (A, An) et N de l'arrêt de projet du PLU ne prend pas en compte correctement l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme concernant les extensions d'habitation. Il prévoit d'autoriser "l'extension limitée (correspondant à environ 30%) de la surface de plancher (SP) existante dans la limite de 200m<sup>2</sup> de SP et d'emprise au sol (ES) au total". L'extension doit être limitée en emprise au sol et pas uniquement en surface de plancher.
- Respecter les dispositions relatives à la numérisation du PLU.

Vous trouverez, ci-joint, en annexe, le détail de certaines réserves et remarques énoncées ci-dessus et 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 Haute-Rivoire

## ANNEXE

### Réserves

#### Consommation foncière

- Haute Rivoire est une commune dynamique avec une croissance démographique et économique certaine pour un « village » à l'échelle du SCOT. Dans le cadre de la révision de PLU, un travail remarquable a été fait avec la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans l'enveloppe urbaine, avec le souci de densifier en centre-bourg et de maîtriser la consommation du foncier. Un travail sur les logements vacants fait également partie du projet.

**Cependant, en compatibilité avec le SCOT et afin de limiter la consommation d'espace associée au développement de votre commune, la densité proposée doit être revue dans les OAP (en UB et AU stricte) dans l'objectif de réduire la superficie de la zone AU.**

Le SCOT préconise une densité de 20 logements par hectare pour Haute Rivoire et 12 logements par hectare minimum dans les gisements de grande taille. Si, pour le projet de PLU en OAP, les 20 logements par hectare sont atteints en moyenne, la densité totale du projet, par contre, qui doit être comptée avec les divisions parcellaires et les dents creuses, est de seulement 17 logements par hectare.

Les zones UB couvertes par une OAP et la zone AU stricte se situent ponctuellement entre 11,5 et 14 logements par hectare, alors que ces tènements sont maîtrisables. Porter leur densité à 20 logements par hectare permettrait donc d'offrir le même nombre de logements sur une enveloppe plus réduite dans l'objectif de réduire la superficie de la zone AU.

### Remarques

#### Enjeux environnementaux

- Des emplacements réservés pour des projets sont prévus dans la ZNIEFF de type 1 « Haute-Rivoire, zone de la Bourrie ». Cette dernière, qualifiée de réservoir de biodiversité par le SRCE, voit son périmètre impacté notamment pour dévier une voie communale et aménager une entrée de bourg permettant de faciliter l'extension d'une zone d'activité en place, cette extension pouvant se réaliser ailleurs. Le SCOT demande que ces espaces préservés soient valorisés, et que leurs fonctionnalités soient garanties sur le long terme. Il faut donc prévoir au niveau de l'aménagement, le déploiement de la séquence « éviter, réduire, compenser » dans l'objectif de maintenir les fonctionnalités écologiques de la ZNIEFF, comme préconisé par le SCOT.
- Afin de mieux préserver les haies et alignements d'arbres, ainsi que les corridors, le règlement pourrait interdire totalement leur remplacement sauf nécessité (liée à l'état sanitaire ou à la dangerosité des arbres par exemple). En effet le règlement laisse le choix entre préserver ou remplacer. Or, la valeur écologique d'une haie de plusieurs dizaines d'années et d'une haie qui vient d'être plantée n'est pas la même.

- Dans les dispositions générales du règlement, les Espaces Boisés Classés ne sont pas protégés. Le règlement est donc à compléter.

### Numérisation des PLU :

- 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](http://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.

## Observations

### Volet logement

- Le PLH des Monts du Lyonnais est en cours d'approbation. Il n'y a pas d'enjeux en termes de production de logements locatifs sociaux sur le territoire de votre commune. En revanche, il est important de veiller à la rénovation du parc social et de réfléchir avec les bailleurs sociaux à une stratégie de vente des logements sociaux sur le territoire, comme inscrit dans l'action 2 du PLH.

### Volet Risques

#### Risque géologique

- L'étude géotechnique : le rendu du travail de terrain apparaît bien sous forme de tableaux synthétiques et d'une étude géologique détaillée en seconde partie du document. Les tableaux afin d'être complets devraient présenter les dates des relevés.
- La réglementation des différentes zones de la carte de constructibilité :
  - En zone inconstructible :

Il convient également de rajouter que les projets de construction doivent intégrer une étude géotechnique de stabilité de versant de type G1.

- En zone constructible avec recommandations :

Il conviendrait de réaliser une étude géotechnique de sol, et une étude géotechnique de stabilité de versant pour les affouillements/exhaussements.

- Le règlement : il est proposé pour améliorer la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les zones d'aléas moyen à fort, d'ajouter le paragraphe suivant au règlement :

Dans les zones d'aléas moyen à fort de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;

- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

*A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.*

*Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.*

Risque retrait gonflement des argiles

- Le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » annexé au PLU, se situe en fait en fin du rapport de présentation, il est donc difficile à retrouver dans le dossier de PLU.

### **Observations générales**

Dans le rapport de présentation :

- page 7 : la carte du relief masque la carte géologique.
- page 117 : on note des erreurs au niveau du tableau : zone AU, superficie PLU révisée : 1,7ha au lieu de 2,35ha (en cohérence avec le tableau p. 89).

Sur le plan de zonage :

- repérage du petit patrimoine L.151-19 : dans la légende il y a uniquement une fleur violette. A quoi correspondent les fleurs rouges ? La légende est à compléter.
- risque géologique : une zone « inconstructible » à l'est de Ferrière (est de la commune) ne correspond pas à une zone inconstructible de la carte de constructibilité.

Dans le dossier OAP :

- page 9 : OAP UB sud-est du bourg : 3 logements pour 0,19ha entraîne une densité de 15,8 log/ha et non de 20 log/ha.
- page 10 : OAP UB sud-ouest du bourg : 3 logements pour 0,26ha entraîne une densité de 11,5 log/ha et non de 15 log/ha.

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

- justifier d'un système de sécurité incendie adapté pour les créations de logements.

Dans les annexes :

- cahier des SUP : les fiches des SUP n'étant pas groupées cela entraîne une difficulté de lecture.

