



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires  
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 09 NOV. 2018

Le directeur départemental

à

Monsieur le maire de la commune  
de Sérézin-du-Rhône  
Mairie de Sérézin-du-Rhône – 1, rue de Ternay  
69360 SEREZIN-DU-RHONE

**OBJET** : Avis de l'Etat sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sérézin-du-Rhône

**REF.** : Délibération n°2018-06-035 en date du 28 juin 2018  
L-8313S/EL/SB

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis avant le début de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Serezin-du-Rhône reçu en préfecture le 30 août 2018, dont la procédure a été lancée par délibération du conseil municipal le 28 juin 2018.

La commune de Serezin-du-Rhône appartient à la communauté de communes du pays de l'Ozon (CCPO) et fait partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération Lyonnaise. Elle dispose d'une gare sur son territoire, qui joue un rôle prépondérant à l'échelle de la CCPO. Elle est décrite dans le SCOT comme un secteur prioritaire bien desservi, dans lequel il convient de renforcer l'urbanisation résidentielle et l'accueil d'activités commerciales de proximité. Par ailleurs, le territoire de Sérézin-du-Rhône comporte de nombreux enjeux environnementaux.

La commune a lancé une procédure de modification de son PLU (approuvé le 21 février 2013) qui a principalement pour objectif de :

- adapter le périmètre de l'OAP du secteur de l'îlot Cardoux au périmètre de convention opérationnelle passée avec l'EPORA et mettre à jour le règlement ;
- intégrer la loi dite « Macron » concernant la réglementation sur l'évolution des bâtiments à usage d'habitation situés dans les espaces agricoles et naturels ;
- modifier des secteurs de la zone Ui pour permettre de redéfinir le secteur dédié aux commerces ;

- mieux répartir la densification des zones urbaines : adapter le règlement sur notamment l'implantation des constructions en zone UB et UC, instaurer en zone UC des secteurs avec un CES de 20 % et une limitation de la hauteur des constructions, et diminuer la distance minimum d'implantation des piscines par rapport aux voies et limites de propriété ;
- intégrer les dispositions du PPRNi de la vallée Rhône Aval dans les documents du PLU ;
- repositionner et mettre en place des emplacements réservés pour l'élargissement de voies ;
- passer le secteur des Lardières initialement en zone AUb en zone UC et supprimer l'OAP.

Les modifications proposées n'entraînent pas d'ouverture de nouveau secteur à l'urbanisation. L'équilibre global du PADD est par ailleurs respecté par l'équilibre général du projet.

L'analyse de votre projet de modification de PLU appelle de ma part un avis favorable, sans réserve, mais assorti des remarques suivantes dont vous trouverez le détail en annexe :

- Afin de permettre une certaine liberté dans le respect des orientations que vous souhaitez fixer pour l'OAP de l'îlot Cardoux, il semble important que le statut des illustrations soit précisé. Ces illustrations trop précises, si elles avaient statut d'OAP, pourraient limiter l'aménagement du site et ainsi complexifier la réalisation du projet ;
- Le projet de déplacement et d'extension de l'enseigne Carrefour Contact : afin de compléter la réflexion sur ce projet à l'échelle de l'aménagement commercial de la commune, une réflexion complémentaire est à mener en vue de la CDAC sur le devenir du magasin actuel. Cette surface commerciale doit en outre rester du niveau d'un commerce de proximité, en compatibilité avec le SCOT ;
- Afin de disposer de règles complètes concernant l'extension des bâtiments à usage d'habitation en zone A et N, le règlement doit être complété par un pourcentage maximum de surface de plancher. Cette disposition est notamment importante concernant l'extension de bâtiments de faible surface ;
- Afin de traduire les objectifs annoncés dans le rapport de présentation sur la zone UCd, le règlement de la zone UCd doit être complété pour intégrer les dispositions de votre projet concernant le maintien d'un coefficient de pleine terre. En outre, une analyse de la densité moyenne sur la commune doit compléter le rapport de présentation afin de démontrer que les densités ainsi proposées sont compatibles avec les orientations du SCOT ;
- Des précisions doivent être apportées au plan de zonage et des incohérences ont été relevées sur le règlement de la zone N.

En outre, la réflexion menée sur le devenir du site du Carrefour Contact actuel, situé à proximité immédiate de la gare de Sérézin, équipement structurant pour votre commune et les communes voisines, pourrait être l'occasion de mener une réflexion sur les déplacements à l'échelle de la commune mais également à l'échelle de la CCPO.

Le directeur,



**Joël PRILLARD**

## Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sérézin-du-Rhône

### ANNEXE

1) Concernant la modification de l'OAP de l'îlot Cardoux : ce secteur est au cœur de l'enveloppe urbaine, à proximité de la mairie de Sérézin et à une dizaine de minutes à pied de la gare SNCF. L'OAP a été mise en lien avec l'étude de l'EPORA qui a montré la nécessité d'élargir le périmètre de l'OAP en intégrant les constructions existantes et d'autres parcelles attenantes, afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet plus global. Le projet prévoit notamment une modification des accès depuis la rue Cardoux et la rue de l'Ozon, des stationnements en périphérie du tènement et dans des espaces en sous-sol, un maillage du tènement pour accueillir des modes doux de déplacement, l'implantation de bâtiments en R+1 et R+2 (en majorité) et une mise en valeur du cœur d'îlot par une végétation dense via l'aménagement de nombreux espaces verts et axes végétalisés.

Si la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, le projet travaillé avec EPORA permet d'augmenter la construction du nombre de logements et comporte 20 % de logements sociaux. Ce projet offre donc une opportunité intéressante de densification du centre de la commune en conformité avec les objectifs de densification résidentielle du SCOT.

Toutefois, j'attire votre attention sur les illustrations figurant à l'OAP de l'îlot Cardoux (page n°6 du document des OAP de la commune) qui confèrent à cette OAP un niveau de précision excessif à ce stade. En effet, ce niveau de précision à un stade d'étude préalable laissera peu de marge de manœuvre pour définir un projet compatible avec les prescriptions de l'OAP, ce qui risque d'empêcher sa réalisation effective au vu d'éventuelles contraintes et opportunités qui pourraient intervenir ultérieurement. Il conviendrait de préciser que ces illustrations sont un exemple de projet mais ne font pas partie intégrante de l'OAP de l'îlot Cardoux.

2) S'agissant de l'adaptation du zonage et des règlements des zones A et N aux dernières législations, la modification du PLU a notamment pour objectif d'intégrer la loi Macron concernant la réglementation sur l'évolution des bâtiments à usage d'habitation situés dans les espaces agricoles et naturels. Dans le PLU en vigueur, les constructions à usage d'habitation non liées à des exploitations agricoles étaient sur des secteurs Ah et Nn pour leur permettre une évolution. La modification actuelle du PLU supprime ces secteurs et actualise le règlement en zone A et N. Dans le règlement modifié en zone A et N, il est indiqué que les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux, mais il n'est pas indiqué de pourcentage maximum de surface de plancher pour l'extension de la construction existante. Il convient de le rajouter dans le règlement des zones A et N afin de limiter l'extension par rapport au bâtiment existant. Cette règle est notamment importante pour les bâtiments de petite taille.

3) Le projet de déplacement et d'extension de l'enseigne Carrefour Contact a été évoqué par la commune lors d'une rencontre avec mes services le 25 juin 2018. Le Code du Commerce considère tout déménagement comme étant une création de surface commerciale nouvelle. A ce titre, l'autorisation d'exploitation commerciale ne pourra être délivrée qu'à la suite d'un examen en CDAC (si la nouvelle surface de vente totale est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>).

Une attention particulière devra être portée sur le devenir du magasin actuel, qui doit faire l'objet d'une réflexion approfondie afin d'éviter toute création de friche. Le projet de reconversion du site devra être suffisamment abouti au moment de l'examen en CDAC.

Par ailleurs, le devenir du magasin actuel et le rôle prépondérant de la gare en matière de déplacements à l'échelle de la CCPO pourrait constituer l'opportunité d'une réflexion globale sur les problématiques de déplacement à l'échelle de la commune et plus largement à l'échelle de la CCPO. Lors des réunions d'association, vous avez signalé des difficultés sur vos voiries. Cette étude pourrait intégrer cette problématique.

De plus, il n'est pas précisé, à ce stade, d'éléments sur la superficie de la surface commerciale à terme. Celle-ci devra rester un commerce de proximité, comme demandé par le SCOT qui n'identifie pas le pôle commercial de Sérézin-du-Rhône comme pôle de bassin de vie « à l'échelle de la proximité ...le commerce de proximité... doit être maintenu et renforcé. » (DOO page 37).

4) S'agissant de la maîtrise de la densification des zones urbaines : la commune souhaite notamment instaurer un secteur UCd ayant des règles de densité spécifiques, avec un coefficient d'emprise au sol (CES) de 20 %, afin de maîtriser la densification des secteurs en interface avec les espaces agricoles et naturels et avec un CES végétal de 30 % de la surface du tènement, afin de préserver une ambiance végétale sur ce même secteur et assurer une transition harmonieuse avec les espaces naturels.

Or, les règles de densité spécifiques souhaitées par la commune en zone UCd ne sont pas reprises dans le règlement (articles UC9, UC13, UC14). Le règlement devra donc être complété pour appliquer cette volonté. A ce titre, le CES végétal pourrait se matérialiser dans le règlement par le biais du coefficient de pleine terre.

Le rapport de présentation doit indiquer la densité moyenne des logements par hectare sur la commune et se conformer aux valeurs-guides des densités de logements par hectare indiquées pages 56 et 57 du DOO (30 à 35 logements à l'hectare en renouvellement, 15 à 20 logements au moins à l'hectare en extension).

5) Afin de disposer d'un plan graphique de zonage avec l'ensemble des couches pour une compréhension plus aisée des usagers, il conviendrait de reporter les zones du PPRI de l'Ozon et du PPRNi de la vallée du Rhône Aval sur le plan graphique de zonage, ainsi que les risques géologiques, technologiques et autres contraintes (à ce titre, les voies bruyantes, inscrites à la légende du plan de zonage actuel, ne sont pas reportées sur le plan graphique actuel).

Par ailleurs, la couleur de l'emplacement réservé R9 sur le plan de zonage est ambiguë. Il doit clairement apparaître en zone Neh sur le plan graphique.

6) Certaines incohérences, ou difficultés d'interprétation, appellent des remarques sur le règlement en zone N :

1 - dans l'article N1 « *sont interdits* :

a) *Toutes constructions neuves dans les secteurs repérés par des croix rouges et noires sur le document graphique* ».

> Or, il semble qu'aucune croix ne figure dans le document graphique.

2 - dans l'article N1 « *sont interdits* :

*c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les secteurs Neh ».*

Or, dans l'article N2 « *Sont admis sous conditions :*

*dans l'ensemble de la zone N :*

*b) Les ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité. »*

*Sous réserve d'être situées dans la zone Neh*

*i) Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement, à condition d'être nécessaires à des ouvrages de la CNR, »*

> ces articles apparaissent contradictoires, et prêtent à confusion : interdits dans la zone Neh, mais permis dans l'ensemble de la zone N.

