



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Territorial Nord

Affaire suivie par : Ludovic LAMARCHE
ludovic.lamarche@rhone.gouv.fr
Tél : 04 74 09 41 03

Lyon, le 27 SEP. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Chazay d'Azergues
3 rue de la mairie
69380 CHAZAY D'AZERGUES

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Chazay d'Azergues

Réf. : EL/LL

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 Chazay d'Azergues arrêté par délibération du 4 juillet 2019. À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 09 septembre 2019.

La commune de Chazay-d'Azergues est située dans le périmètre de l'unité urbaine de Lyon. À ce titre, elle est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) inscrit dans les articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Étant une commune de plus de 3500 habitants, elle est soumise à l'obligation d'avoir 25 % de logements locatifs sociaux (LLS), en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Au 1^{er} janvier 2018, la commune de Chazay d'Azergues est caractérisée par un déficit substantiel en logements sociaux puisque son taux de logement social est inférieur à 5 % représentant ainsi un besoin de production pour la commune de 345 logements sociaux d'ici 2025. Un Contrat de Mixité Sociale (CMS) a d'ailleurs été signé entre la commune, l'État et les bailleurs sociaux le 11 septembre 2018 avec comme objectif la production de 339 logements dont 262 logements sociaux.

Ainsi, l'un des objectifs principaux du projet d'élaboration du PLU consiste à rattraper ce déficit en proposant une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle majoritairement au sein du tissu urbain.

Concrètement cet objectif se traduit par la production de 481 nouveaux logements dont 308 logements sociaux sur 15,7 hectares (10 logements par réhabilitation de logements vacants, 72 logements par densification et renouvellement urbain, 140 logements par comblement de dents creuses et 259 logements par investissement des zones urbaines en frange de la commune) soit une densité satisfaisante de 30,6 logements par hectare alors que Chazay d'Azergues est essentiellement constitué d'un tissu pavillonnaire très lâche. Parmi ces 481 logements, 175 logements ont d'ores et déjà été autorisés.

Sur la période de validité du PLU (2017-2027), le SCoT du Beaujolais permet la création de 95 logements. Le projet de PLU déroge donc au calibrage foncier du SCoT pour permettre la production de logements sociaux afin de se rapprocher de l'objectif de la loi SRU.

Le projet de la commune prévoit le développement des zones d'activités économiques (ZAE). Outre le renforcement des zones existantes de la Baty et des Bageardes au sud-ouest de la commune, la création d'une ZAE intercommunale (zone d'activités des Bruyères) est prévue sur 1,5 ha et d'ores et déjà validée puisque le permis d'aménager a été accordé. Cette création est reprise dans le schéma de développement économique intercommunal et est compatible avec le SCoT du Beaujolais qui permet 4 ha en extension sur cette zone.

Le projet de la commune prévoit le développement des équipements publics sur 3 ha pour divers projets (déchetterie, stations d'épuration, caserne des pompiers, divers équipements communaux et équipements scolaires). Seul un important secteur zoné UE d'environ 1,2 ha non investi jusqu'alors, situé en frange ouest du secteur d'équipement constitué, ne fait l'objet d'aucune précision ni d'aucune justification dans le rapport de présentation. Il convient de supprimer le zonage dédié aux équipements sur ce secteur et d'y adopter un zonage naturel (N ou NCo) ou de mieux justifier les besoins.

Concernant les emplacements réservés, le projet en prévoit 27 dont 2 dédiés aux bassins de rétention, 2 pour l'agrandissement des stations d'épuration et 23 pour l'élargissement de voirie. Parmi ces 23, un emplacement réservé (V13) présente localement une emprise importante qu'il faut réduire.

En termes de changements de destination, 6 ensemble de bâtiments sont repérés. Sur ces 6 changements de destination, 3 ne permettent pas de préserver l'activité agricole car pour 2 d'entre eux (le premier dans le secteur des Perrières, le second dans le secteur des Bruyères) l'activité agricole existe encore et pour l'autre (secteur des Perrières), il est visé pour accueillir la famille de l'exploitant. Ces 3 changements de destination doivent être supprimés.

Concernant le zonage agricole, le projet prévoit un sous-secteur zoné Aexp réservé aux expérimentations agronomiques du groupe Bayer. Ce zonage autorise les constructions à usage agricole et les installations nécessaires aux activités en lien avec les expérimentations agricoles. Il convient cependant de mettre en place, au sein du règlement écrit, un coefficient d'emprise au sol pour limiter les possibilités de construction de ce sous-secteur. Par ailleurs, il faut prévoir dans le règlement du secteur As les mêmes dispositions que le règlement du PPRi de la vallée de l'Azergues en ce qui concerne les bâtiments agricoles ouverts sur au moins 2 pans et les serres.

Concernant le volet espaces naturels, la zone humide à savoir, l'Azergues et ses milieux associés, est bien reprise dans le règlement graphique avec un zonage Nzh dédié à la protection de celle-ci, ne permettant que l'entretien des sites et les ouvrages de lutte contre les inondations. Concernant la protection des corridors écologiques, il existe dans le règlement graphique un zonage NCo dédié mais appliqué uniquement à la rivière du Bief. Il convient de mettre en place ce même zonage NCo pour le corridor axe issu du SRCE et repris dans le SCoT du Beaujolais, ce dernier ne faisant, en l'état, l'objet d'aucune protection réglementaire. Il en est de même pour les corridors locaux identifiés au sein du diagnostic du territoire.

Ce projet induit une consommation foncière conséquente (20,2 ha) afin de répondre en grande partie à l'objectif principal de production de logements sociaux conformément aux attentes du CMS, en investissant notamment des secteurs situés en frange voire en extension du tissu urbain constitué (dont une partie est déjà acceptée). Il convient cependant de réfléchir dès à présent aux

possibilités de requalification du centre-bourg et de renouvellement urbain afin que la poursuite du développement de la commune ne se fasse plus en extension dans une logique de limitation voire d'arrêt de l'artificialisation des sols.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis **un avis favorable sur le projet**, assorti de 3 réserves :

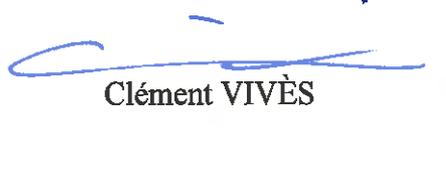
- concernant les espaces naturels : mettre en place un zonage Nco pour la protection du corridor axe identifié par le SRCE et pour les corridors locaux ;
- concernant les équipements publics : passer le secteur zoné UE de 1,2 ha au sud-ouest du bourg en zone N ou NCo ;
- concernant les changements de destination : supprimer les trois changements de destination ne répondant pas aux critères de préservation de l'activité agricole (2 changements dans le secteur des Perrières, 1 dans le secteur des Bruyères)

Des remarques viennent compléter cet avis :

- reprendre le règlement du sous-secteur Aexp pour limiter les emprises des constructions autorisées en instaurant un coefficient d'emprise au sol ;
- fournir une étude d'impact sur l'activité agricole des zones à urbaniser ;
- réduire la surface de l'emplacement réservé V13 dédié à de l'élargissement de voirie ;
- compléter le règlement du sous-secteur As en autorisant les bâtiments agricoles ouverts sur au moins 2 pans dans le sens de l'écoulement et les serres nécessaires à l'activité agricole (serres-tunnel sur arceaux ou serres cathédrales) comme le prévoit le règlement du PPRi de la vallée de l'Azergues.

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

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



Clément VIVÈS

