

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Territorial Sud

Lyon, le 08 septembre 2020

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Maire de Courzieu
10 Place de la Mairie
69690 Courzieu

OBJET : Avis de l'État relatifs au projet de modification et aux projets de révisions n°2 et 3 avec examen conjoint du PLU de la commune de Courzieu

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis un projet de modification et deux projets de révision avec examen conjoint de votre plan local d'urbanisme (PLU), arrêtés par délibération du conseil municipal du 16 avril 2020 et reçus en préfecture le 30 avril 2020.

Ces différents projets doivent permettre de faire évoluer le plan local d'urbanisme approuvé en 2014.

Leur analyse appelle de ma part les trois avis ci-après.

1- Projet de modification du PLU

La modification du PLU a pour objet :

- de proposer de nouveaux changements de destination dans les zones A et N
- d'apporter des corrections matérielles (zone Nh supprimée)
- de mettre à jour des emplacements réservés
- de faciliter des projets agricoles par extension de la zone A
- de modifier le règlement afin de l'adapter aux enjeux de la commune et de faciliter la compréhension des règles et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les 6 nouveaux changements de destination proposés font l'objet de l'analyse suivante :

1) Le règlement du PLU de 2014 autorise des travaux sur les constructions existantes changeant de destination, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert soient encore assurés sur au moins trois côtés, d'une part, et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m², d'autre part. Les bâtiments ciblés ici présentent pour 3 d'entre eux des qualités architecturales remarquables, qu'il serait intéressant de préserver en conservant leur destination.

2) Parallèlement, 4 changements de destination ont été repérés dans un secteur à risque géologique de niveau moyen. Afin de limiter l'exposition de la population à ce risque, tout changement de destination dans un secteur dont le risque de mouvement de terrain est de niveau moyen ou fort est interdit.

3) De même, 2 bâtiments repérés sont situés dans le périmètre d'une exploitation agricole (inférieur à 100 m). Ces bâtiments ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Par ailleurs, l'actuel PLU prévoit la construction d'un nombre de logements significatif (projet « Croix Rousse » 57 logements, projet de maison médicale en cours, 6 logements), soit 63 logements au total, supérieur au développement autorisé par le SCOT (environ 60 logements). Au vu de cette situation et des motifs énoncés ci-avant, les changements de destination n'ont pas lieu d'être.

S'agissant de la cohérence entre les articles du PLU, l'article N2 du règlement du PLU existant autorise les extensions sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment concerné et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale. Dans le même temps, le projet d'article 9 (dispositions générales), précise que les extensions des bâtiments principaux doivent être mesurées, sans limite énoncée. Il conviendra de le compléter pour mettre en cohérence les deux dispositions.

Ce projet de modification fait l'objet de ma part d'un avis favorable, sous réserve de supprimer les changements de destinations et de prendre en compte la remarque relative à la cohérence des règlements.

2 – Projet de révision avec examen conjoint n°2 du PLU

La révision n°2 du PLU doit permettre la création d'une maison médicale et de logements dans le quartier de la Giraudière (ancienne gare). La réunion d'examen conjoint organisée le 24 juin a donné lieu à une invitation des personnes publiques associées. L'adressage par mail laisse voir des erreurs d'adresses pour la DDT, qui n'a pas participé à cette réunion.

La zone A ciblée est déjà bâtie. Elle est également équipée de parkings. Son classement en zone A au PLU actuel relève sans doute d'une erreur matérielle non corrigée jusqu'ici. Cet espace a ainsi perdu toute vocation agricole. Le projet de révision doit permettre de transformer ce tènement déjà urbanisé en zone U et d'en modifier le règlement. Le classement en zone U de cette parcelle artificialisée est donc cohérent.

L'extrémité ouest du tènement est arborée. Un évitement ou une réduction de l'impact du projet sur ce secteur est souhaitable, en prévoyant dans l'orientation d'aménagement et de programmation de conserver les arbres existants. Si ce secteur arboré était impacté, une analyse de la faune et des espèces en présence devra être programmée avant tous travaux. Sur ce volet, il sera nécessaire de prendre l'attache du service en charge des espèces protégées de la DREAL (pme.ehn.dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr).

S'agissant des parkings, le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra intégrer un aménagement paysagé (pleine terre, arbres de haute tige, etc.). Enfin, la création de places de stationnement en sous-sol pourra être envisagée pour les bâtiments à construire.

Ce projet fait l'objet de ma part d'un avis favorable. Je vous demande de prendre en compte les remarques énoncées précédemment.

3 - Projet de révision avec examen conjoint n°3 du PLU

La révision n°3 du PLU vise l'extension d'une zone d'activité afin d'étendre les locaux de l'entreprise SIPPEX implantée sur le tènement voisin. La réunion d'examen conjoint organisée le 24 juin a donné lieu à une invitation des personnes publiques associées. L'adressage par mail laisse voir des erreurs d'adresses pour la DDT qui n'a pas participé à cette réunion.

Le projet consiste à étendre la zone d'activités existante de "la Giraudière" (3 hectares) sur une surface de 0.95 ha. Si le projet évoque rapidement l'activité de l'entreprise SIPPEX et son souhait de s'étendre suite à un fort développement, les besoins en foncier ne sont pas précisément explicités. Ce point pourra être complété.

La zone d'activité actuelle et son extension s'étendraient au total sur 3,95 ha. Or, le SCOT actuel définit très précisément la surface maximum autorisée, soit 3,7 ha. L'extension devra respecter l'assiette foncière maximale prévue au SCOT. En revanche, une augmentation du CES dans le règlement du PLU pourrait permettre de disposer d'un droit à construire supérieur pour densifier les espaces déjà urbanisés ou à investir.

Parallèlement, le règlement de la zone UI est modifié en ses articles 6 et 7. Si l'implantation proposée est cohérente pour l'extension de l'entreprise SIPPEX, ces articles s'appliquent également à la seconde zone d'activité communale. Il conviendra de prévoir des règles spécifiques à la zone d'activité de la Giraudière.

Enfin, l'extension perturbera la faune et la flore du site. Une analyse faune-flore et plus globalement des espèces en présence devra être programmée avant tous travaux. Sur ce volet, il sera nécessaire de prendre l'attache du service espèces protégées de la DREAL (pme.ehn.dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr).

Ce projet appelle de ma part un avis réservé. L'extension devra être ramenée à la surface totale maximum autorisée au SCOT, soit 3,7 hectares sur le site de la Giraudière. Les remarques énoncées devront être prises en compte.

Ces avis devront être joints au dossier d'enquête publique.

Le directeur
Le Directeur Départemental

Jacques BANDERIER
Jacques BANDERIER

Copies : SPAR