



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Lyon, le **24 MARS 2025**

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, votre projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, arrêté par délibération du conseil municipal le 19 décembre 2024 et reçu en préfecture le 31 décembre 2024. Cette élaboration a notamment pour objectif d'assurer un équilibre entre les diverses activités présentes sur la commune, la densification et la réhabilitation du bâti existant, la protection et la valorisation du cadre de vie et des espaces naturels et la préservation des espaces agricoles.

La commune de Saint-Laurent-de-Chamousset, avec sa population de 1 950 habitants en 2022, est une polarité importante au sein de la communauté de communes des Monts du Lyonnais, porteuse du schéma de cohérence territoriale. Votre commune est également marquée par une forte présence de l'activité agricole. Cette élaboration permettra d'encadrer le développement de la commune en répondant au besoin d'accueil de nouvelle population et de renforcement des équipements et de l'activité économique, en limitant l'impact de ce développement sur les espaces agricoles et les milieux écologiques.

J'ai examiné avec une grande attention votre projet, et je vous fais part des observations suivantes.

1 Sur le volet logement

Je souligne le travail de la commune ces dernières années en faveur de la production de logements sociaux et du renforcement de l'offre de logement en centre-bourg. Votre projet permettra de poursuivre cet effort de mixité sociale sur la commune, en compatibilité avec les objectifs du plan local de l'habitat et du schéma de cohérence territoriale sur ce sujet.

L'objectif de production de logements de votre projet est de 96 logements sur 12 ans, soit 8 logements par an. Cet objectif est très inférieur à l'objectif fixé par le plan local de l'habitat 2020-2026 qui prescrit 21 nouveaux logements par an. Afin d'assurer pleinement le rôle de polarité de centre-bourg de Saint-Laurent-de-Chamousset, il est indispensable de poursuivre la dynamique actuelle de production en se rapprochant de 20 logements par an.

Monsieur Pierre VARLIETTE
Maire de Saint-Laurent-de-Chamousset
72 rue de Lyon
69930 SAINT-LAURENT-DE-CHAMOUSSET

L'étude de densification identifie un potentiel de 4,8 hectares disponibles sur le centre-bourg pour la production de logements. Le projet prévoit d'appliquer une densité moyenne de 20 logements par hectare sur ces espaces. Or, aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'est prévue sur les secteurs du centre-bourg. Il est de même sur les parcelles OF 1611, 1612 et 1683 non identifiées dans l'étude de densification, mais proches du centre. L'instauration d'OAP sur quelques tènements stratégiques permettrait de garantir une optimisation de l'espace disponible, et de fixer des objectifs de nombre de logements et de diversification de l'offre, pour assurer le parcours résidentiel des habitants. En outre, l'identification d'OAP supplémentaires favoriserait le renouvellement urbain et la résorption de la vacance.

2 Sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Je salue la qualité du travail concernant l'identification des espaces naturels et agricoles et des éléments de la trame verte et bleue (zones humides, corridors écologiques, haies). Le règlement assure une protection forte de ces éléments, à la hauteur des enjeux qu'ils représentent.

Le projet communal induit une consommation d'espaces naturels et agricoles totale de 9,4 hectares à horizon 2036. Avec une consommation de 10 hectares entre 2011 et 2021, ce projet ne permet pas d'assurer au niveau communal la trajectoire de réduction de la consommation d'espace fixée par la loi dite « climat et résilience ».

Ce dépassement est notamment dû à l'extension de la zone d'activité La Croix Grand Borne et la création de deux zones à urbaniser pour l'habitat. Si ces extensions du bourg et de la zone d'activité apparaissent justifiées au regard des besoins communaux (en logements) et intercommunaux (projet d'extension de la zone d'activité structurant à l'échelle des Monts du Lyonnais), elles ne doivent pas compromettre l'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces à l'échelle du schéma de cohérence territoriale. La mise en place d'un phasage des ouvertures à l'urbanisation permettra de limiter ce risque en l'attente d'une territorialisation de l'objectif de sobriété foncière par le schéma de cohérence territoriale en cours de révision.

3 Sur le volet agricole

Votre projet s'attache à la préservation des espaces agricoles, avec 77,8 % de votre surface communale couverte par un zonage agricole. En outre, le développement des hameaux est strictement encadré pour limiter leur développement.

Cependant, votre projet prévoit la création de plusieurs secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) des activités économiques et artisanales et d'hébergements touristiques qui ne paraissent pas justifier d'un caractère exceptionnel permettant d'accepter leur impact sur l'activité agricole et le fonctionnement écologique des milieux.

J'attire également votre attention sur deux bâtiments identifiés en zone agricole pour un changement de destination. En effet, il n'est pas démontré que les bâtiments CD03 et CD04 ne présentent plus d'intérêt pour l'activité agricole. Leur changement de destination n'est donc pas opportun.

En conclusion, l'analyse de votre projet de plan local de l'urbanisme appelle de ma part un avis favorable, assorti des réserves suivantes détaillées, en annexe :

- Augmenter l'ambition de projet en matière de production de logements pour être compatible avec le plan local de l'habitat qui prévoit un rythme de production de 21 nouveaux logements par an.
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant une production de logements, diversifiée et garantissant une optimisation de l'usage de

l'espace. Identifier le tènement composé des parcelles OF 1611, 1612 et 1683 comme une zone à urbaniser, qui doit être couverte par une OAP.

- Prévoir un phasage des ouvertures à l'urbanisation avec un conditionnement des phases moins prioritaires à la compatibilité au futur SCoT des Monts du Lyonnais pour l'atteinte de ses objectifs de sobriété foncière.
- Retirer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées AL pour le projet de camping à la ferme en lien avec le centre équestre et NL1 pour les deux projets de gîtes et de cabanes dans les arbres.
- Réduire le périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ai pour l'entreprise artisanale de charpente à la surface déjà artificialisée.
- Retirer les changements de destination CD03 et CD04.

Vous trouverez en annexe le détail de ces réserves ainsi que l'ensemble des remarques de l'État sur votre projet.

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

Pour la préfète du Rhône et par délégation,
la Sous-Préfète chargée du Rhône Sud,



Charlotte CREPON

ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LAURENT-DE-CHAMOUSSET

Réserves

Réserve 1: Augmenter l'ambition de projet en matière de production de logements pour être compatible avec le plan local de l'habitat qui prévoit un rythme de production de 21 nouveaux logements par an.

Je vous demande de reprendre votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour mettre en cohérence l'objectif de production de logements sur la durée du plan local d'urbanisme avec le rythme de 21 logements produits par an fixé par le plan local de l'habitat 2020-2026.

Réserve 2: Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant une production de logements, diversifiée et garantissant une optimisation de l'usage de l'espace. Identifier le tènement composé des parcelles OF 1611, 1612 et 1683 comme une zone à urbaniser, qui doit être couverte par une OAP.

Je vous demande de compléter les OAP :

- En re-travaillant le contenu des OAP sur les secteurs de la Madone et la Croix Blanche pour augmenter leur densité en favorisant la création de logements en petit collectif en vue de répondre à l'objectif de production de logements fixé par le plan local de l'habitat à 21 logements produits par an.
- En mettant en place a minima une OAP supplémentaire sur les parcelles OF 1611, 1612 et 1683, ce secteur, aujourd'hui occupé par de la prairie, devant être identifié comme une zone à urbaniser et analysé comme tel dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale.
- En identifiant des secteurs de renouvellement urbain pouvant être couverts par une OAP pour une meilleure optimisation du foncier et qualité d'aménagement.

Réserve 3: Prévoir un phasage des ouvertures à l'urbanisation avec un conditionnement des phases moins prioritaires à la compatibilité au futur SCoT des Monts du Lyonnais pour l'atteinte de ses objectifs de sobriété foncière.

Je vous demande de mettre en place un phasage des ouvertures à l'urbanisation prévues dans le projet suivant les principes ci-après :

- Phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_i (zone d'activité La Croix Grand Borne) en cohérence avec un rythme d'accueil des entreprises dans le temps à définir par l'intercommunalité.

- Prévoir un phasage de l'ensemble des OAP qui seront mises en œuvre (les deux existantes, et d'autres sur des secteurs du centre-bourg stratégiques). Dans ce phasage, prioriser les secteurs en renouvellement urbain et ceux permettant la création de logements collectifs.
- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation des phases moins prioritaires à la territorialisation des objectifs de la loi dite « climat et résilience » par le SCoT et à la compatibilité de ces ouvertures avec cette territorialisation.

Réserve 4 : Retirer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) AL pour le projet de camping à la ferme en lien avec le centre équestre et NL1 pour les deux projets de gîtes et de cabanes dans les arbres.

Les zones naturelles et agricoles n'ont pas vocation à accueillir des activités d'hébergement touristiques. L'outil STECAL peut permettre d'autoriser de telles activités de manière exceptionnelle. À ce jour, aucune stratégie intercommunale ne permet de garantir que ces projets répondent à un besoin pour le territoire.

En outre, ces projets induisent une consommation d'espaces naturels et agricoles. Le projet autour du centre équestre n'est pas mûr et son implantation en zone agricole est susceptible d'entraîner des conflits d'usage avec l'activité agricole. Les projets de gîtes et de cabanes en NL1 présentent également des impacts sur les milieux et continuités écologiques insuffisamment analysés.

Je vous demande donc de supprimer ces trois STECAL.

Réserve 5 : Réduire le périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ai pour l'entreprise de toiture à la surface déjà artificialisée.

Le périmètre du STECAL pour l'entreprise de toiture empiète sur une surface exploitée par l'agriculture. Le règlement de la zone Ai autorise la création d'un nouveau bâtiment, jusqu'à 1 000 m² d'emprise au sol. La zone agricole n'a pas vocation à accueillir un tel développement. Le périmètre du STECAL doit être réduit de sorte à préserver les terres agricoles en zone A. Rien ne justifie de maintenir l'entreprise sur ce tènement si elle doit se développer davantage.

Réserve 6 : Retirer les changements de destination CD03 et CD04.

Le plan local d'urbanisme identifie 11 bâtiments agricoles en zone A susceptibles de changer de destination. Le rapport de présentation ne démontre pas l'absence d'usage agricole récent de ces bâtiments. En particulier, il apparaît que les bâtiments CD03 et CD04 pourraient encore être utiles à l'agriculture. Il convient de donner la priorité à cette possible reprise agricole.

Je vous demande donc de supprimer l'identification de ces deux bâtiments comme susceptibles de changer de destination.

Remarques

Remarque 1 : Règlement des zones naturelles et agricoles.

Je vous demande de mieux encadrer les constructions et aménagements en zones naturelles et agricoles :

- Limiter le logement à 150 m² de surface de plancher et les annexes à un total de 20 m².
- Limiter la surface autorisée pour les piscines.

Remarque 2 : Énergies renouvelables et adaptation au changement climatique.

Votre plan local d'urbanisme pourrait être complété par la description de votre stratégie communale de déploiement des énergies renouvelables. De même, il pourrait mieux développer votre stratégie d'adaptation au changement climatique (perspective de 4 °C supplémentaires en moyenne à anticiper). En particulier, votre document aurait pu contenir une OAP thématique favorisant la conception bioclimatique des constructions et aménagements et la végétalisation et la dés-imperméabilisation du centre-bourg.

Remarque 3 : Parc du château de la Bâtie et STECAL Ae.

Pour plus de cohérence avec l'occupation réelle du sol et de lisibilité de votre document d'urbanisme, le parc du château de la Bâtie doit être classé en N. De même, le STECAL Ae pourrait être renommé « Ne » en l'absence de vocation agricole de ce site. Enfin, les boisements présents dans le parc mériteraient d'être protégés par le règlement.

Remarque 4 : Connaissance des risques naturels.

Afin de mieux informer les habitants sur les risques naturels présents sur la commune, je vous demande de compléter le document :

- Les ruisseaux parcourant la commune, Le Coquard, Tourvelle et Lafay, doivent être identifiés dans le rapport de présentation.
- Le rapport de présentation doit préciser que la commune est située en zone à potentiel radon significatif selon la classification du code de la santé publique.