Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Christine CARMONA
christine.carmona@rhone.gouv.fr
Tél : 04 78 62 53 27

Lyon, le 12 JUIN 2020

Madame 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 plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 10 février 2020.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 18 mai 2020.

La commune de Messimy est classée en polarité 3 du SCOT de l'Ouest Lyonnais. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit notamment une maîtrise de la consommation de l'espace et une maîtrise du mitage, la protection des espaces agricoles et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors. Il prévoit également le développement économique dans les zones d'activités existantes.

Le projet de la commune propose un développement compatible avec le SCOT et le Programme Local de l'Habitat, avec une production de logements recentrée sur le bourg et cadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone urbaine (U) dans les dents creuses et sur des zones AU1 qui se situent dans l'enveloppe urbaine. L'ouverture des zones à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (AU2) se fera dans un second temps. Ces zones représentent une part importante du potentiel de création de logements.

A l'horizon 2033, le potentiel du projet de PLU est de **342 logements sur 13,5 hectares** (densité de 25 logements par hectares), dont **6 hectares** prévus en extension de l'enveloppe urbaine, en zone AU2 fermée. A ce potentiel doivent cependant être ajoutées les dents creuses et les divisions parcellaires.

Madame le maire de Messimy
8 avenue des Alpes – BP 1
69510 Messimy

Bien que le projet présente une réduction importante des superficies constructibles en extension de l'enveloppe urbaine par rapport au PLU en vigueur, un travail plus approfondi sur le renouvellement urbain mérite d'être fait. De même, une densité plus importante que 25 logements par hectares dans les zones AU1 peut être envisagée. Le potentiel de logements du projet au sein de l'enveloppe urbaine devrait ainsi augmenter, ce qui permettrait de réduire encore la consommation foncière, notamment les zones AU2, aujourd'hui exploitées par l'agriculture. La zone AU2 au sud de la commune restreint le corridor terrestre local déjà contraint à ce niveau.

Messimy est concernée par des enjeux environnementaux importants que la commune souhaite préserver. Les zonages proposés par le projet de PLU dans ces secteurs à protéger sont en majorité N, A et Aa. Le SCOT demande à ce que les espaces de biodiversité à enjeux (ZNIEFF 1, trames vertes et bleues, corridor à remettre en bon état identifié par le SRADDET) soient préservés strictement. Cependant, les zonages N et A ne garantissent pas une préservation stricte de ces espaces. Aussi, il est demandé d'appliquer sur ces secteurs un zonage N inconstructible (de type NCo) ou une trame spécifique. Ce type de zonage permet également de règlementer les clôtures afin qu'elles soient transparentes pour la faune.

Concernant l'agriculture, vous avez indiqué en commission qu'un travail avec les agriculteurs locaux avait été réalisé. Cependant, le diagnostic de l'existant et l'analyse de l'impact sur l'agriculture des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU2 au sud et à l'ouest de la commune notamment, mais également zones AU1 et U) doivent être ajoutés dans le rapport de présentation.

Le dossier comporte plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) cependant ce terme, ainsi que la référence à l'article L151-13 du code de l'urbanisme ne figurent pas dans le dossier. Il faut le compléter en ce sens.

La création du STECAL Nt sur une superficie de 1,7 hectares est trop importante. Ce STECAL doit être réduit et limité à la zone de projet en retirant la partie en Espace Boisé Classé de l'emprise de ce STECAL. Un polygone d'implantation et un coefficient d'emprise au sol doivent être ajoutés pour encadrer la constructibilité du site.

Le STECAL NL représente une surface importante de 8 hectares avec un emplacement réservé (ER9) prévu pour une extension de cette zone de 1,15 ha (portant la zone à un total de 9,15 hectares). Le dossier ne présente aucune analyse de l'existant ni du besoin sur cette zone qui semble en grande partie inoccupée. De plus une coupure verte à préserver de l'urbanisation traverse le tènement entre la zone NL et l'emplacement réservé avec la présence d'un cours d'eau. Il semble nécessaire de réinterroger le besoin de l'intégralité de cette surface et à travailler à son optimisation pour réduire la superficie de cette zone de loisirs.

Les trois changements de destination pour l'accueil des activités, dans des hangars sans intérêts architecturaux, a pour conséquence la création de trois STECAL dans une zone qui n'autorise pas les activités. La création de STECAL contribuerait au mitage de la zone agricole. Sans besoin actuellement défini, ces trois changements de destination doivent être supprimés.

Le règlement prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones agricoles et naturelles (A et N). Le règlement doit être complété par des précisions sur certains des critères imposés par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : l'emprise maximale des extensions autorisées doit être réglementée. Il est autorisé une extension de 50 % de l'emprise au sol d'un

bâtiment existant : ce pourcentage est important et pourrait permettre la création de nouveaux logements, il est demandé de le réduire à 30 %.

Ainsi, au regard de cette analyse, la commission a émis **un avis favorable sur votre projet de PLU**, assorti de **quatre réserves** :

1_ Nombre de logements et consommation foncière :

Recalculer le nombre de logements à créer (revoir le calcul de la population) en tenant compte de toutes les dents creuses et des divisions parcellaires. Le potentiel de logements du projet au sein de l'enveloppe urbaine va ainsi augmenter, ce qui devrait permettre de réduire les surfaces AU2.

Dans l'objectif de réduire de façon significative la consommation de foncier (zones AU2) un travail plus approfondi sur le renouvellement urbain mérite d'être fait sur l'ensemble de la commune. De même, une densité plus importante que 25 logements par hectares des zones AU1 peut être envisagée.

2_ Enjeux environnementaux et agricoles :

Afin de conforter leur prise en compte, appliquer un zonage ou une trame inconstructible spécifique, au niveau de la ZNIEFF 1 à l'est de la commune, du corridor à remettre en bon état du SRADDET, ainsi que le long des cours d'eau (trames bleues). Le règlement spécifique pourra imposer des prescriptions sur les clôtures (transparence).

Réduire la surface AU2 prévue au sud de la commune afin de préserver la coupure paysagère identifiée dans votre projet.

Ajouter dans le rapport de présentation un diagnostic de l'existant et une analyse de l'impact sur l'agriculture des zones ouvertes à l'urbanisation (notamment AU2, mais également en AU1 et U).

3_ STECAL :

Le dossier de PLU doit être complété pour employer le terme STECAL ou au moins citer l'article L151- 13 du code de l'urbanisme.

Réduire la taille du STECAL Nt et mieux encadrer les constructions sur ce secteur. La surface de 1,7ha est trop importante, la réduire en supprimant la partie en EBC et prévoir un polygone d'implantation et un coefficient d'emprise au sol.

Analyser les besoins pour retravailler et réduire la zone de loisirs qui occupe une superficie trop importante (STECAL NL de 9,15 hectares, dont 1 hectare d'extension en emplacement réservé). L'extension n'est pas justifiée et devra être supprimée, le travail sur l'ensemble de la zone devrait permettre de réduire significativement sa superficie.

4- Changement de destination :

Dans le règlement prévoir la possibilité des changements de destination en A et N (dans chaque zone).

Supprimer les trois changements de destination pour de l'activité situés sur des anciens hangars sans intérêt architecturaux.

Une remarque vient compléter ces réserves :

Compléter le règlement sur les annexes et les extensions en A et N :

Ajouter une emprise au sol maximum pour les extensions et limiter les possibilités d'extension du bâti existant à 30 %.

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 VIVES