



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Lyon, le 13/10/2023

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis votre projet de révision du plan local d'urbanisme, arrêté par délibération du conseil municipal le 19 juillet 2023 et reçu en préfecture le 24 juillet 2023.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2009, prescrite le 21 janvier 2021, afin de se mettre en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale des Monts du Lyonnais approuvé en 2016, réinterroger la politique de développement résidentiel, permettre le développement de l'emploi local et intégrer la dimension environnementale au projet communal.

La commune de Grézieu-le-Marché est un village du schéma de cohérence territoriale des Monts du Lyonnais. Le plan local d'urbanisme arrêté propose un objectif de 915 habitants en 2030 et 975 en 2037. Cela correspond à une production moyenne de 6 logements par an, ce qui est compatible avec le schéma de cohérence territoriale et le plan local de l'habitat.

Le projet communal concentre cette production de logements dans l'enveloppe urbaine et dans sa continuité. Il prévoit notamment des projets de renouvellement ambitieux permis par la délocalisation dans une zone d'activité (AUi) d'une entreprise de mécanique agricole qui occupe aujourd'hui plusieurs tenements du centre-bourg. Le projet prévoit également l'ouverture à l'urbanisme de deux extensions du bourg : les zones AUa1 de 7 895 m² et AUa2 de 2 800 m². L'étude de densification justifiant du besoin de ces deux surfaces ne considère pas les possibilités de division parcellaire sur la commune, malgré la présence de parcelles de surface importante sur le bourg (supérieure à 2 000 m² pour un logement). Ainsi, la légitimité de l'ouverture à l'urbanisme de la zone AUa2 pour la création de cinq à six logements, dessinée sur une partie du parc arboré situé à proximité de l'église du village est à questionner.

La consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers permise par le projet à horizon 2037 est de 2,4 ha en prenant en compte 1,1 ha pour l'extension de la zone d'activité, 1,07 ha pour les zones AUa, environ 2 000 m² pour le secteur de taille et de capacité limitées Nt et 723 m² pour les emplacements réservés.

Monsieur Didier BLANCHARD
Maire de Grézieu-le-Marché
19, rue des soeurs
69 610 GRÉZIEU-LE-MARCHÉ

D'après le portail national de l'artificialisation des sols, la commune a consommé 17 881 m² entre 2011 et 2021, auxquels il faut ajouter 10 675 m² pour le lotissement du Clos du Château dont les travaux ont commencé avant 2021. Par courrier du 13 avril 2023, dans le cadre de la modification en cours du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le président de la région Auvergne-Rhône-Alpes avait annoncé l'objectif de 56,4 % de réduction de cette consommation sur la période 2021-2031 pour le schéma de cohérence territoriale des Monts du Lyonnais. Dans l'attente d'une territorialisation de cet objectif par le schéma de cohérence territorial, il faudrait considérer un potentiel de 1,25 ha pour votre commune à l'horizon 2031. En considérant une poursuite de la réduction par deux du rythme de consommation après 2031, ce potentiel est augmenté à 2 ha à l'horizon 2037 auquel se projette le plan local de l'urbanisme. Aussi, la consommation permise par votre projet apparaît trop importante.

Avec 78,30 % de sa surface occupée par l'agriculture, Grézieu-le-Marché est une commune fortement marquée par l'activité agricole. Le plan de zonage proposé n'est pas représentatif de cette singularité, au détriment de la valorisation des terres agricoles en grande partie couvertes par le zonage N. Ce zonage ne favorise pas le fonctionnement et l'évolution des activités agricoles présentes sur la commune. Le plan de zonage doit être retravaillé pour que les parcelles avec un usage agricole soient couvertes par un zonage agricole sauf lorsqu'un enjeu environnemental est identifié.

Le projet identifie 3 bâtiments en zone A et 11 en zone N susceptibles de changer de destination. Même s'ils ne sont pas tous situés en zone agricole, les changements de destination 2, 3, 10 et 14 se trouvent dans des secteurs cultivés et à proximité de bâtiments agricoles. Afin de permettre une reprise par le secteur agricole et de limiter les conflits d'usage, il conviendrait de renoncer à ces trois changements de destination.

La création proposée d'un secteur de taille et de capacité limitées Nt reprend le zonage Ut du plan local de l'urbanisme en vigueur. Ce secteur correspond à une activité de gîte touristique existante et vise à permettre son évolution. Son périmètre empiète sur une parcelle cultivée. Le projet de révision générale du plan local de l'urbanisme permet le développement d'activités nouvelles sur ce secteur susceptibles d'entrer en conflit avec les activités agricoles des parcelles voisines. Le règlement et le périmètre de ce secteur doivent être réduits pour limiter l'impact sur l'activité agricole.

L'analyse du projet de votre plan local de l'urbanisme appelle ainsi de ma part un avis favorable, assorti des réserves suivantes :

- réduire les consommations d'espaces naturels et agricoles liées à la création de logement,
- transformer le zonage N en zonage A pour les parcelles à usage agricole et sans enjeu environnemental identifié,
- supprimer les changements de destination 2, 3, 10 et 14,
- réduire le secteur de taille et de capacité limitées Nt et restreindre les possibilités de construction aux seuls besoins du gîte pour limiter l'impact sur l'activité agricole,
- interdire la destination « logement » dans le zonage A.

Vous trouverez en annexe le détail des réserves énoncées ci-dessus, ainsi que des observations complémentaires.

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

A disposition pour au besoin
ré-échanger sur ces réserves.

Charlotte CREPON



ANNEXE A L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRÉZIEU-LE-MARCHÉ

Réserves

Réserve 1 : Réduire les consommations d'espaces naturels et agricoles.

Je vous demande :

- de réduire le secteur de taille et de capacité limitées Nt au plus proche du bâti existant (voir réserve 4),
- de supprimer la zone à urbaniser AUa2. En effet, l'étude de densification ne prenant pas en compte le potentiel de division parcellaire, la nécessité de cette ouverture à l'urbanisme pour la création de 5 nouveaux logements n'est pas justifiée. De plus, les densités de logement dans les orientations d'aménagement et de programmation du chemin de la combette (12 logements par hectare) et de l'extension du bourg Aua1 (17,7 logements par hectare) pourraient être revues à la hausse. Pour favoriser la densification des programmes de construction et diversifier les formes urbaines, la part constructible en habitat individuel diffus devrait être limitée à 30 % des logements sur les opérations en extension.

Ainsi, le parc arboré existant à côté de l'Église de Grézieu-le-Marché pourra être préservé.

Réserve 2 : Transformer le zonage N en zonage A pour les parcelles à usage agricole et sans enjeu environnemental identifié.

Sur 896 ha d'espaces agricoles présents sur la commune, environ 42 % sont couverts par un zonage naturel plutôt qu'agricole. En particulier, 77 ha de cultures céréalières et 232 ha de prairies agricoles et pâturages se retrouvent en zonage naturelle. Le zonage N n'est pas adapté pour la valorisation de ces milieux agricoles et le fonctionnement des activités agricoles existantes et à venir.

Ce choix n'est justifié par aucune analyse d'enjeux environnementaux.

Je vous demande de retravailler le périmètre du zonage N, afin qu'il permette la protection des milieux, zones humides et corridors écologiques repérés finement à l'échelle communale en limitant son impact sur l'activité agricole.

S'il apparaît que certains espaces cultivés se situent au sein de corridors à préserver ou présentent des enjeux paysagers particuliers, un zonage agricole plus strict tel que le zonage Ap pourrait être appliqué.

Réserve 3 : Supprimer les changements de destination 2, 3, 10 et 14.

Ces changements de destination concernent des bâtiments agricoles. Cette suppression est demandée dans le souci de donner la priorité à l'usage agricole et d'ainsi privilégier une reprise possible pour l'activité agricole.

Le changement de destination numéro 14 est situé en zone agricole, à moins de 100 m d'une exploitation agricole. Il entraîne des risques de conflits d'usage (circulation d'engins, nuisances sonores, ...).

Les changements de destination 2, 3 et 10 correspondent à des bâtiments situés dans le zonage naturel de ce projet de plan local d'urbanisme. Néanmoins, ils se trouvent en réalité dans des secteurs cultivés, à proximité d'exploitations agricoles. Ils génèrent la création de nouvelles zones de non-traitement. De plus, le changement de destination numéro 3 a été utilisé pour une activité agricole ces dix dernières années. Ces trois changements de destination favorisent le mitage de la zone agricole, alors qu'une reprise par le secteur agricole est possible et à favoriser.

Réserve 4 : Réduire le secteur de taille et de capacité limitées Nt et restreindre les possibilités de construction.

Le secteur de taille et de capacité limitées Nt doit encadrer les évolutions possibles de l'activité existante pour limiter son impact sur l'activité agricole présente sur toutes les parcelles voisines, et notamment sur l'exploitation agricole implantée juste à côté (moins de 100 m).

Je vous demande :

- de réduire le secteur de taille et de capacité limitées Nt au plus proche du bâti existant, de sorte que son périmètre n'empiète pas sur la parcelle cultivée 1311,
- d'interdire la destination « artisanat et commerce de détail » sur ce secteur, puisqu'elle n'est pas conditionnée dans votre projet de règlement et pourrait entraîner une augmentation de la fréquentation du site peu souhaitable pour l'agriculture.

Réserve 5 : Interdire la destination logement dans le zonage A.

Le zonage agricole n'a pas vocation à accueillir de logement. Le logement de l'agriculteur est possible dans les secteurs agricoles à condition d'être nécessaire à l'activité agricole. Auquel cas, il est considéré comme une annexe à l'exploitation agricole. Il convient donc de retirer la destination « logement » du zonage agricole. La surface du logement de l'agriculteur peut être limitée à 150 m² plutôt qu'à 200 m².

Observations

Observation 1 : Règlement

La rédaction du règlement concernant les conditions pour la construction en zone A de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés porte à confusion. Je vous propose la rédaction suivante :

Pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les aménagements ou constructions sont autorisés s'ils respectent les deux conditions suivantes :

- il s'agit d'installations ou d'aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces lieux ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du tènement où ils sont implantés.