

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le 04 DEC. 2019

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de Montrottier
Mairie
Le Bourg
69770 MONTROTTIER

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

Réf. : L-9336S/EL/AB

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 25 juillet 2019, et reçu en préfecture le 5 septembre 2019.

Le projet présenté consiste en la révision du PLU de 2006, prescrite le 6 novembre 2017, 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, qualifie la commune de village.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de PLU s'articule autour des axes stratégiques de mise en valeur d'un village patrimonial bénéficiant d'un contexte paysager singulier, d'activités économiques à renforcer et d'un développement urbain à encadrer.

Dans le respect de la compatibilité du projet avec le SCOT des Monts du Lyonnais, sur le logement, vous avez mobilisé les outils du PLU en cohérence avec vos objectifs de densification du centre bourg et de lutte contre la vacance avec notamment la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans l'enveloppe urbaine. Le projet prévoit, à échéance 2030, la production de 122 logements nouveaux sur 5,5 hectares, comprenant le potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine ou du bâti existant. Sur ces 5,5 ha, 2,74 ha sont prévus en extension directe de la zone urbaine actuelle (zones AU) dont 0,97 ha pour une opération à plus long terme. Cette extension occupe cependant une surface trop importante pour la création de 35 à 45 logements, avec une densité comprise entre 12,8 et 16,4 logements par hectares, densité qui ne permet pas d'atteindre la densité moyenne sur la commune demandée par le SCOT sur la construction neuve (20 logements par hectare).

Sur le volet économique, la commune compte deux zones d'activités : « l'Olivière », zone artisanale communale au sud du bourg, et « les Auberges » en limite ouest du territoire, zone structurante identifiée par le SCOT comme site stratégique intercommunal destiné à accueillir le développement économique. Le projet de PLU inscrit cette zone structurante sur une superficie de 6,70 ha et il permet également l'extension de la zone de l'Olivière pour des activités artisanales sur 0,5 ha, ce qui n'est pas possible au vu du SCOT pour les communes disposant de sites stratégiques.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable** et je tiens notamment à souligner l'effort réalisé en matière de réduction de la consommation de foncier par rapport au PLU de 2006. **Cet avis est cependant assorti de trois réserves qu'il conviendra de lever après enquête publique :**

1. Dans un objectif de réduction de la consommation du foncier, et afin d'être compatible avec le SCOT qui impose une moyenne de 20 logements par hectare pour la construction neuve, le projet devra revoir à la hausse la densité des zones 1AUa et 2 AUa La Croix Matillon, en réduisant leurs superficies (maîtrisables et couvertes par OAP).
2. Supprimer le projet d'extension de la zone de « l'Olivière » qui n'est pas compatible avec les orientations du SCOT, les entreprises ayant toutes vocation à s'implanter dans la zone structurante « Les Auberges ».
3. La zone 2AUe a vocation à accueillir un équipement. Cependant, aucun projet n'est identifié ou justifié à moyen ou long terme sur ce secteur de 1,56 ha. Afin de préserver les espaces naturels et agricoles, il convient à ce stade de modifier la destination de la zone 2AUe par un zonage agricole.

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

1. Mieux préserver les zones humides, les haies et alignements d'arbres au niveau réglementaire
2. Compléter les articles du règlement des zones agricoles et naturelles relatifs aux extensions, conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme.
3. Corriger le dossier sur la partie risque, notamment mouvement de terrain, afin de bien prendre en compte et réglementer l'aléa issu de votre étude géologique.

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 Départemental
Le directeur

Jacques BANDERIER

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

ANNEXE

Réserves

Consommation foncière

1. Réduire la superficie de la zone AUa

Sur la période 2007/2017, 35 logements (dont 29 logements neufs) ont été créés sur 2,81 hectares. Le projet de PLU prévoit, à échéance 2030, la production de 122 logements nouveaux sur 5,5 ha, comprenant le potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine ou du bâti existant. Sur ces 5,5 ha, 2,74 ha sont prévus en extension directe de la zone urbaine actuelle (zones AU), dont 0,97 ha pour une opération à plus long terme.

Le SCOT des Monts du Lyonnais préconise pour un village comme Montrottier, une densité moyenne de 20 logements par hectare sur l'ensemble de la commune pour la construction neuve et de 12 logements par hectare minimum par opération dans les gisements de grande taille. Or, la densité moyenne prévue par le projet pour les constructions neuves est de 14,5 logements par hectare.

En outre, l'OAP La Croix Matillon, sans règlement, prévoit une densité comprise entre 12,4 et 16 logements par hectare, alors que ces tènements sont maîtrisables. Porter leur densité à 20 logements par hectare permettrait d'offrir le même nombre de logements sur une enveloppe plus réduite, dans l'objectif de réduire la superficie des zones 1AUa et 2AUa.

Ainsi, la densité devra être revue à la hausse pour les constructions nouvelles afin de limiter davantage la consommation de foncier pour le logement sur votre commune. Pour répondre à cet objectif, la superficie de la zone de La Croix Matillon (zones 1AUa et 2AUa) pourrait être réduite.

2. Ne pas étendre la zone d'activités communales

Montrottier compte deux zones d'activités, « l'Olivière », zone artisanale communale au sud du bourg, et « les Auberges » en limite ouest du territoire, zone structurante identifiée par le SCOT comme site stratégique destiné à accueillir l'essentiel du développement économique ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain. Le rapport de présentation précise des disponibilités de 5 000 m² pour « l'Olivière » (avec un projet d'installation d'une entreprise de maçonnerie) et 16 000 m² pour « les Auberges ». Or, selon le SCOT, la possibilité d'étendre une zone à enjeu communal est offerte à l'ensemble des communes, excepté celles disposant de sites stratégiques. De plus, au regard du potentiel d'accueil conséquent d'activités économiques dans la zone des « Auberges », il ne semble pas opportun d'étendre la zone de « l'Olivière ». Cette possibilité d'extension devra être supprimée.

3. Modifier la destination de la zone 2AUe destinée à accueillir un éventuel équipement

La raison d'être de la zone 2AUe, appelée 1AU au zonage en vigueur, est, le cas échéant, de « répondre rapidement à un besoin spécifique, en terme d'équipements, de services ou d'habitats spécifiques ». La zone n'a pas été investie depuis 2006 et il semble qu'actuellement, aucun projet ne soit envisagé à moyen ou long terme sur cette zone. De ce fait, maintenir ce zonage ne semble pas pertinent. De plus, dans la mesure où le PADD flèche cette possibilité de développement spécifique

si besoin, une révision générale ne serait a priori pas nécessaire pour faire évoluer le zonage si un projet se concrétisait.

En outre, cette zone semble surdimensionnée (1,56 ha) au regard de la dernière sollicitation de l'ARS auprès de la commune. Enfin, cette zone est considérée comme une extension au regard de la loi montagne, les voiries qui jouxtent le tènement faisant coupure d'urbanisation. Pour une éventuelle implantation future, il conviendra d'apporter les justifications nécessaires, de positionner la construction nouvelle le plus près possible de la zone UH, et de restreindre au maximum l'étendue de la zone.

À ce stade, cette zone est à reclasser en zone Agricole.

Remarques

1. Enjeux environnementaux

Mieux préserver les zones humides

La commune identifie toutes les zones humides sur son territoire, même celles qui ne sont pas dans l'inventaire départemental. Cependant, les prescriptions associées ne sont pas à la hauteur de l'enjeu. Elles seraient cohérentes si les exceptions n'étaient pas si larges : travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de l'assainissement (eaux usées et pluviales), ainsi que les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole. Pour une véritable protection, ces dernières ne devraient concerner que les projets d'intérêt général et retenues collinaires, après application stricte du triptyque « Éviter – Réduire – Compenser ».

Mieux préserver les haies et alignements d'arbres

Afin de mieux préserver les haies et alignements d'arbres dans un objectif de préservation de l'environnement et de la biodiversité, 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.

2. Compléter les articles du règlement des zones agricoles et naturelles relatifs aux extensions, conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme

Le règlement des zones A (A, Ap et Aco) 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 200 m² de SP et d'emprise au sol (ES) au total ».

En application de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Les notions de densité et hauteur sont définies. Mais l'extension doit être également limitée en emprise au sol et non pas en SP uniquement.

Par exemple, le règlement du PLU pourrait être rédigé de la façon suivante : « pour les habitations existantes, disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m², sont autorisés : – l'extension correspondant à 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension)... ».

3. Corriger le dossier sur la partie risque, notamment mouvement de terrain, afin de bien prendre en compte et réglementer l'aléa issu de votre étude géologique

Le classement des secteurs de constructibilité au regard des aléas est présenté page 41 du Guide méthodologique – PPR – Risques mouvements de terrain, publié par La documentation Française en 1999. Ce guide établit un croisement entre les aléas, l'urbanisation existante de la zone et la constructibilité. Ainsi, les zones non constructibles se situent en aléa fort ainsi que les zones d'aléas moyens situées dans les parties naturelles ou agricoles. L'étude des aléas mouvements de terrain de Montrottier inclut cette nomenclature, en la rendant moins permissive puisque les zones d'aléas moyens en zones bâties sont rendues inconstructibles, sauf étude spécifique permettant de démontrer le contraire. **Ceci entre en contradiction avec le règlement de l'aléa moyen présenté page 58 qui rend cette zone constructible.** Il convient de mettre en cohérence les différentes informations.

Le tableau page 41 indique « aléa moyen des zones bâties ; 3 % constructible selon le type d'aléa ». L'aléa est déjà défini puisque nous sommes en aléa moyen.

Concernant les **glissements de terrain**, les aléas faibles et moyens en zone bâtie ont la même réglementation.

Il convient d'interdire les piscines.

Concernant les affouillements et exhaussements, il convient de rajouter qu'ils sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Concernant les **Chutes de blocs** et l'aléa moyen inconstructible en particulier, il convient de rajouter que les campings sont interdits et que les aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions sont interdites, sauf protection à positionner et dimensionner par une étude trajectographique préalable.

Pour l'aléa faible, il convient de rajouter :

- pour les ERP, réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation ;
- privilégier les regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement ;
- l'adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment : protection ou renforcement des façades exposées (y compris ouvertures) ; accès et ouvertures principales sur les façades non exposées, en cas d'impossibilité, les protéger ; intégration, dans la mesure du possible, des locaux techniques du côté des façades exposées ;
- les aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions sont autorisées, mais avec prescriptions spéciales : protection à assurer contre les blocs ;
- les campings et caravanage sont interdits.

Les cartes de susceptibilité aux mouvements de terrain et celles des aléas/constructibilité présentent quelques disparités.

Les zones de susceptibilité coulées de boues, pourtant présentes sur l'ensemble de la commune, n'apparaissent pas sur la carte des aléas. Cette dernière fait apparaître une zone d'aléa faible et moyen de chutes de pierres et de blocs au nord de Malagoutte (au nord du centre-bourg, dans le bois d'Armont).

Les aléas forts disparaissent pour la plupart sur la carte des aléas. À l'inverse, la carte des aléas est émaillée de nombreux aléas moyens alors que la carte de susceptibilité est caractérisée par une

grande majorité de niveau de susceptibilité faible. **En d'autres termes, la répartition aléa fort et moyen est redéfinie.**

Les zones de susceptibilité fort à l'extrême nord-ouest (vers le Mont Girard), au nord du centre-bourg (vers le bois d'Armont) et à l'extrémité sud-ouest (vers la Paraudière) sont respectivement rebasculées en aléa moyen, de nouveau moyen, et faible. La zone de susceptibilité moyen à l'est de la commune (vers la Croix Mazieux), nettement remarquable sur la carte de susceptibilité, ressort moins sur la carte des aléas. A contrario, une nouvelle zone d'aléa fort apparaît à l'ouest de Saint Martin (située à l'ouest du centre-bourg).

Risque sismique

Il conviendrait que le règlement précise qu'en zone de sismicité 2 (faible), des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Observations

- **Enjeux environnementaux**

Concernant les haies et alignements d'arbres, le règlement semble imposer une palette végétale en faisant référence à une liste en annexe du règlement, et utilise la « *notion de remplacement par des essences équivalentes* ». Il est nécessaire de rappeler que **le PLU n'a pas vocation à déterminer les essences végétales**, il peut émettre des recommandations, inciter, rappeler la liste des essences envahissantes qui relève de l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, **mais ne peut pas imposer des essences spécifiques**.

- **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.

- **Forme et compréhension**

Le **règlement** met en place des préconisations pour des éléments identifiés au titre de « *l'article L.151-23 du code de l'urbanisme* », or ni la légende du document graphique, ni le titre I du règlement sur les dispositions générales, ne spécifient à quel titre sont identifiés les différents éléments (zones humides, haies, alignements d'arbres, espaces verts...). Il convient d'apporter des précisions à ce sujet.

Concernant le rapport de présentation, des incohérences ont été relevées :

- Il est précisé page 79 et page 263 les disponibilités foncières des ZA de « l'Olivière » et « des Auberges » pour respectivement 5 000 m² et 24 000 m². Or, page 107 les disponibilités annoncées sont de 4 800 m² et 16 000 m².
- Page 99, un tableau synthétique précise les dernières autorisations d'urbanisme accordées : 5 pour 0,48 ha. Page 106, le tableau de la programmation de l'urbanisation avant et après 2027 reprend ces données en indiquant 8 logements pour la même surface.

