

**Syndicat Mixte de l'Ouest Lyonnais**  
25, chemin du stade  
69670 VAUGNERAY

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DECISIONS  
DU BUREAU SYNDICAL**

**Décision n° 03/2025**

L'an deux mil vingt-cinq

Le 10 juin à 17h00

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au Syndicat de l'Ouest Lyonnais, sous la présidence de M. Morgan GRIFFOND

Date de convocation : 4 juin 2025

**Nombre de membres**

**En exercice : 9**

**Présents : 7**

**Votants : 7**

**Présents :** Damien COMBET, Françoise GAUQUELIN, Yves GOUGNE, Morgan GRIFFOND, Daniel MALOSSE, Jean-Marc THIMONIER, Pierre-Jean ZANNETTACCI

**OBJET :**

Planification  
-  
Révision du PLU de  
Pollionnay  
-  
Avis du SOL

**VU** l'arrêté préfectoral n°69-2018-09-13-003 du 13 septembre 2018 relatif aux statuts et compétences du syndicat mixte de l'Ouest Lyonnais ;

**VU** la délibération n°24/2020 du 20 octobre 2020 du comité syndical du Syndicat de l'Ouest Lyonnais relative aux délégations de pouvoir du comité syndical au Bureau ;

**VU** le dossier relatif à la révision du PLU de Pollionnay reçu le 26 mars 2025 ;

M. le Président expose :

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de Pollionnay de :

- Maitriser les dynamiques urbaines à l'œuvre sur le territoire afin de préserver la qualité de vie,
- Affirmer l'identité rurale et l'esprit villageois de la commune,
- Protéger les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales du territoire.

Le PLU est annoncé sur environ 10 ans (2025-2035), avec une croissance de population de +0.84 % par an, soit environ 18 logements par an. Les objectifs du PLU sont cohérents avec les objectifs du SCoT, et traduisent un ralentissement net de la croissance par rapport à la très forte dynamique passée (+ de 4% de croissance par an sur la dernière décennie).

L'analyse des potentiels de construction dans le tissu urbain fait état d'une disponibilité en dent creuse (dont une dent creuse significative) et division parcellaire de 103 logements.

Le projet prévoit également deux opérations en renouvellement urbain, pour un potentiel d'environ 28 logements, encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il est également envisagé la reconversion de la maison bourgeoise des Presles (et une partie du bâtiment complémentaire le cas échéant), pour créer près de 12 logements.

Enfin, le projet prévoit deux OAP sur les Sites Ecoles et Mercier pour permettre la production d'environ 23 logements.

Au total, les potentiels et projets identifiés représentent 178 logements, ce qui est cohérent avec le projet d'accueil de population de la commune. Le PLU prévoit un phasage des OAP.

La programmation est concentrée dans le centre village, répondant ainsi au principe de « village densifié ». Pour autant, une part encore très importante de la programmation envisagée n'est pas encadrée (dents creuses division parcellaire) et pourraient donc se réaliser sous forme pavillonnaire (environ 70%). **Quelques OAP complémentaires auraient pu être développées pour encadrer l'optimisation du tissu existant et favoriser des formes intermédiaires.**

**Par ailleurs, même si les OAP prévues imposent une typologie intermédiaire, les densités développées dans les sites Ecoles et Mercier restent assez faible (20 à 25 logements par hectare), au regard des objectifs du SCoT (actuel et futur).**

Le PLU prévoit d'accueillir des programmes de logements locatifs aidés à hauteur minimum de 25%. Le règlement et les OAP prévoient des dispositions pour y parvenir.

Le projet de PLU intègre un projet structurant en matière d'équipement : l'aménagement d'une station d'épuration, identifié au travers d'un emplacement réservé de 5.6 hectares. Le dossier stipule que seule la moitié du site devrait *in fine* être aménagée, le reste restant à priori disponible pour l'agriculture. L'évaluation environnementale a soulevé plusieurs points d'alerte sur ce site : sensibilité environnementale, suspicion de zones humides, protection AOP viticole ... Le choix du site retenu n'est par ailleurs pas justifié dans le rapport de justification. Il ressort néanmoins du dossier que la réalisation de la station d'épuration fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, et que des mesures de compensation pourront alors être définies.

**Il conviendrait d'ores et déjà dans le cadre du PLU de justifier le choix du site de la station d'épuration. Il serait également pertinent d'encadrer dans la mesure du possible - en fonction des éléments déjà connus/validés dans les études en cours - son développement (surface consommée et prise en compte des enjeux environnementaux) via des outils adaptés à définir (OAP, STECAL ...).**

Le projet prévoit en outre :

- L'extension de la salle d'escalade, sur un terrain de 3000 m<sup>2</sup>, couvert par plusieurs protections environnementales (EBC, réservoirs de biodiversité),
- L'extension de la zone d'équipements (ER8) sur 2000 m<sup>2</sup>,

- La création d'un parc de stationnement au niveau de la Croix du Ban, identifié par un ER2 de 3400 m<sup>2</sup>, au cœur de l'ENS des Crêts Boisés,

**Il conviendrait de réduire la zone UE prévue pour l'extension de la salle d'escalade et l'ER prévu pour le stationnement à la Croix du Ban, au strict nécessaire, en tenant compte des enjeux environnementaux des sites.**

En outre, quelques ER à vocation de voirie ou cheminements pourraient également être consommateurs d'ENAF, en fonction du largeur qui sera *in fine* aménagée.

La commune de Pollionnay ne compte pas de zone d'activités économiques. Elle compte néanmoins plusieurs sites intéressants pour accueillir des activités dans l'enveloppe urbaine actuelle, à proximité directe de l'hypercentre : le Château de Pollionnay, le site des Presles (ancien EPHAD). Aussi, le PLU prévoit sur ces différents sites, d'ouvrir le champ des destinations possibles, de manière à favoriser leur valorisation ou reconversion (vers la restauration ou l'hébergement touristique par exemple). A moyen terme, le devenir du site des Aurélias est également en questionnement.

La commune compte également un camping, en attente de reprise d'activité, pour lequel un STECAL est délimité pour permettre un développement limité.

Enfin, la commune compte une zone de carrière, pour laquelle est défini un règlement spécifique en secteur Ac (STECAL).

Concernant le commerce, le PLU autorise les implantations commerciales dans la zone UA, dans la limite de 300 m<sup>2</sup>, en cohérence avec les principes du SCoT.

En outre, le PLU protège quelques linéaires commerciaux dans l'hypercentre. Il prévoit par ailleurs dans le centre (zone UA), une règle pour favoriser le développement de nouvelles cellules commerciales.

Les enjeux agricoles sont bien pris en compte dans le projet. Il est à noter que **le règlement ne définit pas de règle particulière au regard de l'insertion des installations photovoltaïques. Il conviendrait de s'assurer de la bonne intégration paysagère de ces dispositifs.**

La quasi-totalité du massif boisé est classée en EBC. La commune justifie ce classement par le souhait d'être au courant du déroulement des coupes sur son territoire. Il est rappelé que le classement en EBC des zones à enjeux forestiers n'est pas à systématiser ; **le classement EBC pourrait être limité aux zones à enjeux environnementaux ou paysagers particulièrement élevés.**

Le PLU se montre vertueux du point de vue de la protection de la trame verte et bleue. A noter néanmoins que le projet intègre un STECAL pour régulariser une activité d'hébergement touristique (yourte) implantée sans autorisation d'urbanisme dans une zone classée EBC au PLU actuel. **Il conviendrait de retirer ce STECAL.**

Le PLU prévoit une protection forte des zones humides, avec inconstructibilité et recours à la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) en cas de projet d'intérêt général. **La rédaction mentionnant la démarche ERC est intéressante, elle pourrait être élargie pour l'ensemble des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.**

**A noter que le futur SCoT recense une pelouse sèche en pointe sud-est de la commune, absente au PLU. Elle devra être protégée strictement par le règlement.**

La trame verte urbaine fait également l'objet de nombreuses dispositions dans le règlement et dans les OAP, qui répondent aux objectifs du SCoT.

**En revanche, la gestion de l'eau pluviale ne respecte pas les grands principes édictés par le projet SCoT : gestion à la parcelle, avec infiltration privilégiée et récupération imposée dans certains cas.**

Concernant la consommation globale d'espace au regard des enjeux ZAN, le projet prévoit la consommation suivante sur 10 ans (2025-2035) :

- Environ 0,85 ha les opérations d'habitat (site des Ecoles et dent creuse n°6)
- 2.8 ha pour le projet de station d'épuration (surface à encadrer dans le PLU)
- 0.3 ha pour l'extension de la salle d'escalade en zone UE,
- 0.2 ha pour l'extension de la zone d'équipements (ER8),
- 0.34 ha pour la création d'un parc de stationnement au niveau de la croix du Ban.

Soit une consommation totale de 4.5 hectares.

Le projet de SCoT prévoit 5.3 hectares de consommation foncière sur 20 ans, dont 3.3 hectares avant 2031. Environ 1 hectare a déjà été consommé.

Sur la période d'application du PLU, l'enveloppe maximale autorisée par le SCoT pour la commune est donc d'environ 3.5 hectares, pour un projet de PLU qui prévoit une consommation de 4.5 hectares (à affiner en fonction des adaptations faites suites aux remarques). **Il conviendra de chercher à rationaliser la consommation d'espace, notamment en réduisant les surfaces à vocation d'équipements et de stationnement, au strict nécessaire au regard du projet.**

Le Bureau syndical, ouï l'exposé de son Président,

Après en avoir délibéré par 7 voix pour, 0 contre et 0 abstention,

**EMET** un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Supprimer le STECAL Nt (yourte),
- Justifier le choix du site de la station d'épuration, et encadrer son développement (surface consommée et prise en compte des enjeux environnementaux) via des outils adaptés (OAP, STECAL ...) à définir au regard de l'avancement du projet et des études déjà lancées,
- Réduire la zone UE prévue pour l'extension de la salle d'escalade et l'ER prévu pour le stationnement à la Croix du Ban, au strict nécessaire, en tenant compte des enjeux environnementaux des sites,
- Développer une ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation complémentaires pour encadrer l'optimisation du tissu existant (notamment dent creuse n°6),

- Viser une densité minimale de 25 à 30 logements par hectare sur les sites en développement Les Ecoles et Mercier,
- Protéger la pelouse sèche identifiée au projet de SCoT,

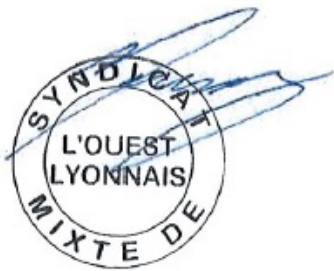
Et les recommandations suivantes :

- Elargir la rédaction mentionnant la démarche ERC à l'ensemble des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques,
- Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en privilégiant l'infiltration ; rendre obligatoire la récupération des eaux pluviales de toiture pour tous les bâtiments d'activité y compris agricoles, dès lors qu'ils s'accompagnent d'espace vert ou que l'eau récupérée peut participer de l'activité,
- Définir des règles (notamment en zone agricole) visant l'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie solaire,
- Limiter le classement en EBC aux zones à enjeux environnementaux ou paysagers particulièrement élevés.

*Des remarques d'ordre technique (relecture du règlement par le service instructeur) sont jointes, sous la forme de recommandations simples à cet avis.*

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits  
Pour copie certifiée conforme.

Le Président  
Morgan GRIFFOND



### **Remarques techniques sur le règlement**

1 / Zonage : Clarifier la légende/numérotation des bâtiments pouvant changer de destination. Les étiquettes sont parfois éloignées des bâtiments. Si possible, extraire les fiches bâtiments du rapport de présentation pour les mettre en annexe du règlement.

2/ En zone UA, UBa, A, N : « Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux. ». Cette règle manque de clarté ; l'utilisation des termes « pourront être imposées » laisse penser que la collectivité pourra au cas par cas, décider ou non, de l'application de ce principe dérogatoire.

3 / Le stationnement est uniquement règlementé pour les logements. Pour les autres destinations et sous-destinations, le règlement indique que le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature des besoins de l'établissement. Cette règle risque d'être compliquée à instruire. Un seuil minimal serait à privilégier pour les destinations et sous-destinations les plus communes.