



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le

07 AVR. 2020

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Vincent MOLLION
Tél : 04 78 62 53 95
Courriel : vincent.mollion@rhone.gouv.fr

Monsieur le Maire,

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 Marennes arrêté par délibération du 4 février 2020.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 9 mars 2020.

La commune de Marennes se situe au cœur de la communauté de communes du Pays de l'Ozon (CCPO) au sud de l'agglomération lyonnaise. Elle n'est pas identifiée par le SCOT de l'Agglomération Lyonnaise comme polarité urbaine. Caractérisée par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise comme faisant partie des territoires périurbains à dominante rurale, son développement doit ainsi être maîtrisé. À ce titre, votre commune ayant été dotée de 1981 à 2017 d'un plan d'occupation des sols plutôt permissif et contribuant à l'étalement urbain sur votre territoire, votre démarche d'élaboration de PLU s'est inscrite principalement dans une volonté de resserrer le développement au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

Votre projet vise la maîtrise de l'urbanisation en proposant notamment une diversification de l'offre en logements, une préservation des espaces naturels et agro-naturels ainsi qu'un fonctionnement équilibré du territoire (notamment entre ses composantes résidentielles, économiques et agricoles) dans un contexte général de préservation de l'identité communale et de la qualité de vie.

En termes de développement lié au secteur résidentiel, votre projet prévoit la production de 168 logements sur une période de 10 ans ce qui apparaît comme élevé compte tenu des objectifs du programme local de l'habitat (retenant un rythme de 10 logements par an pour les années 2017 à 2020) et du rythme de construction suivi au cours des dernières années (une dizaine de logements par an).

Monsieur le Maire de Marennes
Mairie
167 Rue Centrale
69970 Marennes

Cette production de logements se répartit entre 143 nouveaux logements à l'intérieur du tissu urbain constitué (112 en dents creuses et 31 en secteurs d'OAP), 17 nouveaux logements en extension de l'enveloppe urbaine existante et 8 réhabilitations par changement de destination. Conjuguées à ces dernières, le potentiel constructible disponible au sein de l'enveloppe semble ainsi suffisant pour assurer une production déjà supérieure aux objectifs du PLH. Il convient alors de retirer les aménagements prévus en extension en y adoptant un zonage agricole ou naturel.

Les densités proposées au sein des secteurs d'OAP Rue de l'Église et Croix de pierre sud (respectivement de 23, à 30 logements par hectare et de 25 à 30 logements par hectare) seront à revoir à la hausse pour limiter la consommation foncière (30 à 35 logements à l'hectare).

Votre projet prévoit de plus l'investissement du secteur du champ de mars (OAP n°1) pour y développer une résidence senior et celui d'entrée de ville au nord-ouest de la commune pour réaliser des aménagements paysagers. Le dossier devra être complété avec des précisions sur les logements qui seront réalisés, le cas échéant, dans le cadre de ces investissements ainsi que leur articulation avec le potentiel de logement retenu.

Le plan de zonage repère 8 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination pour de l'habitat sans toutefois préciser le nombre de logements qui seront créés ni justifier de leur impact sur les activités agricoles en places. Le rapport de présentation devra être complété sur ces points mais aussi apporter des éléments sur le raccordement de ces bâtiments aux réseaux ainsi que l'absence de risques naturels.

Votre PADD retient l'investissement d'environ 27 hectares pour développer les activités économiques au nord-est de la commune, en prolongement de la zone du Chapotin présente sur la commune voisine de Chaponnay. Si vous précisez ne pas souhaiter développer ce projet dans le temps du PLU en ne le reportant pas sur le plan de zonage, vous indiquez votre souhait de mener les études nécessaires à sa réalisation avec la CCPO. Votre dossier n'apporte cependant aucune justification du besoin local en foncier à vocation économique et n'inscrit pas le développement de cette nouvelle zone dans une réflexion intercommunale. Le territoire de la CCPO recense pourtant de nombreuses zones d'activités existantes ou en projet, comme notamment la zone des Trenassets de 36 ha sur la commune mitoyenne de Simandres. Compte-tenu de plus des nombreux impacts locaux qu'aura le projet (consommation importante d'espaces agricoles irrigués, situation au sein du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Fromental, espace traversé par une liaison verte du SCOT), il convient de le retirer du PADD. Les réflexions intercommunales sur le besoin et la cohérence des zones à l'échelle de la CCPO seront à mener en parallèle.

Outre plusieurs projets dédiés à un confortement de l'existant au sein du centre-bourg, votre dossier retient le développement de deux secteurs d'équipements publics en dehors de l'enveloppe urbaine.

La zone Uel dédiée aux équipements sportifs et de loisirs prévoit une extension d'environ 1 ha sur une parcelle aujourd'hui exploitée, sans que le dossier n'en justifie le besoin. Cette zone est de plus située au sein de l'armature verte du SCOT qui doit être préservée par un zonage agricole ou naturel. Il convient alors de créer un STECAL pour encadrer les installations existantes et de le circonscrire à celles-ci.

La zone 2AUe de la Chartognière prévoit, sur une surface de 1,1 ha en extension de l'enveloppe urbaine, l'accueil d'équipements et de services collectifs de loisirs sans projet concret. Il est simplement envisagé sans échéance précise le déplacement de la salle des fêtes aujourd'hui enclavée dans le centre-bourg. En l'absence de projet précis, il convient de retirer le projet de zone 2AUe et de mener deux types de réflexions : plus amont sur le ré-aménagement de l'existante ainsi qu'au niveau intercommunal pour ce type d'équipement.

L'activité agricole joue un rôle prépondérant au sein de la commune de Marennes qui est couverte par 45 % d'espaces exploités dédiés principalement aux grandes cultures ou à l'élevage. Plusieurs exploitations prennent ainsi place au sein du centre-bourg et font l'objet pour certaines d'un zonage agricole et pour d'autres d'un zonage urbain Uc qui n'autorise pas réglementairement les activités agricoles. Le rapport de présentation devra évoluer en apportant plus de précisions sur les exploitations du centre-bourg notamment sur les périmètres de réciprocity lié aux activités d'élevage tandis que le plan de zonage devra mettre en place des zones A localisées pour permettre les exploitations et assurer leur pérennisation.

En termes d'espaces naturels, votre commune recense plusieurs espaces et secteurs à haute qualité environnementale : une ZNIEFF de type 1, un ENS, de nombreuses zones humides et une coupure verte identifiée par le SCOT de l'agglomération lyonnaise. Si les zones humides et une ZNIEFF de type 1 sont correctement protégées à l'aide d'un zonage dédié, les autres espaces adoptent principalement un zonage naturel simple. Il convient de reprendre les règlements littéral et graphique pour mettre en place une trame ou un zonage dédié pour l'ensemble de ces espaces afin d'en assurer la stricte inconstructibilité (sauf pour la partie déjà investie en zone d'activités). Cette trame ou ce zonage devront être étendus aux corridors de continuité écologique communaux et aux haies identifiés dans le PADD.

Votre projet comporte un STECAL, zoné AE sur 1,2 ha, dédié aux activités de la Société Protectrice des Animaux et dont le règlement correspondant ne permet aucune évolution des constructions existantes.

Un zonage Up est mis en place au nord-est du bourg pour encadrer les possibilités d'évolution d'un bâtiment au caractère patrimonial marqué. Cependant, le règlement correspondant ne permet pas de nouvelle construction ce qui est incompatible avec la notion de zonage urbain. Il est ainsi nécessaire de le remplacer par un STECAL en zone naturelle.

Le règlement prévoit les annexes et extensions des bâtiments existants en zone agricoles et naturelles en respectant l'ensemble des critères de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Il est néanmoins proposé de compléter les possibilités d'extension en introduisant un second critère limitant les surfaces de plancher supplémentaires.

En conclusion, si votre dossier a permis de réduire fortement les secteurs ouverts à l'urbanisation, il convient de revenir sur plusieurs projets en extension de l'enveloppe urbaine, certains n'étant pas suffisamment définis (cas des secteurs d'équipements), d'autres n'étant pas nécessaires compte tenu des disponibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine (cas des secteurs d'OAP liés à l'habitat en extension), d'autres encore nécessitant des réflexions plus avancées à l'échelle de l'intercommunalité (cas de l'extension de la zone d'activités du Chapotin au nord-est de la commune).

La commission a ainsi émis **un avis favorable sur le projet assorti des réserves listées ci-dessous**. Ces réserves devront être levées en phase post enquête publique pour permettre l'approbation du PLU, en apportant notamment les justifications adéquates :

- **Volet habitat**
 - la réalisation d'un nombre suffisant de logements pour la commune de Marennes étant possible au sein de l'enveloppe urbaine, retirer le secteur en extension de l'OAP des grandes terres,
 - augmenter le nombre de logements des OAP rue de l'église et croix de pierre sud afin de limiter la consommation foncière,
 - comptabiliser les logements du projet de sénioriale de l'OAP n°1 du champ de mars dans le potentiel de logements,
 - préciser si des logements sont prévus sur le polygone d'implantation P5 de l'OAP n°3 entrée de ville et les décompter le cas échéant.
- **Volet activités économiques** : retirer la zone d'extension du Chapotin du projet de PADD et mener une réflexion sur la cohérence des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité ;
- **Volet équipements** :
 - substituer la zone Uel par un STECAL circonscrit aux installations existantes, l'extension prévue n'étant pas justifiée,
 - supprimer la zone 2AUe du projet de PLU en l'absence de projet précis, réfléchir en amont à l'aménagement éventuel de la salle des fêtes existante et mener une réflexion intercommunale pour ce type d'équipement ;

- **Volet activités agricoles :**
 - préciser la localisation et le type d'exploitation agricoles existantes au sein du bourg ainsi que les périmètres de réciprocité pour les ateliers d'élevage,
 - prévoir la mise en place de zones A localisées pour permettre ces exploitations (le zonage Uc ne le permettant pas) et favoriser leur pérennité ;

- **Changements de destination :** justifier leur absence d'impact sur l'activité agricole et apporter des précisions complémentaires (nombre de logements, prise en compte des risques naturels, raccordements aux réseaux) ;

- **Préserver davantage les espaces naturels :**
 - mettre en place une trame ou un zonage spécifique avec une traduction réglementaire pour assurer l'inconstructibilité des espaces naturels remarquable (à l'exception des secteurs de la ZNIEFF déjà investis au niveau de la zone de la Donnière),
 - étendre cette trame ou ce zonage aux corridors communaux et aux haies identifiés dans le PADD.

La commission a également formulé les remarques suivantes :

- créer un STECAL en zone N en remplacement de la zone Up,
- en zone A et N, limiter les possibilités d'extension en introduisant le critère de 30 % de l'existant,
- actualiser le nom et la localisation de l'ENS dans le rapport de présentation.

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

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet,
Le secrétaire général adjoint de la préfecture
Président de la CDPENAF,


Clément VIVÈS