

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le 02 JAN. 2020

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de Larajasse
Place de la Mairie
69590 LARAJASSE

Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du PLU de la commune de Larajasse

Réf. : L-9392S/EL/CC

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 votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 5 septembre 2019, et reçu en préfecture le 11 octobre 2019.

Il s'agit du projet de révision du plan local d'urbanisme de 2011, prescrite le 20 octobre 2016, 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 ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU a notamment pour orientations de maîtriser la croissance démographique et le développement urbain, maintenir et permettre la valorisation de l'agriculture et protéger le patrimoine naturel pour améliorer le fonctionnement écologique.

Le travail de la commune a permis de concentrer les constructions nouvelles dans les trois hameaux principaux, dans l'enveloppe urbaine en majorité ou en continuité directe, en les encadrant par des OAP. Un travail a également été réalisé pour le repérage des changements de destination pour réhabiliter les anciens corps de ferme sur tout ce vaste territoire agricole, comportant 3 hameaux structurants et 120 petits hameaux.

Le projet annonce, au travers le PADD, vouloir maîtriser la croissance démographique et le développement urbain ; cependant il utilise le maximum de possibilités pour une évolution démographique ambitieuse. En effet, à l'échéance du PLU sur 11 ans, pour 2030, votre projet prévoit la production de 157 logements (dont 32 changements de destination). Ce chiffre est en limite de compatibilité maximale du nombre de logements, sur 11 ans, préconisée par le SCOT. Cependant, le travail de résorption de la vacance de logements n'est pas comptabilisé dans ce chiffre. Afin de préciser au plus juste le potentiel, ce point

devra être ajouté. Ainsi, le rythme de construction proposé est le double de celui que la commune connaît depuis ces dix dernières années et apparaît donc trop ambitieux.

Cette production de logements mobilise environ 7 hectares de foncier dont 2,61 en extension de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, au regard de la croissance passée, de l'encadrement du développement des villages par le SCOT et des enjeux de réduction de la consommation foncière, un recalibrage du projet à un taux de croissance de 0,9 % maximum sur la période 2019/2030 est attendu.

Sur le volet préservation des espaces naturels et agricoles, au-delà du sujet de la préservation du foncier, je tiens à souligner la qualité de votre projet.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de la réserve suivante** :

- Revoir à la baisse le nombre de logements à créer pour entrer dans le cadre du SCOT, en comptant également la résorption de logements vacants sur la durée du PLU. Revoir également le calcul de la densité qui doit tenir compte des divisions parcellaires et, dans les secteurs d'OAP, des surfaces brutes et non nettes.

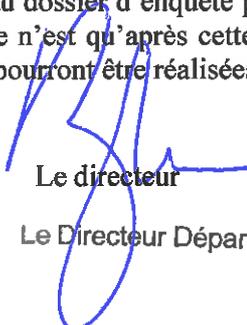
Parallèlement, votre projet appelle de ma part **les remarques suivantes** :

- Reprendre le règlement des zones A et N pour répondre pleinement aux exigences de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, concernant les annexes et extensions des habitations existantes.
- Revoir à la baisse le nombre de changements de destination proposés qui est important par rapport au nombre de logements créés pour la durée du PLU.
- Respecter les dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1 à L.133-5, R.133-1 à R.133-3 et R.163-6 du code de l'urbanisme (standard de numérisation CNIG).

Vous trouverez, ci-joint, en annexe 1, le détail des réserves et remarques 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 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 Larajasse

Annexe 1 _ Réserves et remarques

RÉSERVE

Production de logements et consommation foncière

Le projet prévoit la production de 157 logements dont 32 changements de destination. À ce nombre de logements il faut ajouter le potentiel de logements vacants à résorber. La commune présente un taux de vacance de 10 % et le travail que vous menez actuellement sur ce sujet doit être intégré dans la production de logements. Le SCOT, comme il est rappelé dans le PADD, autorise un maximum de 143 logements sur les 11 ans de la durée du PLU. L'objectif du PLU dans ce domaine est donc trop élevé, et ce d'autant plus qu'il est basé sur une croissance démographique de 1,47 % permettant à la commune de rattraper le retard des dernières années lors desquelles les 0,9 % appliqués par le SCOT n'ont pas été atteints. Le rythme de construction proposé est le double de celui que la commune connaît depuis ces dix dernières années. Une estimation plus modeste et plus proche de la réalité permettrait de préserver le foncier, notamment agricole. Aussi, les objectifs du SCOT sont à lire comme étant un maximum et un taux de croissance de 0,9 % sur la période 2019/2030 qui semblerait plus en adéquation avec la polarité de la commune et au regard des complémentarités au sein de la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais.

Contrairement à ce qu'il ressort des tableaux de calcul du foncier dans le rapport de présentation, le total des surfaces réellement mobilisées pour ce projet est de l'ordre de 7 hectares (et non de 5,5), même si, effectivement, ce potentiel est bien situé dans les trois hameaux principaux et principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La densité dans les OAP doit tenir compte des surfaces brutes et non nettes (il peut toutefois être retirée la surface en NL de l'OAP 4). La densité réelle dans les OAP est donc de 20 logements par hectare, ce qui correspond aux exigences du SCOT. La densité de l'ensemble du projet est, quant à elle, inférieure (125 logements sur 7 hectares ; soit moins de 18 logements par hectares).

REMARQUES

Règlement en zone A et N

Le règlement projeté des zones A et N ne respecte pas parfaitement les conditions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. En effet, il doit impérativement préciser l'emprise des extensions, laquelle ne peut en aucun cas être substituée à la surface de plancher. Article L.151-12 du Code de l'urbanisme : ce n'est pas la surface de plancher qui est attendue en remplacement de l'emprise. Il convient dès lors d'ôter la conjonction « ou » au règlement des zones A et N afin de ne pas envisager la surface de plancher comme alternative à l'emprise au sol.

Le règlement des zones concernant l'extension des logements pourrait être ainsi rédigé : «- l'extension des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux ».

Changements de destination

34 changements de destination ont été repérés pour 32 logements attendus. Le nombre de changements de destination est important par rapport au total de logements à produire sur la commune dans la durée du PLU. De plus, cinq changements de destination sont à proximité d'une exploitation existante. Les changements de destination contribuent au mitage du territoire.

Numérisation du dossier de PLU

Je vous rappelle que 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 (<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/cadastre/>), et ce, à toutes les étapes de la procédure (ce qui semble être le cas des données transmises).

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.

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Larajasse

Annexe 2 _ Observations

Volet Risques

- Risque géologique : mettre l'étude complète dans le dossier de PLU. Le rapport de présentation omet de rappeler la date de l'étude départementale BRGM de susceptibilités aux mouvements de terrain mentionnée dans le PAC du Préfet (7 janvier 2013). La carte de zonage « risques » doit reprendre le zonage B2. En aléa fort (R), la doctrine Etat 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. Le règlement n'est pas tout à fait conforme à ce principe.
En aléa moyen (B1), la doctrine Etat n'autorise pas les piscines.
En aléa faible (B2), il faut intégrer au règlement des règles de gestion des eaux usées, pluviales et de drainage. Et reprendre la préconisation de l'étude géotechnique.
- Risque inondation : il est préférable d'annexer la carte d'aléa aux documents du PLU. La gestion transitoire du risque inondation, jusqu'à l'approbation du PPRNi de La Coise, est gérée par la note circulaire du 17 février 2006 relative à la prise en compte du risque inondation hors Rhône Saône dans les documents d'urbanisme et d'autorisations d'occupation des sols. Cette note ne rend pas toutes les zones d'aléas inconstructibles.
- Radon : bien que le risque radon soit mentionné page 40 du rapport de présentation, son niveau n'est pas précisé. Il est de niveau 3 et les éléments d'information sur ce risque radon 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>.

Observations générales

Dans le rapport de présentation :

- Préciser que la commune se trouve en zone de montagne au titre de la loi Montagne.
- Dans le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine, la vacance n'a pas été traitée.
- Il n'y a pas de décompte des logements créés entre 2016 et 2018 inclus (depuis le SCOT jusqu'au PLU).
- Pages 168-169 : tableaux récapitulatifs du potentiel brut : les surfaces correspondant aux OAP devraient être brutes or elles sont nettes. Inversion du nombre de logements entre les OAP1 et OAP2.
- Certaines parcelles « non retenues » dans le calcul du foncier disponible, en limite d'enveloppe urbaine (exemples 1245 et 1246 à Larajasse) pourraient avoir un zonage A, étant donné qu'elles sont considérées comme non constructibles pour des logements.
- Page 172 « le potentiel porté par les terrains libres » et page 173 « les objectifs de limitation de la consommation foncière » : les surfaces sont incompréhensibles (4,29 ha et 3,59 ha par exemple) et ne figurent dans aucun des tableaux précédents. Les densités qui en résultent ne correspondent pas à la définition de la densité du SCOT. Voir la réserve dans l'annexe 1 ci-jointe.
- Page 203 : il est indiqué qu'en Nzh les exhaussements et les affouillements de sol sont interdits. Ce qui n'est pas le cas dans le règlement de la zone Nzh (page 56). Mettre en cohérence.

Dans le règlement écrit :

- Page 17 : 5 secteurs « destination des constructions » et 5 secteurs « densité » sont représentés en 2 cartes : pourquoi ne pas faire une seule carte étant donné que ce sont les mêmes périmètres ? Cela simplifierait la compréhension du règlement.
- Il y a 2 secteurs d'activités et non 1 : ajouter Bas Sac.
- Pages 21-22 et 29-30 : pour une meilleure compréhension à mettre plutôt dans le chapeau de la zone qui décrit les différents secteurs. Et dans le règlement on parle de « densité » bien avant la carte de la page 29-30.
- Page 21-22 : le cimetière de Larajasse est en zone « équipement » et celui de l'Aubépin en « résidentiel » ; mettre en cohérence.
- Page 40 : "Le long des routes départementales et hors agglomération, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité." La disposition est illégale. *Les règles de retrait des portails et portes de garage « de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public » sont contraires aux dispositions de l'article 647 du code civil. Les règles de retrait imposées pour la clôture des accès sur un terrain font porter sur ce terrain une servitude contraire aux dispositions de l'article 647 du code civil qui prescrit : « Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. »*
- Pages 44 et 46 « sans limite de surface de plancher après travaux... » n'est pas compréhensible. Dans tous les cas on reste dans la limite du volume, ne pas limiter une surface de plancher permet de maîtriser encore moins le nombre de logements potentiel.
- Page 70 : "Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération" : disposition illégale, voir ci-dessus. Même chose pour "Accès individuel le long des routes départementales hors agglomération".

Sur les plans de zonage :

- Dans la légende, préciser qu'il existe des zonages détaillés de la zone U dans le règlement écrit.
- Au sud Est de la commune « Saint Apollinaire », deux habitations sont en ZNIEFF 1 et en zone agricole. Elles devraient être classées en Aco.
- Bourg Larajasse : la partie en U de la parcelle 516 devrait être zonée en A : elle est hors enveloppe urbaine et cette surface n'est pas comptée dans le foncier disponible.

Dans le dossier OAP :

- Les surfaces brutes du tableau en dernière page ne sont pas exactement celles affichées dans chaque OAP.
- Il est souvent indiqué « et/ou » entre de l'habitat groupé et de l'individuel. Attention ce choix va tendre vers une baisse de la densité avec le choix de l'individuel.
- Page 34 : 2 photos différentes ont la même légende.
- Inversion des densités entre OAP 6 et OAP7.

Dossier des servitudes d'utilité publique SUP : à mettre à jour avec le dossier que la DDT/SPAR/FAS vous a transmis en décembre 2019.