

BG
ST
PWR
AB



**PRÉFÈTE
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

REÇU LE

- 4 JUIN 2025

MAIRIE DE POLLIONNAY

La Préfète

Lyon, le **30 JUIN 2025**

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de révision du plan local d'urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 18 mars 2025 et reçu en préfecture le 8 avril 2025.

Cette révision a été prescrite le 15 juin 2021 et motivée par les nécessaires adaptations du plan local d'urbanisme aux projets communaux d'intérêt général, la maîtrise de l'accroissement de la population et le renforcement de la préservation des espaces naturels et agricoles, des paysages ainsi que du patrimoine.

Pollionnay est un village de la communauté de communes des Vallons du Lyonnais, peuplé de 2974 habitants en 2021, ayant connu une croissance démographique importante sur la dernière décennie (taux de croissance annuelle de 3,5 % de 2010 à 2020). Le projet d'aménagement et de développement durable affiche l'objectif de maîtriser la croissance démographique en dessous de 1 % par an en accueillant environ 180 logements sur la durée de PLU. Cet objectif est compatible avec les attentes du projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais arrêté le 11 février 2025.

La production de ces nouveaux logements est prévue essentiellement en optimisation de l'enveloppe urbaine, avec notamment deux secteurs en renouvellement urbain faisant chacun l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui offriront une diversité de formes et de typologies de logements. Deux tènements en entrée de village sont également couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, ce qui permettra de les densifier d'une manière qualitative. Ces orientations d'aménagement et de programmation favoriseront l'intégration des opérations dans le tissu existant de sorte à préserver le caractère rural de Pollionnay, tout en répondant aux besoins en logements et aux objectifs de densité fixés par le SCoT.

Monsieur Philippe TISSOT
Maire de Pollionnay
113 rue des écoles
69 290 POLLIONNAY

Malgré ces efforts en matière de sobriété foncière pour le logement, le projet induit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers trop importante au regard du plafond de 4,3 ha fixé pour la commune par le SCoT de l'Ouest Lyonnais sur la période du PLU. En effet, les extensions de l'enveloppe urbaine pour le logement et les équipements, la création d'un secteur Nt pour de l'hébergement touristique en zone naturelle et les emplacements réservés pour des cheminements doux, du stationnement et la création d'une station d'épuration représentent une consommation totale de 4,4 ha, à laquelle il faut ajouter 1 ha déjà consommé entre 2021 et aujourd'hui. En particulier, le secteur Nt, l'extension de la zone Ue dédiée à la salle d'escalade et l'emplacement réservé instauré pour du stationnement au niveau de la Croix du Ban sont insuffisamment justifiés et susceptibles d'impacter l'espace naturel sensible des Crêts boisés.

Votre projet prévoit des sur-zonages « réservoir de biodiversité à préserver » et « corridor écologique à préserver » qui favorisent la protection de l'espace naturel sensible, des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique et des abords des cours d'eau présents sur votre commune. Cependant, le règlement associé à ces sur-zonages doit être repris pour mieux encadrer les constructions et aménagements autorisés dans ces secteurs.

Aussi, l'analyse de votre projet de plan local de l'urbanisme appelle ainsi de ma part un avis favorable, assorti des réserves pré-citées :

- Retirer le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée Nt pour l'hébergement touristique atypique,
- Réduire l'emplacement réservé pour le stationnement de la Croix du Ban au strict besoin,
- Réduire la zone Ue pour la salle d'escalade à la parcelle de la salle,
- Interdire la création de nouveaux bâtiments agricoles (hors extension des bâtiments existants) dans les réservoirs à biodiversité et corridors écologiques à préserver, et conditionner l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sur ces secteurs à l'impossibilité d'une autre localisation.

Vous trouverez en annexe le détail de ces réserves ainsi que des remarques complémentaires.

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

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



Charlotte CREPON

ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE POLLIONNAY

Réserves

Réserve 1 : Retirer le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nt.

Un hébergement touristique atypique s'est implanté dans un secteur naturel en espace boisé classé. Le plan local d'urbanisme en vigueur n'autorise pas cet aménagement. La création de ce zonage régulariserait cette habitation légère de loisirs. Ce secteur représente 1 400 m² qui empiète sur l'espace naturel sensible des Crêts boisés et une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de type 2 et entraîne une réduction de l'espace boisé classé identifié dans le plan local d'urbanisme en vigueur. Ce secteur Nt apparaît inopportun.

Je vous demande de retirer ce secteur de taille et de capacité limitée qui nuit à la protection des espaces naturels et forestiers.

Réserve 2 : Réduire l'emplacement réservé R2.

Le plan de zonage délimite un emplacement réservé R2 pour du stationnement à la Croix du Ban. Or le dossier ne justifie ni ce besoin, ni son emplacement sur la commune, ni son dimensionnement. La surface prévue de 0,3 ha d'espace naturel agricole et forestier correspond à un potentiel de 136 places, ce qui apparaît surdimensionné pour un tel secteur même prisé des randonneurs.

Je vous demande de compléter le dossier en identifiant le besoin réel en nombre de stationnement et en adaptant par conséquent l'emplacement réservé projeté.

Réserve 3 : Réduire la zone Ue pour la salle d'escalade.

Le zonage Ue est défini pour le secteur de la salle d'escalade et son potentiel agrandissement. L'extension de la zone Ue du fait de cet agrandissement occasionne une consommation de 0,3 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers. Le règlement graphique prévoyait déjà une extension de cette zone. J'ai noté que le projet réduit la surface de cette extension en modifiant son périmètre. Cependant, cette surface reste importante et non justifiée dans le dossier. Je note également l'absence d'analyse de l'impact dans l'évaluation environnementale de cette extension, empiétant pourtant sur des boisements compris dans l'espace naturel sensible des Crêts Boisés.

Je vous demande de réduire la zone Ue à la parcelle occupée par la salle d'escalade.

Réserve 4 : Interdire la création de nouveaux bâtiments agricoles (hors extension des bâtiments existants) dans les réservoirs à biodiversité et corridors écologiques à préserver, et conditionner l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sur ces secteurs à l'impossibilité d'une autre localisation.

Le règlement associé aux sur-zonages « réservoir de biodiversité à préserver » et « corridor écologique à préserver » est trop permissif par rapport aux enjeux environnementaux que représentent ces espaces. En effet, il autorise la construction de nouveaux bâtiments agricoles sur tout tènement en zone A déjà occupé par une construction agricole. En outre, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourraient également être mieux encadrés en conditionnant leur implantation dans ces secteurs à l'impossibilité d'une autre localisation qui devra être justifiée.

Je vous demande de reprendre le règlement en ce sens.

Remarques

Remarque 1 : Règlement

Dans toutes les zones urbaines, l'activité de bureau est autorisée. Seule la zone UP conditionne leur implantation au volume du bâti existant.

Il serait plus pertinent de limiter leur surface de plancher dans chacun des sous-zonages de zone urbaine, notamment pour intégrer cette activité dans des zones à dominante d'habitat et ne pas laisser la possibilité de développement d'une zone d'activités tertiaires ou d'une zone d'immeubles de bureaux dans ses secteurs.

Remarque 2 : Limiter la surface de plancher des habitations en zones A et N

En zonage agricole et naturel, je vous recommande de limiter la surface totale de plancher à 150 m² plutôt qu'à 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Il faut également, pour plus de cohérence, uniformiser cette surface de plancher aussi bien pour les changements de destination que les habitations existantes dans les différentes zones A et N.

Remarque 3 : Habitat

La commune de Pollionnay a connu une croissance démographique approchant les 4 % par an entre 2008 et 2020. Cette croissance très forte, en particulier pour une commune classée comme un village au SCoT, fragilise le fonctionnement de la commune, notamment en termes d'équipements publics. Il est donc important de mieux maîtriser le développement de la commune.

Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes des Vallons du Lyonnais, actualisé le 3 décembre 2020, fixe un plafond de production de 16 logements par an pour votre commune. L'objectif de production de 178 logements défini dans votre projet, pour une durée de 10 ans, est donc trop important au regard du PLH. Un échancier des OAP permettrait également de mieux encadrer cette croissance.

J'ai noté que votre projet prévoit des secteurs de mixité sociale ambitieux qui permettent de répondre aux exigences du SCoT et du programme local de l'habitat. Cependant, aucune indication n'est donnée quant à la ventilation des financements de ces logements (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social).

Remarque 4 : Emplacements réservés 05 et 06

L'emplacement réservé R06 correspond au projet d'une nouvelle station d'épuration, qui est encore à l'étude et devra faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau. Le rapport de présentation doit être complété pour mieux justifier le choix de son emplacement sur un tènement concerné par la zone rouge du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRni) de l'Yzeron, classé en aire d'origine protégée viticole et avec présence de zones humides.

L'emplacement réservé R05, pour la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales en amont d'une zone humide est également susceptible d'avoir un impact sur le fonctionnement hydraulique de cette dernière.

Je vous rappelle qu'une vigilance particulière doit être portée sur ces emplacements réservés, pour s'assurer de la préservation des corridors écologiques et des zones humides.

Remarque 5 : Emplacement réservé V04 pour les cheminements doux

Le tracé de l'emplacement réservé V04 pour la création de cheminement doux n'est pas justifié. Il coupe un boisement dans l'espace naturel sensible des Crêts boisés et semble faire doublon avec des cheminements existants. Pourtant, son impact n'est pas analysé dans l'évaluation environnementale.

Remarque 6 : Retenues collinaires

Le règlement graphique classe des retenues collinaires parmi les zones humides identifiées. Or, il ne s'agit pas de zones humides et ce classement n'est pas compatible avec les nécessités d'entretien des retenues. Je vous demande de classer les retenues collinaires avec un zonage graphique approprié.

Remarque 7 : Zone NI

Le développement d'activité en zones naturelles et agricoles devant être exceptionnel et limité, une limite en surface doit être fixée pour les hébergements touristiques du camping dans le règlement de la zone NI afin de préserver le site du camping.

Remarque 8 : Orientation d'aménagement et de programmation mobilité

Le Plan de Mobilité du Sytral couvre le territoire des Vallons du Lyonnais, il entend faciliter l'évolution des pratiques de mobilité selon les territoires, trouver des solutions adaptées aux territoires peu denses et aux quartiers prioritaires de la politique de la ville, inscrire pleinement les modes actifs dans la politique de déplacements au service de la santé publique et améliorer la qualité du cadre de vie en réduisant le trafic automobile.

Je ne retrouve pas dans votre document d'urbanisme d'orientation d'aménagement et de programmation prenant en compte cette problématique de mobilité qui est un enjeu important pour une commune comme Pollionnay.