



**PRÉFET
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Le Directeur

Lyon, le **19 AVR. 2022**

Monsieur le Maire,

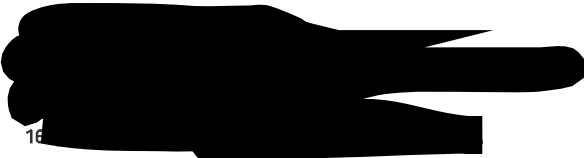
Par délibération en date du 9 février 2022, la commune de Colombier Saugnieu a engagé une procédure de modification n°2 de son plan local d'urbanisme. Le projet de modification vise principalement à prendre en compte l'évolution des projets dans les orientations d'aménagement et de programmation et à traduire ces évolutions dans le règlement graphique et le règlement écrit, au regard des dernières dispositions réglementaires et de la volonté de la commune d'encadrer davantage la mise en œuvre opérationnelle de son document d'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification n°2 en amont de l'enquête publique dont les dates seront prochainement fixées.

Les évolutions du plan local d'urbanisme consistent principalement à :

- supprimer ou mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation en fonction de l'actualisation des projets,
- apporter des évolutions et des précisions au règlement écrit liées aux évolutions législatives et à la pratique du document, notamment les règles de mixité sociale,
- apporter des évolutions au règlement graphique en lien avec les évolutions des orientations d'aménagement et de programmation, la mise à jour d'emplacements réservés, la prise en compte de l'arrêté interpréfectoral du 19 août 2021 déclarant d'utilité publique le captage du puits de Reculon et la suppression du secteur d'attente de projet sur le secteur de Colombier.

Monsieur Pierre MARMONIER
Maire de la commune de Colombier Saugnieu
14 rue de la Mairie
69 124 COLOMBIER SAUGNIEU



Le dossier de modification prévoit la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation pour prendre en compte les évolutions liées au développement opérationnel de certains projets et pour répondre davantage aux besoins des habitants, notamment en matière d'offre nouvelle de logements.

Cependant, les orientations d'aménagement et de programmation n°2 "chemin de Plambois" et n°12 "route du Dauphiné" prévoient un nombre approximatif de logements. L'imprécision de cette rédaction risque de laisser une souplesse importante en matière de volumétrie de logements et de densité lors de l'examen de la compatibilité avec les opérations d'habitat. L'inscription d'un nombre minimum de logements permettrait d'assurer une densité minimum dans les projets, conformément aux objectifs de densité du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise (qui sont d'au moins 30 à 35 logements à l'hectare dans les opérations d'habitat en renouvellement urbain et 15 à 20 logements au moins à l'hectare pour les opérations en extension) et d'optimiser l'investissement de ces secteurs.

Le dossier comporte la suppression du secteur d'attente de projet sur la zone Uc dont l'échéance est intervenue et le rendant immédiatement constructible. Or, le projet de modification ne prévoit pas d'éléments relatifs à l'investissement de ce secteur stratégique de la commune. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation ou un aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, aurait permis d'encadrer les principes d'aménagement sur ce secteur à fort potentiel.

De même, l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 "les Rivoisnières" ne contient pas de schéma d'aménagement d'ensemble. Il est à craindre que l'opération se construise au coup par coup sans développement harmonieux. Par ailleurs, celle-ci prévoit environ 72 logements avec un minimum de 65 logements sur une superficie de 2,83 hectares, ce qui est faible au regard des objectifs de densité du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise. Les aménagements et constructions devront également respecter l'obligation d'affecter 25% au moins des logements de l'ensemble de l'opération à des logements sociaux, en fixant un minimum de 17 logements sociaux. Le respect des 25% de logements sociaux semble difficile à respecter sans aménagement d'ensemble, sauf à imposer clairement une production minimum de 25% de logements sociaux sur tous les secteurs.

Concernant le projet de photovoltaïque au sol, les règlements de la zone Uia et de la zone Ne sont modifiés afin de permettre les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable. La commune souhaite pouvoir installer un parc photovoltaïque au sol en deux temps, sur le secteur Uia lors d'une première phase, puis sur le secteur Ne dans un deuxième temps.

La zone urbaine n'ayant pas vocation à avoir une constructibilité limitée, une partie du secteur Uia pourrait être renommée en sous-secteur Uiae sur le site de l'ancien centre d'enfouissement, délimité à l'emprise du projet, afin de limiter la constructibilité sur un périmètre restreint de la zone urbaine.

Par ailleurs, le règlement du secteur Ne (secteur naturel à enjeu paysager) permet « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces constructions ou installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable rentreraient donc dans ces destinations autorisées sous condition du règlement. Afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation des dispositions applicables, il ne semble pas opportun de les autoriser spécifiquement dans le règlement. De plus, le règlement de la zone N définit le secteur Ne comme un secteur à enjeu paysager, qui ne semble pas compatible avec les installations envisagées. Si la commune souhaite réaliser ces installations sur le secteur Ne, il conviendra, via une autre procédure d'évolution du plan local d'urbanisme (révision), de revoir la vocation de la zone en supprimant au préalable son caractère paysager.

De plus, afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction des permis de construire et d'encadrer les projets conformément au développement souhaité par la commune, le dossier devra faire l'objet de précisions et de clarifications au sein des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement écrit.

L'analyse de votre projet de modification n°2 appelle ainsi de ma part un avis favorable, assorti des trois réserves suivantes :

- afin d'optimiser l'investissement des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation n°2 "chemin de Plambois" et n°12 "route du Dauphiné" et assurer une densité minimum, inscrire une production minimum de logements au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation,
- afin de prévoir un développement harmonieux et cohérent sur l'ancien secteur d'attente de projet, encadrer les principes d'aménagement sur ce secteur à fort potentiel, par exemple avec la création d'une orientation d'aménagement et de programmation ou tout autre outil garantissant le respect des normes supérieures.
- afin d'encadrer le développement du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation n°8 "les Rivoisières", inscrire un schéma d'aménagement d'ensemble, augmenter le nombre minimum de logements à hauteur des objectifs de densité du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise et clarifier les règles de mixité sociale pour atteindre les objectifs de 25 % de logements sociaux au sein de l'opération.

Parallèlement à ces réserves, le projet de modification appelle également de ma part les remarques suivantes :

- afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'examen de la compatibilité du projet sur le secteur "chemin de Plambois", rendre plus explicite les principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 "chemin de Plambois",
- afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation du règlement écrit, clarifier et mettre en cohérence les règles en matière de mixité sociale au sein du règlement entre le champ d'application de la règle défini dans les dispositions générales (applicable sur un programme au moins égal à 4 logements) et les dispositions applicables dans le règlement des zones U et AUa, b, c et e définies aux articles U 3 et AUa,b,c,e 3 en matière de mixité sociale (applicable pour tout projet),
- afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation entre les dispositions du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation, clarifier l'articulation entre la définition d'une opération d'aménagement (ou opération d'ensemble), telle qu'elle est rédigée dans les dispositions générales du règlement (qualifiée ainsi dès lors qu'elle compte plus d'un logement) et les règles applicables dans les orientations d'aménagement et de programmation dont les seuils sont définis en fonction du nombre de logements,
- afin de limiter la constructibilité sur un périmètre restreint de la zone urbaine, renommer une partie du secteur Uia en sous-secteur Uiae spécifique « photovoltaïque » sur le site de l'ancien centre d'enfouissement, limité à l'emprise du projet photovoltaïque,
- afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation des dispositions applicables du règlement de la zone Ne à enjeu paysager, retirer « les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable » des destinations autorisées sous condition, la deuxième phase du projet devra s'accompagner d'une procédure adaptée afin de rendre le PLU compatible avec le projet,
- afin de mettre en cohérence les documents du règlement graphique aux différentes échelles, reprendre la totalité des trames et notamment celles des espaces boisés classés sur les plans au 1/2000ème.

Conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, je vous rappelle que l'entrée en vigueur de la présente procédure de modification de votre plan local d'urbanisme est conditionnée à la publication des délibérations et des documents sur lesquels elles portent sur le GéoPortail de l'Urbanisme.

A ce titre, les annexes du plan local d'urbanisme publiées sur le GéoPortail de l'Urbanisme devront être actualisées et faire l'objet d'une mise à jour, au fur et à mesure des servitudes d'utilité publique portées à votre connaissance par les services de l'État.

Cet avis est à verser au dossier d'enquête publique.

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

**Pour le directeur départemental
des Territoires du Rhône,
Le directeur adjoint.**



Nicolas ROUGIER