



PRÉFET DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Lyon, le 21 JUIL. 2022

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 révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Symphorien-d'Ozon, arrêté par délibération du conseil municipal du 19 avril 2022.

A ce titre, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 11 juillet 2022.

Le projet de révision de votre plan local d'urbanisme, engagé le 19 janvier 2021, s'est inscrit principalement dans une volonté de mener une réflexion sur le développement communal afin d'assurer un urbanisme maîtrisé et respectueux des richesses écologiques, paysagères et agricoles du territoire.

Le développement communal projeté correspond à une croissance démographique annuelle de 1,2 % qui semble cohérente avec son rôle de polarité urbaine relais identifié dans le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise. Cet accueil de population nécessite 450 logements sur la durée du plan local d'urbanisme (2022-2032).

Cependant, votre projet prévoit de construire ces 450 logements sur des secteurs qui se situent majoritairement sur des espaces naturels et agricoles. En effet, il est projeté 190 logements sur des secteurs déjà urbanisés, qui ne représenteraient que 42 % de la production totale de logements et 260 logements sur des espaces naturels agricoles, qui représenteraient 58 % de la production. Ces 260 logements sont répartis sur 2 zones à urbaniser, au sein d'une zone AUa de 2,6 hectares qui était existante dans le PLU en vigueur et au sein d'une zone AUb de 4,2 hectares dont 3 hectares seront réellement investis sur des espaces naturels et agricoles et qui a été réduite par rapport au PLU en vigueur.

La consommation globale des espaces naturels, agricoles et forestiers de votre commune sur les dix dernières années s'élève à environ 5 hectares par an, ce qui induirait une consommation d'espace maximum de 2,5 hectares pour s'inscrire dans l'objectif de diminution de 50 % de la loi portant lutte

Monsieur Pierre BALLELIO
Maire de Saint-Symphorien-d'Ozon,
Hôtel de Ville
24, rue Centrale
69 360 SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON

contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Climat et résilience ». Or votre projet prévoit 5,6 hectares de consommation d'espaces naturels et agricoles.

Certes la commune a diminué la superficie de la zone AUB « sous la chapelle » par rapport au plan local d'urbanisme en vigueur mais le maintien des zones à urbaniser doit être justifié notamment par une étude de densification, qui fait défaut dans le dossier.

Par ailleurs, le potentiel global de logements doit prendre en compte les logements vacants et les changements de destination dont l'occupation permettrait de diminuer le nombre de logements à construire. De plus, le secteur « sous la Chapelle » se situe sur un secteur Ap inconstructible à protéger pour des motifs paysagers. L'investissement de ce secteur n'irait pas dans le sens des orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme qui fixe notamment comme objectif le maintien de la qualité des structures paysagères.

Enfin, sur le foncier à vocation d'habitat, la zone investie au sud du golf, reclassée Uc dans le projet de PLU, n'est pas délimitée au plus près du bâti. Le périmètre de la zone Uc devra être ajusté sur celui de la zone Nh du plan local d'urbanisme en vigueur.

Sept secteurs de taille et de capacité limitées sont identifiés dans le dossier mais deux d'entre eux se trouvent dans des espaces naturels à préserver avec un coefficient d'emprise au sol élevé qui ne limite pas suffisamment la constructibilité. Il s'agit du secteur Ne3 correspondant au projet de city-parc qui se situe au sein de la coupure d'urbanisation à l'est de la RD307 et dont le règlement permet un coefficient d'emprise au sol de 50 %. L'investissement de ce secteur, par ailleurs situé en bordure d'une zone humide, viendrait rétrécir un corridor communal avec un impact négatif sur sa fonctionnalité. Pour ces raisons, le projet de city-parc avait déjà fait l'objet d'un avis défavorable de la commission en 2019. Il devra être retiré du dossier.

Par ailleurs, au sein de cette coupure d'urbanisation, protégée en partie par un zonage Nco inconstructible, le dossier inscrit un emplacement réservé R14 pour le projet de liaison de la RD307/RD149. Cet emplacement réservé aurait un impact négatif sur la fonctionnalité du corridor, il devra donc être supprimé du dossier.

Le secteur Ne6 délimitant des activités artisanales existantes se trouve dans une coupure verte du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise. Le règlement permet un coefficient d'emprise au sol de 43 %. Le secteur Ne6 devra également être retiré du dossier pour limiter les impacts sur le fonctionnement écologique de cette zone.

Trois changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sont repérés sur le règlement graphique. Pour deux d'entre eux, le dossier indique qu'ils ont un impact négatif sur l'espace agricole. Le troisième se situe au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 « Plaine des grandes terres ». Cette zone devra être préservée par un zonage Aco qui n'a pas vocation à autoriser de nouvelles habitations. Les 3 changements de destination devront être retirés du projet.

Les corridors écologiques, les zones humides, les espaces naturels sensibles et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique sont protégés par des zonages inconstructibles spécifiques Aco, Nco et Nzh. Cependant, les périmètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 « Plaine des grandes terres » au nord de la commune et de l'espace naturel sensible « Marais de l'Ozon » sur le secteur du Richardin ne sont pas complètement couverts par un zonage inconstructible Aco ou Nco.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires des sous-zonages Nco, Nzh et Aco ne sont pas assez restrictives et certaines occupations et utilisations du sol admises sous conditions ne sont pas suffisamment claires, ce qui pourrait affaiblir les enjeux de préservation des secteurs concernés. En effet, au sein du règlement de la zone agricole, la condition C9 qui permet les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher, ne doit pas être autorisée dans le zonage Aco. Par ailleurs, la limite de 250 m² de surface de plancher doit être abaissée. Les conditions C10 et C19 devront également être clarifiées.

Au sein du règlement de la zone naturelle, la condition C9 permettant les extensions à usage d'habitation ne doit pas être autorisée dans le zonage Nco. La condition C10 concernant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne devra pas être autorisée sur le

zonage des zones humides Nzh. Cette condition devra également être reformulée et clarifiée pour les zonages N et Nco. Dans le règlement de la zone Nzh, il conviendra d'indiquer qu'en cas de projet de voiries et de réseaux, la séquence éviter-réduire-compenser devra être appliquée avec une compensation à hauteur de 200 % s'agissant de zones humides.

Au regard des éléments présentés, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un défavorable pour les motifs exposés ci-dessous, qui doivent vous conduire à retravailler votre projet :

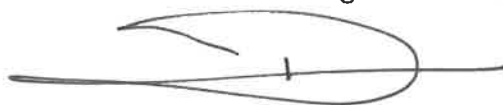
- Justifications insuffisantes des deux zones AU sur des espaces naturels et agricoles à vocation d'habitat en l'absence d'étude de densification, de prise en compte des logements vacants dans le potentiel de logements, et compte tenu de la localisation du secteur « sous la Chapelle » sur un secteur Ap inconstructible à protéger pour des motifs paysagers, ceci en contradiction avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme qui fixe comme objectif le maintien de la qualité des structures paysagères,
- incompatibilité des deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ne3 et Ne6 et de l'emplacement réservé ER14 avec la préservation des corridors écologiques et de la coupure d'urbanisation, qui devront donc être retirés,
- périmètre trop large de la zone Uc à reprendre au plus près du bâti afin de préserver au mieux la zone agricole,
- changements de destination à retirer en raison des impacts négatifs sur l'activité agricole pour deux d'entre eux et de la situation du troisième dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 « Plaine des grandes terres »,
- reclassement à effectuer de l'ensemble du périmètre de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 « Plaine des grandes terres » et de l'espace naturel sensible « Marais de l'Ozon » en zonage Aco et Nco,
- dispositions réglementaires des sous-zonages Nco, Nzh et Aco pas assez restrictives,
- application de la séquence éviter-réduire-compenser avec inscription d'une compensation à hauteur de 200 % dans le règlement de la zone Nzh en cas de projet de voiries et réseaux,
- occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le règlement des zones A et N à clarifier,
- limite de 250 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation en zone A à réduire.

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

Les équipes de la DDT restent disponibles pour vous accompagner à retravailler votre projet de révision du PLU.

Très cordialement

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



Benoît ROCHAS

