



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 20 JUL. 2018

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de la commune
de Saint Pierre de Chandieu
5/7 Rue Emile Vernay – BP n°4
69780 SAINT PIERRE DE CHANDIEU

OBJET : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Saint Pierre de Chandieu
REF. : L-8190S/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 Saint Pierre de Chandieu, arrêté par délibération du conseil municipal du 31 mai 2018.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 9 juillet 2018.

Votre projet de PLU affiche dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la volonté de conforter le centre-bourg, d'encadrer le développement des secteurs d'activités économiques tout en préservant l'environnement comme composante majeure du cadre de vie.

Le SCOT de l'agglomération lyonnaise définit votre commune comme polarité urbaine « relais ». A l'échéance du PLU sur 10 ans, le projet communal prévoit la production d'au moins 400 logements nouveaux répartis ainsi :

- 5,3 hectares en extension de la zone urbaine actuelle, sur des espaces agricoles ou naturels, avec la mise en place d'OAP. Huit OAP sont prévues dont une, secteur Bouvière, en zone AU (zone d'urbanisation future). Les densités proposées dans les secteurs d'OAP 6, 7 et 8 à l'Est de la commune sont faibles : de 11 log/ha et 4-6 log/ha ;
- 2,2 hectares en dents creuses dont une part importante se situe sur des hameaux.

Le calcul de la production de logements et la superficie des zones d'urbanisation sont assez peu lisibles dans le dossier.

En revoyant les densités à la hausse sur les OAP les moins denses afin d'appliquer les densités du SCOT, il serait possible d'adapter la superficie des zones AU et de revoir éventuellement le classement de celles-ci, si ce classement venait à mettre en difficulté les exploitants actuellement en place sur ces zones. Il conviendra également de préciser les conditions de concertation et d'accompagnement des agriculteurs éventuellement délocalisés.

Plusieurs hameaux sont zonés en Ud, avec une densité faible (emprise au sol 25%). Dans ces hameaux des dents creuses ont été identifiées. Or, les hameaux situés dans la trame verte du SCOT, ne doivent pas être confortés. Il convient donc de revoir le classement Ud des zones d'urbanisation les plus lâches qui ne constituent pas de véritables hameaux en zone A ou N et de retirer du zonage Ud les dents creuses des hameaux.

La mixité sociale est bien traitée dans le dossier de PLU.

Au-delà de ces 400 logements, des secteurs qualifiés « d'attente de projets » sont identifiés sur le plan de zonage en zone U dans l'objectif de restructurer le tissu urbain autour des équipements publics et de l'axe principal. La commune est en attente de projet sur ces zones.

En zone agricole, le projet prévoit deux STECAL classés en zone Ai liés à la présence d'une activité économique autre qu'agricole. Leurs superficies sont adaptées et le classement de ces STECAL est bien justifié.

Un bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination. Ce changement potentiel est justifié.

Concernant le volet espaces naturels, le SCOT identifie en nord/sud une liaison verte et des coupures d'urbanisation à préserver.

Or, le hameau « Chantemerle » se situe dans la liaison verte du SCOT et fuseau du SRCE. En cohérence avec les éléments ci-dessus sur le logement, il convient de classer en zone A ou N la pointe ouest de ce hameau aujourd'hui non construite.

Le SRCE identifie un fuseau et un axe à remettre en bon état, ainsi que la vallée de l'Ozon. Ce secteur correspond au niveau du SCOT à la trame verte et aux balmes viennoises.

Ce secteur est globalement bien préservé par un zonage. Le zonage proposé par le projet de PLU dans ces secteurs à protéger est A, An (à enjeux naturels et paysagers) et N. Ces zonages peuvent être recouverts par une trame Co (corridor ou continuité écologique) ou Zh (zone humide).

Le règlement de la zone An autorise des destinations /ou sous destinations, qui n'en sont pas : « abris en bois pour animaux », « petits ouvrages », « installations techniques » et « serres ». Cette zone correspondant à une zone d'enjeux naturels, il est important de clarifier les autorisations.

Concernant le zonage réglementaire et le règlement :

Des trames, Co et Zh notamment, peuvent se superposer au zonage N. Le règlement de ces trames pose des difficultés d'application dans le cadre d'une instruction de dossiers ADS. En effet, le règlement de la trame Co interdit « les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière au déplacement de la faune, ou non compatibles avec la préservation du corridor

écologique ». Et le règlement de la trame Zh renvoie à des mesures compensatoires et non à la doctrine : éviter, réduire, compenser.

La surface classée en trame EBC est importante (275,3 ha) ; les boisements étant réglementés par ailleurs, il faut limiter cette surface. Cependant, certains secteurs pouvant justifier ce classement ne le sont pas comme notamment les bois autour du Château de Chandieu. Il est donc demandé à la commune de revoir et de justifier selon les enjeux, le classement en EBC des boisements.

D'une manière générale, le document graphique est difficilement lisible, notamment parce qu'il comporte les risques géologiques. Afin d'améliorer la lisibilité, les risques peuvent faire l'objet d'une carte de zonage séparée.

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

1- Revoir le classement Ud des hameaux en zone A ou N.

2- Sur la production de logements et leur localisation :

- densifier les OAP qui proposent moins de 30 log/ha, puis réinterroger l'ouverture des zones AU strictes aujourd'hui en zone d'activité agricole et préciser également les conditions d'accompagnement des agriculteurs lors de leur délocalisation ;
- indiquer clairement dans le rapport de présentation la localisation des 400 logements à créer et la superficie de chaque zone.

3- Revoir et justifier selon les enjeux le classement en EBC des boisements.

Deux remarques viennent compléter cet avis :

1- Améliorer la lisibilité du document graphique.

2- Revoir la rédaction du règlement pour les zones A et N :

- trame Co et Zh dont le règlement ne permet pas l'application en ADS ;
- indiquer clairement ce que l'on veut autoriser ou pas en zone An : problèmes de « destinations ».

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

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Sous-préfet en charge du Rhône-Sud

Michael CHEVRIER