

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Véronique AUDEBRAND

Tél : 04 78 62 53 28

Fax : 04 78 62 54 94

Courriel : veronique.audebrand@rhone.gouv.fr

Lyon, le **29 JUL. 2020**

Madame la Maire de Les Chères

Mairie

1 place du soleil d'or

69380 LES CHERES

Madame la 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 Les Chères arrêté par délibération du 10 février 2020.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 8 juillet 2020 pour rendre un avis simple sur votre projet.

La commune de Les Chères se situe au nord de la métropole de Lyon. Elle fait partie de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées (CCBPD) et le SCoT du Beaujolais l'identifie comme une commune de polarité 4.

Historiquement, le développement de la commune s'est fait principalement autour de la RD 306 et de la route de la Grande Charrière pour ensuite se rejoindre et former l'unique entité urbaine. Votre commune se situant aux portes de la Métropole lyonnaise, elle subit ainsi une pression foncière importante. Un Projet d'Intérêt Général (PIG) concernant la plaine des Chères a été mis en place en 1995 afin de protéger les terres agricoles et naturelles autour de Lyon et ainsi limiter la périurbanisation du secteur. Si ce PIG est aujourd'hui caduc, la PENAP de la plaine des Chères mis en place en 2019 poursuit cet objectif de préservations et de valorisations des parcelles exploitées ou naturelles sur 52 % de la surface communale (292 hectares) et encadre le développement urbain de la commune.

La commune est également traversée par plusieurs infrastructures de niveau national, qu'elles soient routières (A6, A466, et RD 306) ou ferrées (Clermont-Ferrand – Lyon). Si aucun diffuseur autoroutier n'est présent sur Les Chères, un projet est en cours sur la commune voisine de Quincieux ce qui pourrait amener à renforcer localement la pression foncière.

Le projet politique suivi dans le cadre du PLU porte principalement sur le maintien de la qualité de vie et la valorisation des atouts de la commune. Pour cela, le PADD a pour objectif de maintenir un rythme de croissance raisonné, de poursuivre la diversification de l'offre de logement (pour une mixité fonctionnelle et générationnelle), d'éviter l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles et naturels et de préserver le patrimoine architectural et la qualité du cadre de vie.

Votre projet en matière de logements est légèrement supérieur aux objectifs du SCoT du Beaujolais qui prévoit pour Les Chères la production de 140 logements d'ici 2030. Le projet de PLU prévoit la création de 148 logements sur 6,3 ha mais avec une densité supérieure à celle que l'on peut attendre pour une commune de polarité 4. Les logements prévus se répartissent entre l'investissement de secteurs stratégiques (50 logements sur 1,7 ha répartis en 4 orientations d'aménagement et de programmation - OAP), une opération de renouvellement urbain (10 logements sur 0,2 ha, faisant l'objet d'une OAP également), l'identification de 2,3 hectares de dents creuses représentant un potentiel de 46 logements ainsi que de 2,1 hectares de divisions parcellaires représentant un potentiel de 42 logements. La majorité des OAP dédiées au logement (4 sur 5) prend place dans le tissu urbain constitué et privilégie les logements collectifs ou intermédiaire afin de densifier le bourg. Parmi les dents creuses identifiées, celles situées au niveau des secteurs de Batailly et du sud du Puits Perron présentent des étendues importantes (près de 0,5 ha), le second apparaissant plutôt comme une extension de la zone urbaine. Ces 2 zones devront faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne leur aménagement et nécessiteront d'être encadrées par des OAP.

L'OAP, située sur la route du Puits Perron est en extension de la zone urbaine. Vous justifiez cet investissement par la proximité avec le centre bourg (300 mètres) et la maîtrise foncière de la majorité de la parcelle afin d'y développer de l'habitat spécialisé (personnes âgées ou handicapées). Cependant, cette localisation interroge puisqu'elle vient investir un côté de la voie aujourd'hui vierge de toute construction et offrant un panorama sur un espace naturel et agricole ouvert, classé pour partie en PENAP et qui relève du patrimoine et de la qualité du cadre de vie à préserver défendue dans votre PADD. Cette urbanisation peut laisser craindre un investissement progressif du tènement aujourd'hui classé en zone naturelle situé entre les rues du Puits Perron et de la Grande Charrière, d'autant que votre projet retient la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie nouvelle traversant le secteur. Cet emplacement réservé permet de plus de relier la RD306 en traversant des espaces aujourd'hui exploités au nord de l'enveloppe urbaine ce qui est contraire aux principes de protections des espaces agricoles défendu dans le PADD. Il est ainsi nécessaire, en amont de tout investissement au sein de ce secteur, de mener une réflexion plus approfondie afin d'élaborer un projet urbain de qualité visant notamment la valorisation de ce tènement naturel et agricole.

Sur le volet économique, le projet prévoit le développement et l'extension par le nord, sur une surface de 9 ha, de la zone d'activités existante de la Babette dite « Novemal » occupant aujourd'hui 6 ha. Le SCOT du Beaujolais inscrit une extension possible de 10 ha, reprise dans le schéma de développement économique intercommunal de la CCBPD. Un projet d'extension était déjà prévu dans le PLU actuel sur une surface de 6,6 ha qui n'a pas été investie depuis.

Votre dossier justifie l'extension de la zone d'activité par un déficit de foncier économique à l'échelle intercommunale, le souhait d'activités implantées localement de s'étendre et de nouvelles entreprises de s'installer ainsi que la volonté de relocaliser des emplois sur le territoire. Le rapport de présentation n'intègre cependant pas les zones d'activité récemment autorisées ainsi que celles projetées à court et moyen terme au sein de l'intercommunalité (extension de la zone d'activité du Maupas sur Theizé, projet de foncier économique dans le PADD du PLU de Chasselay). Dans le contexte récent de l'objectif zéro artificialisation nette, l'extension de la zone d'activités devra être réduite.

De plus, le volet qualitatif de l'aménagement projeté de la zone doit être renforcé afin de prendre en compte sa situation en entrée de ville nord : le travail complémentaire devra notamment permettre de répondre aux enjeux forts de covisibilité associée. Des précisions seront également à apporter sur la question des accès et de la circulation interne à la zone, afin notamment de voir comment ceux-ci peuvent s'articuler avec la surface réduite de la zone. Enfin, le règlement devra imposer des critères pour s'assurer d'un aménagement dense de la zone d'activité, à l'aide notamment d'un coefficient d'emprise au sol élevé.

Le territoire de la commune n'est pas concerné par des espaces naturels remarquables. Quelques zones humides sont présentes en frange ouest à proximité de l'Azergues et font l'objet d'un zonage dédié (Nzh) pour les préserver. Au sud du territoire, le SRADDET et le SCoT du Beaujolais identifient un corridor d'importance régionale à remettre en bon état. Il s'agit du corridor est-ouest au nord de l'agglomération lyonnaise le plus proche de celle-ci aussi il comporte de forts enjeux de préservation. Si votre projet identifie ce secteur avec un zonage dédié (Aco) de constructibilité limitée, il y autorise cependant la réalisation de serres agricoles : le règlement associé sera ainsi à revoir pour supprimer cette possibilité.

Le projet de révision du PLU identifie 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) zonés Ah et situés en zone agricole dont un en zone Aco. Ils sont localisés le long de la RD 306 et correspondent à des activités artisanales ou de services existantes. Les possibilités d'aménagement et d'extension des constructions existantes sont correctement encadrées et limitées (au plus 30 % de la surface de plancher existante).

Le projet n'identifie aucun bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination.

Le règlement prévoit la possibilité de réaliser des extensions et annexes aux habitations situées en zones agricole et naturelle qui respectent les critères de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Il devra toutefois préciser le nombre d'annexe possible en zone agricole et revoir la distance des annexes vis-à-vis du bâtiment principal (en l'état fixée à 30 mètres dans votre projet ce qui est trop élevé).

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

- afin de limiter la consommation foncière induite, réduire la superficie de l'extension de la zone de la Babette pour une surface équivalente à ce qui est prévu dans le PLU actuel (6,6 hectares) : retravailler l'aménagement de la zone (question des accès et de la circulation interne, intégration paysagère du fait de sa position en entrée de ville) et viser un aménagement de qualité en termes de densité et d'insertion urbaine à traduire dans le règlement ;
- revoir l'investissement du secteur situé entre Puits Perron et la Grande Charrière en menant une étude urbaine plus approfondie ; en l'état, l'investissement proposé le long de la voirie vient refermer le secteur sans lien avec l'espace agricole plus à l'est ; retirer l'emplacement réservé dédié à la voirie traversant le secteur et le reliant à la RD306 ;
- retirer les possibilités de réaliser des serres agricoles en zone Aco liée au corridor d'importance régionale à remettre en bon état ;

Deux remarques viennent compléter ces réserves :

- mettre en œuvre une OAP sur chacun des deux secteurs identifiés comme dents creuses et présentant des surfaces importantes ;
- reprendre les modalités liées aux annexes en zones A et N (préciser leur nombre, réduire la distance d'éloignement avec le bâtiment principal).

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire l'expression de ma considération distinguée

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


Clément VIVES

