



Pôle Territoires
Environnement Société
Foncier / Urbanisme

Dossier suivi par
Gabrielle HENRION
06 84 09 33 63

gabrielle.henrion@rhone.chambagri.fr

Chambre d'agriculture du Rhône
La Tour de Salvagny

18 avenue des Monts d'Or
69890 La Tour de Salvagny
Tél : +33 (0) 4 78 19 61 20

MADAME LE MAIRE
MAIRIE DE LENTILLY
15 RUE DE LA MAIRIE
69210 LENTILLY

La Tour de Salvagny, le 9 septembre 2024

Objet : Révision Générale du PLU de Lentilly

Madame le Maire,

Vu la délibération du 10 juillet 2024 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LENTILLY ;

Vu les dispositions des articles L.153-16 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural, requérant l'avis de la Chambre d'agriculture ;

Compte tenu de la délibération n°19092 de la Session ordinaire de la Chambre d'agriculture du Rhône du 5 mars 2019, donnant délégation de compétence au Bureau délégué ;

Vu les discussions en bureau du 9 septembre 2024 ;

De manière générale, vous souhaitez développer le parc de logements pour répondre à la croissance démographique que connaît Lentilly, tout en respectant la loi SRU, qui impose un minimum de 25 % de logements sociaux. Il ressort également que vous souhaitez améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant l'offre d'équipements publics, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et en préservant la qualité paysagère de la commune.

Concernant le volet agricole, vous avez l'intention de réduire significativement la consommation d'ENAF malgré la pression foncière rencontrée sur Lentilly, ce qui est un point très positif.

Cependant, plusieurs points de votre projet nous interpellent et ne semblent pas coïncider avec les objectifs de préservation des activités agricoles sur la commune.

C'est pourquoi, notre compagnie émet un **avis réservé sur votre projet. Nos réserves concernent les six points suivants :**

- La zone à vocation résidentielle 2AUC, en discontinuité du bourg et consommatrice de foncier agricole,
- La zone 2AUi à vocation économique consommatrice de foncier agricole,
- Le nombre et l'impact d'emplacements réservés identifiés,
- L'identification de 12 changements de destination, sans justification, et leur potentiel impact sur l'activité agricole,
- La surface définie du zonage As et l'absence de justification dans le choix des secteurs,
- L'identification de nombreuses surfaces hydrographiques à usage agricole.

Siège social

Chambre d'agriculture du Rhône
18, avenue des Monts d'Or
69890 La Tour de Salvagny

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 186 910 014 00031
APE 9411Z



Nous avons également un certain nombre de remarques qui concernent :

- Le règlement en zone agricole,
- Le changement de destination n°1, site de l'Européenne,
- Les emplacements réservés,
- Un projet agricole repéré en zone naturelle et humide,
- Des erreurs graphiques.

L'avis détaillé en pièce jointe présente l'ensemble de ces réserves et remarques.

Persuadés que vous prendrez en compte ces réserves et remarques qui visent essentiellement à pérenniser le travail des agriculteurs locaux et à garantir une meilleure compréhension de votre document, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Pascal GIRIN

Président Chambre d'Agriculture du Rhône



2 PJ :

- *Avis détaillé*
- *Grille critères – le changement de destination en zone agricole*



AVIS DETAILLÉ SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE LENTILLY

1. Réserve concernant la zone 2AUC à vocation résidentielle, en discontinuité du bourg et consommatrice de foncier agricole

Comme déjà évoqué dans un courriel de notre part datant du 23 juin 2023 (à la suite d'une réunion technique en commune), nous nous questionnons sur la pertinence de la localisation de la zone 2 AUC. En effet, nous sommes perplexes sur la création d'une zone à vocation résidentielle se situant en discontinuité du bourg, située de l'autre côté de la route et à proximité d'une zone économique qui induirait des nuisances. La localisation de ce secteur ne nous semble pas correspondre à l'objectif de renforcement de l'enveloppe existante.

De plus, il est nécessaire de souligner que ce projet entraînerait la perte de 1,5 ha de surface agricole aujourd'hui exploitée.

Nous vous demandons donc de réétudier la localisation de cette zone.

2. Réserve concernant la création d'une zone 2AU_i à vocation économique, consommatrice de foncier agricole

Pour ce qui est de la zone à vocation économique 2AU_i, la profession agricole ne pourrait pas comprendre la création d'une nouvelle zone d'activité de l'autre côté de la route sachant que la zone U_i actuelle n'apparaît pas comme complètement occupée : plusieurs parcelles sont aujourd'hui encore libres au sein de cette zone.

Les objectifs de la loi ZAN fixent bien la priorité à la densification et à l'optimisation des zones et surfaces déjà artificialisées avant d'envisager toute extension ou création.

Par ailleurs, la surface prévue (8,36 hectares), nous semble surdimensionnée et supérieure au dimensionnement prévu dans le SCOT.

Nous vous demandons donc de réétudier le principe même de création de cette zone 2AU_i.

3. Réserve concernant le nombre et l'impact des emplacements réservés

Vous en avez repéré 46 emplacements réservés dans votre projet.

La plupart de ces emplacements réservés sont pour des projets de cheminements doux, de réaménagements ou d'élargissement de voiries. Après analyse de leur localisation, certains de ces emplacements réservés nous interpellent.

On peut citer :

- L'ER n°26 concerne la création d'une voirie et d'un cheminement doux. Le tracé de cet ER coupe des parcelles 28 – 29 – 30, repérées en zone A dans le règlement graphique. Ce projet de voirie aurait pour conséquence une perte de la surface agricole, mais rendrait également difficile l'accès à la parcelle agricole plus au nord pour l'exploitant concerné. Pour ces raisons, nous vous demandons de ne pas maintenir l'ER 26.



- Les ER 32, 35, 42 concernent la création de cheminements doux. Selon le tracé affiché, chacun de ces ER couperait plusieurs parcelles agricoles, classées en zone A. Pour les mêmes raisons mentionnées ci-dessus, nous vous demandons de ne pas maintenir ces ER.
- Pour l'ER 33, vous prévoyez d'aménager une zone de loisirs. Après vérification (déclaration PAC et expertise locale), nous constatons que ces parcelles sont exploitées. Nous sommes conscients que votre commune présente des carences en équipements collectifs et de loisirs, mais nous ne pouvons pas cautionner un projet qui supprimerait 11 ha de terres agricoles. Nous ne souhaitons pas que vous mainteniez cet ER, et nous vous demandons de reclasser ces parcelles en zone A.

4. Réserve concernant 12 changements de destination repérés, sans justification, et leurs potentiels impacts sur l'activité agricole

Le projet de PLU propose le repérage de 12 changements de destination. Le changement de destination n°1 est repéré pour l'industrie et les changements de destination n°2 à n°11 sont repérés pour l'habitation.

A la page 84 de votre rapport de présentation 2, vous précisez que les changements de destination vers le logement concernent des bâtiments construits antérieurement à 1943 et comme l'attestent les jurisprudences, ceux-ci n'ont pas de destination d'origine. Cependant, cela ne signifie pas que ces bâtiments n'ont pas été sujets à une activité agricole plus récemment.

De plus, plusieurs changements de destination sont repérés en zone A et As ce qui pourrait engendrer des conflits de voisinages, réduire le potentiel agricole du territoire et porter atteinte aux activités agricoles en place. Nous vous rappelons qu'une grille de critères, concernant les changements de destination des bâtiments agricoles, a été validée par la CDPENAF du Rhône le 10 juillet 2023. Cette grille d'analyse permet d'harmoniser les critères d'expertise et d'homogénéiser les pratiques dans le département notamment au regard des objectifs de la ZAN. Cette dernière vise à préserver le bâti agricole existant en limitant et en encadrant les changements de destination.

Excepté le changement de destination n°1, les bâtiments sont considérés comme dépourvus de destination d'origine, nous vous encourageons vivement, pour chaque changement de destination repéré, à justifier chaque critère de la grille de façon détaillée.

De manière générale, la profession agricole n'est pas opposée aux changements de destination de bâtiments agricoles à condition qu'ils respectent les huit critères de la grille. **Vous la trouverez en pièce-jointe.**



5. Réserve concernant la surface importante de la zone As

Nous souhaitons vous rappeler que la profession agricole s'oppose à la pratique consistant à limiter à des secteurs très restreints les possibilités de constructions agricoles. Ainsi, si nous comprenons et approuvons la mise en place de cette disposition à des secteurs précis dans lesquels des enjeux environnementaux ou paysagers supplantent l'intérêt agricole, au contraire nous désapprouvons la généralisation de ce zonage agricole stricte qui contraint les exploitants dans leur développement et qui impose aux communes la mise en œuvre de modification ou révision de leur PLU.

De plus, nous avons appris qu'un exploitant de votre commune installé depuis janvier 2024 souhaiterait développer son activité et notamment construire des abris à volailles ; en l'état actuel des choses, cette évolution est impossible. Les parcelles étant zonées en As dans votre projet. Nous vous demandons de classer en zone A les parcelles AH 91 et AH87.

La généralisation de ce zonage agricole strict contraint les exploitations agricoles dans leur développement et ne permet pas la création de nouvelles activités.

Enfin, nous n'avons pas trouvé de justifications de délimitation des secteurs As et A. Nous vous demandons donc de justifier votre choix des secteurs A et As.

6. Réserve concernant l'identification des surfaces hydrographiques

De nombreuses surfaces hydrographiques sont repérées dans le règlement graphique. Cependant, après vérification localement, ces surfaces hydrographiques sont, pour presque la totalité, des étangs utilisés à des fins agricoles (irrigation, abreuvement des animaux). Pourtant, ces dernières sont toutes classées en zone N où le règlement empêche tout aménagement, exhaussement et affouillement de ces surfaces dans ces zones (page 29).

Nous vous rappelons que les étangs agricoles nécessitent des mises aux normes ponctuelles et divers types d'aménagements pour leur entretien et ainsi éviter leur comblement (curage par exemple).

Nous vous demandons de reclasser ces étangs à usage agricole en zone A ou à minima, que vous ajoutiez dans le règlement l'autorisation de réaliser tout aménagement qui contribuerait à l'entretien de ces surfaces et à leurs mises aux normes pour un usage agricole.

Remarques concernant le règlement en zone agricole

- A la page 112, vous signalez que toutes nouvelles habitations devront être implantées de manière rapprochée au bâtiment agricole technique déjà existant, mais vous formulez une exception si le bâtiment est classé ICPE. Vous précisez que dans ce cas, la distance pourra être supérieure à 100 mètres.



Or, nous vous rappelons que les nouvelles habitations en zone A sont exceptionnelles et essentiellement réservées aux exploitants agricoles qui justifient d'une nécessité à résider sur place. Les règlements sanitaires préconisent une distance de 100 m pour les habitations des tiers mais cela n'est pas valable pour les exploitants agricoles.

- A la page 119, vous précisez que pour la destination Industrie, il est autorisé de créer 1 place de stationnement **minimum** pour 50m² de surface de plancher. Bien que vous précisiez que les surfaces de stationnement doivent se faire en matériau perméable, cela nous semble démesuré. Cette réglementation s'appliquerait au site de l'Européenne qui possède une surface de plancher de 2520m² et donc permettrait la création de 51 places de stationnement. Nous vous demandons donc de réduire cette disposition.
- Concernant les annexes d'habitations en zone A (page 112), nous préconisons une surface de 25 à 30 m². Comme nous vous l'avons déjà précisé dans notre avis datant du 20 avril 2023 pour la modification n° 5 de votre PLU, 40 m² est une surface relativement grande et ne coïncide pas avec les principes de protection de la zone agricole.

Remarque concernant le changement de destination n°1, site de l'Européenne

Le changement de destination n°1 concerne le site de l'Européenne. Comme vous le savez, il a été convenu entre la DDT, la Chambre d'agriculture du Rhône et la mairie de Lentilly ce qui suit début 2024 : le site de l'Européenne devait faire l'objet d'une offre au sein du Répertoire Départ Installation de la Chambre d'agriculture du Rhône afin de permettre l'acquisition de l'Européenne à d'éventuels repreneurs exploitants intéressés.

Cependant, nous n'avons reçu aucune candidature à l'issue de la date fixée du 8 mai 2024. La recherche de d'exploitants agricoles pour ces bâtiments est donc épuisée et la Chambre d'agriculture du Rhône ne peut plus s'opposer à ce changement de destination.

Néanmoins, bien qu'aucun porteur de projet n'ait été identifié, nous maintenons les conditions que nous vous avons évoquées précédemment, à savoir :

- La conservation de l'activité agricole sur les pâturages situés sur la commune de Sourcieux-les-Mines
- Le local bâti sur cette même commune, devra conserver une destination agricole,
- Il sera nécessaire de créer une séparation d'accès entre les nouvelles activités du site de l'Européenne et les activités agricoles actuelles de ce site

Remarque concernant les Emplacements Réservés

Les ER 37,42,43,46 concernent des projets de création de cheminements doux sur voies existantes, et d'élargissements de voiries existantes. Après analyse du règlement graphique et de photographies aériennes, nous constatons que ces aménagements pourraient porter préjudice à l'activité agricole en place. Effectivement, tout empiètement de ces projets sur les parcelles agricoles conduirait à une baisse de la surface agricole. Nous vous demandons donc de rester très attentif quant à la largeur que prendront ces aménagements linéaires.



Remarque concernant un projet agricole repéré, en zone naturelle et humide

Dans la carte que vous joignez à votre diagnostic agricole, vous indiquez par des polygones roses les projets d'exploitants agricoles. Parmi les trois repérés, l'un se trouve au nord du Bois Grillet. Or, selon votre règlement graphique, ce projet se situerait en zone N et en zone humide. Le fait étant que votre règlement empêche toute construction, aménagement, exhaussement ou affouillement ni dépôt de terres dans ces zones, nous nous questionnons quant à la bonne localisation de ce projet. Dans le cas où seul ce secteur serait envisagé, nous jugeons indispensable d'ajouter au règlement que les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent avoir lieu en zone humide, à défaut, l'exploitant agricole ne pourra ni installer son activité ni la développer.

Remarque concernant des erreurs graphiques

Le règlement graphique de votre projet de PLU est très détaillé. Cependant, il semble que dans la légende pour la zone agricole, vous ayez mentionné le sous zonage Ap pour Zone agricole de protection patrimoniale et paysagère tandis que ce zonage ne figure pas dans le plan. En effet, c'est bien le zonage As pour zone agricole inconstructible (page 110 du règlement) que vous indiquez. Nous vous demandons donc de corriger la légende afin de gagner en clarté.

