



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Vincent MOLLION

vincent.mollion@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 95

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 28 SEP. 2018

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Saint Bonnet de Mure
34 avenue de l'Hôtel de Ville
69 720 SAINT BONNET DE MURE

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Saint Bonnet de Mure

Réf. : L-8244S/EL/VM

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 Saint Bonnet de Mure arrêté par délibération du 5 juillet 2018.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 17 septembre 2018.

L'analyse de votre projet de PLU a permis de constater une consommation des espaces agricoles et naturels importante liée au développement de secteurs à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs ou de zones d'activités économiques en dehors de l'enveloppe urbaine constituée.

Sur le volet habitat, votre document prévoit la réalisation de 620 logements sur une durée de 11 ans, répartis entre 450 logements nouveaux issus d'OAP ou de comblements de dents creuses et 170 logements en renouvellement urbain (comprenant les divisions parcellaires). Cette production de logements est supérieure aux objectifs du plan local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais qui, bien que non approuvé, mène à une production communale de 465 logements sur 11 ans. La consommation foncière associée est importante, à hauteur de 13,1 ha sans compter les surfaces objets de divisions parcellaires. Elle se traduit par l'investissement, sur plus de 5 ha et pour la réalisation de 135 à 140 logements, de secteurs situés en dehors de l'enveloppe urbaine existante (OAP Sous la Côte, OAP Au Gay, partie sud de l'OAP Sous Branchu, quelques parcelles du secteur La Forêt). La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise indique que « en matière d'urbanisation à vocation d'habitat, la capacité d'accueil réelle totale [...] peut être mobilisée à travers l'optimisation des enveloppes urbaines constituées au 1er mars 2005. [...] Des adaptations mineures de ces enveloppes peuvent être définies en accord avec l'État et la maîtrise d'ouvrage du SCOT concerné ». Ne pouvant être considérées comme une adaptation mineure compte-tenu des surfaces investies, les extensions urbaines liées aux secteurs cités ci-dessus sont incompatibles avec la DTA.

Sur le volet économique, votre projet de PLU retient différents zonages adaptés pour les zones d'activités existantes (Ui, Uic et Ue). Il propose également l'investissement de deux nouveaux secteurs (Le Revolay et La Plaine) sans apporter de justification sur le besoin de nouvelles surfaces : le rapport de

présentation doit a minima être complétée avec un état des lieux, un recensement des besoins ainsi que des réflexions sur l'optimisation de l'existant. Le secteur de La Plaine, d'une surface de 5 ha, se situe en extension de l'enveloppe urbaine constituée, à l'interface entre la zone d'activité du Chanay et des activités isolées venant jouxter le corridor écologique existant. La DTA précise que « la superficie des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'accueil d'activités économiques [...] au 1^{er} mars 2005 [...] ne pourra être augmentée. Des modifications de ces emprises sont néanmoins envisageables, soit dans le cadre d'accords compensatoires entre les communes, soit pour permettre de conforter les entreprises présentes localement. Ces modifications seront ponctuelles et de faible envergure. Elles devront être validées par le SCOT et l'État ». Le rapport de présentation ne fait état d'aucun accord compensatoire partagé avec les communes environnantes et n'apporte aucune justification quant au besoin de conforter des entreprises déjà présentes. L'investissement du secteur de La Plaine ne peut être considéré comme ponctuel compte-tenu de sa dimension. Il est de ce fait incompatible avec la DTA. En outre, quatre parcelles situées à l'extrémité ouest du secteur du Chanay, d'une surface totale de 2,65 ha, adoptent désormais un zonage Ui dédié aux activités industrielles et commerciales en substitution d'un zonage agricole. Ces parcelles sont aujourd'hui terrassées et a priori utilisées pour de la formation en lien avec les travaux publics, destination non permise par le PLU actuel. Il convient d'apporter des précisions sur les activités en place sur ce secteur précédemment agricole et de retirer le zonage urbain proposé.

Votre projet de PLU identifie deux zones de développement dédiées aux équipements : une première au sein du PADD (sans faire l'objet de traduction réglementaire) d'une surface de plusieurs hectares en entrée ouest et donc éloignée du secteur d'animation du centre-ville et une seconde objet de l'OAP Sous la Côte, d'une superficie de 2 à 3 ha. Votre document n'apporte ni précision sur les équipements souhaités au sein de ces secteurs ni justification de leurs besoins, le PADD faisant par ailleurs le constat que « la commune dispose d'un très haut niveau d'équipements ». Étant tous deux situés en dehors de l'enveloppe urbaine, il convient de supprimer ces deux zones de développement.

Votre document projette, au sein du PADD et sans avoir de traduction réglementaire, la création d'un ensemble touristique d'envergure dans le secteur de Mezely, proposant des activités sportives et de loisirs organisées autour d'un lac artificiel. Bien que permettant la réhabilitation des serres existantes, la réalisation de ce projet viendrait consommer une part importante de terres agricoles tandis que la réalisation d'un lac artificiel interroge dans le contexte d'absence de réseau hydrographique sur la commune et de forte sensibilité de la nappe alluviale dans l'est lyonnais. Ce projet touristique doit ainsi être retiré du PADD.

Sur le volet environnemental, votre document intègre de manière satisfaisante les corridors écologiques existants, repérés dans les documents d'urbanisme supra. Un zonage dédié Aco et Nco est mis en place de manière adaptée et permet la protection de ces espaces au travers de prescriptions satisfaisantes. L'œdicnème criard, espèce protégée et observée à plusieurs reprises et en plusieurs localisations sur votre territoire, fait l'objet de plusieurs mesures conservatoires au sein du document, conformément au plan de sauvegarde local dédié mis en place en 2014. Ces mesures ne sont cependant pas suffisamment prescriptives et devraient être étendues à l'ensemble du territoire communal, notamment sur les secteurs dédiés aux carrières.

S'agissant des zones naturelles et agricoles, plusieurs évolutions doivent être apportées. La possibilité de réaliser des annexes pour les bâtiments d'habitation est mentionnée sans toutefois être réglementée : soit cette mention est retirée, soit le règlement explicite les conditions de réalisation des annexes comme exigé par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Le règlement rend possible la réalisation d'aires de stationnement public en zone naturelle, conditionnées à l'initiative publique, qu'il convient d'encadrer davantage pour limiter l'imperméabilisation accrue des sols ainsi que le développement d'aires de stationnement à proximité de l'aéroport Saint-Exupéry. Enfin, le règlement graphique présente plusieurs problèmes de représentation des zonages A, Aco et N sur la partie nord de la commune qu'il convient de corriger.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis **un avis défavorable sur le projet.**

Ces réserves concernent en premier lieu la consommation des espaces agricoles et naturels induite par le projet :

- réduire la production de logements envisagée afin de se rapprocher des objectifs du PLH de la CCEL, correspondant aux objectifs d'une commune hors polarité du SCOT : cette réduction passera par la suppression des secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine existante, de manière à être compatible avec la DTA : secteurs Au Gay, Sous la Côte et Sous Branchu et quelques parcelles de La Forêt ;
- apporter une justification sur les besoins supplémentaires en zones d'activités économiques et commerciales, en menant notamment une réflexion sur les zones existantes et leur possible optimisation ; la zone d'activité prévue sur le secteur de La Plaine, en extension de l'enveloppe urbaine constituée, doit être supprimée, de même que le zonage Ui appliqué aux parcelles situées à l'ouest de la zone du Chanay, dont l'investissement semble avoir été réalisé en dépit d'un zonage agricole ;
- mener une réflexion sur le besoin en équipements, le document mentionnant le très haut niveau communal d'équipements ; les deux secteurs de projets (l'un zoné, l'autre mentionné uniquement dans le PADD) situés tous deux en extension de l'enveloppe urbaine constituée, devront être supprimés ;
- retirer du PADD le projet de pôle touristique d'envergure de Mezely consommant d'importantes surfaces agricoles et pour lequel la réalisation d'un lac artificiel semble incompatible avec la protection de la nappe alluviale de l'est lyonnais.

D'autres remarques concernant les zones naturelles et agricoles viennent compléter cet avis :

- reprendre la localisation de l'espace de compensation dédié à l'œdicnème criard au sein de la future zone d'activité de Revolay et rendre plus prescriptives les mesures de protection ;
- reprendre la partie nord du règlement graphique où les représentations des zones Aco, N et A sont manquantes ;
- limiter davantage les possibilités de stationnement en zone naturelle ;
- réglementer les possibilités d'extension en zone naturelle ou retirer la mention qui en est faite.

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

Pour le Préfet,
Le sous-préfet en charge du Rhône-Sud
Président de la CDPENAF,

Michaël CHEVRIER

