

Avis détaillé sur le projet de PLU de la commune de SAINT PIERRE DE CHANDIEU

Réserve - Perspectives de développement

La commune de Saint Pierre de Chandieu est identifiée comme polarité urbaine relais par le SCoT de l'agglomération lyonnaise.

Afin d'assumer son rôle d'accueil de population sur le territoire, la commune souhaite réaliser au moins 400 nouveaux logements à l'échéance du PLU.

Le calcul de la production de logements est assez peu lisible au travers du document et nous notons par ailleurs que l'objectif est nettement supérieur aux tendances observées ces dernières années.

→ Les prévisions de logements méritent d'être explicitées.

Afin de réaliser ces logements, la commune prévoit de densifier les enveloppes urbaines existantes par l'utilisation des dents creuses. Elle envisage également des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) accompagnent ces objectifs de production de logements.

Néanmoins, nous observons que les densités prévues sur certaines OAP sont très faibles (6 logements par hectare pour l'OAP 7 par exemple) et ne correspondent pas aux valeurs guides fixées par le SCoT de l'agglomération lyonnaise. Visant un développement important, il serait cohérent que la commune se dirige vers des densités plus ambitieuses. Des opérations plus denses permettraient ainsi d'éviter une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, sur les secteurs agricoles exploités.

Le commune prévoit notamment trois secteurs d'urbanisation à long terme qu'il ne nous semble pas judicieux d'afficher dans le cadre de son projet de PLU.

→ Ainsi, nous demandons, à minima, une utilisation des valeurs guides définies par le SCoT de l'agglomération lyonnaise au sein des OAP (60 à 70 logements par hectares en renouvellement et 30 à 35 logements par hectare en extension) et la réduction en conséquence des zones AU strictes mises en valeur par l'activité agricole (Bouvière, Cadran et chemin de la Madone).

→ Par ailleurs, il serait utile d'apporter plus de lisibilité concernant les capacités foncières disponibles en centre bourg et le choix des dents creuses retenues. Les éléments présentés (p.72 du rapport de présentation) ne nous permettent pas de comprendre les choix réalisés.

Nous précisons que plusieurs secteurs d'urbanisation concernent des exploitations agricoles en activité.

→ Avant d'envisager toute opération, une solution pérenne (relocalisation) doit nécessairement être trouvée pour l'exploitant agricole situé au niveau de l'OAP La Bouvière. De même, des discussions doivent être engagées avec l'exploitation agricole concernée par l'OAP 6 « Route de Givors » et l'exploitation agricole située au niveau du secteur d'attente de projet. Il est indispensable de ne pas contraindre les évolutions qui seraient nécessaires à la poursuite de ces activités agricoles dans l'attente de la réalisation de toute éventuelle opération d'ensemble.

→ Certains zonages des hameaux mériteraient d'être resserrés au plus près du bâti existant.

Pôle Territoire
Foncier

Réf.

Dossier suivi par
LANQUETIN Justine
+33 (0) 4 78 19 61 59
justine.lanquetin@rhone.chambagri.fr

Chambre d'agriculture du Rhône
La Tour de Salvagny

18 avenue des Monts d'Or
69890 La Tour de Salvagny
Tél : +33 (0) 4 78 19 61 10
Fax : +33 (0) 4 78 19 61 11

Siège social

Chambre d'agriculture du Rhône
18, avenue des Monts d'Or
69890 La Tour de Salvagny

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 186 910 014 00031

APE 9411Z

www.synagri.com/rhone



Réserves - Prise en compte des enjeux agricoles

Zonages

La commune met en évidence son objectif de maintien d'une agriculture pérenne et viable. Cela passe par une part importante de zones agricoles ; nous vous en remercions.

Néanmoins, les zonages agricoles sont recoupés par de nombreuses trames liées à des enjeux environnementaux (Co notamment). Nous tenons à vous alerter sur la superposition de ces zonages qui introduisent des restrictions supplémentaires pour les exploitations agricoles.

Ces trames doivent être justifiées et affinées, afin de n'identifier que les éléments participant aux continuités écologiques du territoire.

De plus, si la zone An est limitée par rapport à la zone A, il est nécessaire de justifier ce classement ainsi que les choix de la commune concernant les restrictions des constructions (seules certaines installations techniques autorisées).

Nous nous interrogeons également sur les critères ayant conduit au classement en zone de « risques d'inondations » du secteur situé au nord de la commune de Saint Pierre de Chandieu. Cette bande « inconstructible sauf exceptions » impacte la plaine agricole et vient limiter les possibilités de constructions pour les exploitations agricoles. Il est indispensable de justifier l'existence de ces risques et de clarifier les critères ayant conduit à un tel classement.

→ Si la zone agricole A peut paraître importante sur la commune, il est nécessaire de préciser que sa portée est nettement réduite par l'ensemble des trames qui la recoupent (*corridors, zones humides, carrières, risques...*) et qui limitent fortement les possibilités d'implantation pour les exploitations agricoles. L'importance des espaces agricoles sur la commune mérite donc d'être nuancée et des justifications précises doivent être apportées pour l'ensemble des enjeux représentés.

Nous observons que les silos et installations du groupe Dauphinoise sont situés en zone agricole du PLU. Ce zonage peut être restrictif pour cette structure indispensable à l'activité céréalière du secteur.

→ Aussi, il est nécessaire de prévoir un zonage adapté (de type STECAL par exemple) qui permette la réalisation de l'ensemble des constructions et installations en lien avec l'activité du groupe Dauphinoise.

Analyse des impacts agricoles

→ Certaines des zones envisagées pour le développement communal se situent sur des terres agricoles exploitées. Nous vous rappelons que le SCoT de l'agglomération lyonnaise prévoit que des *analyses agricoles accompagnent les projets d'urbanisme (p.79 du DOG)*. Ces analyses ont pour objectifs de mesurer l'impact de la planification sur les unités d'exploitation, le potentiel agricole ou sur l'enclavement des sièges, d'analyser la circulation des engins et de veiller au traitement des franges urbaines.

Or, nous sommes surpris de ne trouver aucun élément concernant l'analyse des impacts des différents projets sur l'activité agricole. Il nous semble donc indispensable de mener de telles analyses à l'échelle de chaque projet.

→ Un bâtiment est fléché comme pouvant changer de destination. Si notre compagnie n'est pas opposée à ces changements de destination, ils ne doivent pas créer de gêne pour l'activité agricole (*absence d'activité agricole sur le site, pas d'autre exploitation agricole située dans un périmètre proche...*)

Aussi, il convient de s'assurer de ces points pour le bâtiment repéré.



→ Enfin, le développement à l'ouest de la zone d'activités Gare d'Heyrieux semble envisagé sur une zone boisée. Nous tenons à attirer l'attention de la commune sur les éventuelles compensations en boisement qui pourraient être demandées et qui pourraient impacter indirectement les terres agricoles alentours.

Règlement de la zone agricole

Le règlement de la zone An autorise les serres « sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site ». Afin de ne pas contraindre l'usage du sol pour ce type d'activité et d'éviter les difficultés d'interprétation lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, nous vous demandons de préciser ce point.

Volumétrie et implantation :

La hauteur des constructions et installations agricoles et forestières est limitée à 12 mètres. Si cette hauteur est déjà importante, il conviendrait de préciser que cette dernière peut être dépassée pour répondre à certaines exigences techniques particulières (silos...).

Caractéristiques architecturales :

Afin d'aider le service instructeur à apprécier les dispositions du règlement, il est judicieux de préciser que les dispositions générales de l'article A.5.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles. La forme du document mérite d'être clarifiée sur ce point pour faciliter la compréhension par le lecteur.

Nous vous alertons sur les dispositions applicables aux bâtiments agricoles qui interdisent « l'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) ». En effet, les serres de productions (telles les serres utilisées en maraîchage) sont nécessairement transparentes et de couleurs claires pour laisser passer la lumière. Afin de ne pas contraindre l'usage du sol pour ce type d'activité, nous vous demandons de modifier ce point.

Protocole départemental de construction en zone agricole :

Nous vous rappelons l'existence d'un règlement type rédigé conjointement avec les services de l'Etat. Il permet de traduire le « *protocole départemental de construction en zone agricole* », fruit d'un travail partenarial engagé entre l'Etat, les collectivités et les représentants de la profession agricole, et propose en particulier une interprétation partagée de la notion de « nécessité » d'une construction à l'exploitation agricole. Il serait judicieux de reprendre ces éléments dans votre document.

Enjeux naturels et environnementaux

Trame corridors

Le règlement relatif aux trames Co interdit « les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier ou non compatible avec la préservation du corridor écologique ». En plus des difficultés d'application du droit des sols posées, la rédaction de ce règlement ne semble pas tenir compte des bâtiments agricoles qui, nous vous le rappelons, ne sont pas considérés comme des obstacles par le SRCE.

→ Nous vous demandons donc de préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.



Espaces Boisés Classés (EBC)

La plupart des secteurs boisés de la commune sont repérés en Espaces Boisés classés.

→ Il conviendrait de revoir et justifier le classement EBC en considérant les enjeux des différents boisements.

Forme du document :

La superposition des informations et trames rend très difficile la lecture du plan de zonage.

→ Il est indispensable d'améliorer la lisibilité du document graphique pour une meilleure compréhension de votre PLU.

Par ailleurs, nous nous étonnons que certaines parcelles consacrées aux parkings du parc d'activités Portes du Dauphiné soient classées en zone A (est de la zone).