



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale  
sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune de Sain-Bel (69)**

**Avis n° 2023-ARA-AUPP-1247**

**Avis délibéré le 28 mars 2023**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 28 mars 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision alléguée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sain-Bel (69).

Ont délibéré : Pierre Baena, Hugues Dollat, Marc Ezerzer, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, Yves Sarrand, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 17 janvier 2023, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 18 janvier 2023 et a produit une contribution le 17 février 2023. La direction départementale des territoires du département et l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Rhône ont également été consultées le 18 janvier 2023 et ont produit une contribution respectivement les 16 et 2 février 2023.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

**Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Aux termes de l'article R. 104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.**

## Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) élaborée par la commune de Sain-Bel (69). Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU).

Ses recommandations sont les suivantes :

- délimiter les nouveaux secteurs 1 et F respectivement dans les cartes des destinations (3/4) et des formes urbaines (4/4) ;
- caractériser l'articulation entre l'évolution projetée du PLU et le Scot, le PLH et le PCAET ;
- analyser la compatibilité de l'état des sols pollués avec la destination projetée de logements ;
- évaluer les incidences de l'évolution du PLU sur le grand paysage et les perspectives des monuments historiques ;
- évaluer le trafic routier induit par l'évolution du PLU sur la rue du Fiatet, le bruit et la pollution de l'air associés, et justifier, notamment au regard de critères environnementaux le nombre de places de stationnement prescrit par le PLU pour les visiteurs ;
- préciser le bilan carbone de l'évolution du PLU ;
- définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées ;
- reprendre l'analyse de l'ensemble des logements vacants et approfondir la réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour les mobiliser pour un public autre que les personnes âgées.

## Avis détaillé

### 1. Contexte, présentation de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

#### 1.1. Contexte et présentation de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Sain-Bel (Rhône) compte 2 363 habitants sur une superficie de 3,7 km<sup>2</sup> (données Insee 2019), elle fait partie de la communauté de communes du Pays de l'Arbresle (CCPA), est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) de l'Ouest Lyonnais approuvé 2 février 2011 en cours révision dont l'armature territoriale la qualifie de commune de polarité 2 (sur quatre polarités). Elle a connu un taux de croissance démographique annuelle de 0,6 % sur la période 2013-2019, dont un solde migratoire de 0,1 % (données Insee 2019).

Elle est exposée à des risques naturels (carte d'aléas et plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Brévenne et de la Turdine), comprend plusieurs sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques (ancienne église et château) et des sites et sols potentiellement pollués.

Elle s'inscrit dans le programme « Petites villes de demain » pour revitaliser son centre-ville. Elle projette de réhabiliter une friche industrielle située dans le centre-ville<sup>1</sup> pour y réaliser des logements (dont certains dédiés aux personnes âgées), des commerces ainsi que des services (installation d'une maison de santé et relocalisation d'une pharmacie située dans le centre en zone rouge du PPRi). Pour ce faire, elle a engagé une procédure de révision allégée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) pour :

1. reclasser en zone urbaine (U) dans le centre-ville, lieu dit « Fiatet », les parties non bâties des parcelles U 2007 et U 2009 adjacentes à la friche industrielle, actuellement classées en zone agricole (A), pour une surface de 0,176 ha (figure 1) ;
2. reclasser « le site » (p.23, aux contours indéterminés) en « secteur 1 » de centralité permettant d'accueillir une mixité fonctionnelle (logements, commerces, équipements, services) et en « secteur F » spécifique pour ce qui concerne les conditions des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<sup>2</sup> (figure 2) ;
3. créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, figure 3) ;
4. compléter le règlement écrit pour définir les règles applicables dans le nouveau secteur F.



Situation actuelle

Situation future

Figure 1 : Reclassement de la zone A en U du règlement graphique (pointillés verts, source : dossier)

- 1 Le dossier indique que l'ancienne activité de métallerie qui occupait cette friche a déjà déménagé sur un autre site : la zone de la Pontchonnière qui a été aménagée par la communauté de communes (p.13).
- 2 Le PLU comprend une carte des destinations et sous-destinations ([carte 3/4](#)) qui délimite 6 secteurs : 1 (centralité), 2 (secteur résidentiel), 3a (secteur économique ZAE de la Pontchonnière), 3b (secteur économique), 3c E (secteur commercial, ZAE des 3 communes), 4 (secteur de grands équipements). La zone urbaine concernée par la friche est actuellement classée en secteur 3b. Le PLU comprend, par ailleurs, une carte des formes urbaines ([carte 4/4](#)) qui délimite 5 secteurs : A (bâti traditionnel du centre), B (secteur pavillonnaire), C (secteur d'habitat collectif récent), D (secteur économique et grands ensembles) et E (secteur commercial). La zone urbaine concernée par la friche est actuellement classée en secteur B. L'évolution projetée ajoute un 6<sup>e</sup> secteur : « F ».



Figure 2 : nouveaux contours indéterminés pour secteurs 1 et F - « secteurs » actuels – (source : cartes 3/4 et 4/4)



Figure 3 : OAP (source : dossier)

Dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a conclu, par un avis conforme n° 2022-ARA-AC-2902 du [11 janvier 2023](#), que cette procédure requiert une évaluation environnementale dont l'objectif est notamment de :

- préciser les caractéristiques du projet de revitalisation du centre-ville dans le secteur « Fiatet », notamment sa densité ; préciser le périmètre du projet, en indiquant notamment s'il intègre le garage Citroën ; préciser les modifications projetées du règlement écrit du PLU évoquées dans le dossier ;
- expliquer le choix de ce projet au regard des enjeux environnementaux liés à la consommation des espaces naturels, au paysage, à la pollution des sols, au bruit et à la lutte contre le réchauffement climatique et expliquer ce choix au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment de mobilisation des logements vacants ;

- analyser les besoins de logements sur la commune, les logements vacants et exposer les moyens mis en œuvre pour les mobiliser ;
- décrire l'articulation de la densité projetée avec la densité prévue par le Scot ;
- analyser les enjeux environnementaux liés à la consommation des espaces naturels, au paysage, à la pollution des sols, au bruit et à la lutte contre le réchauffement climatique et analyser les incidences du projet sur ces enjeux environnementaux ;
- décrire le dispositif de suivi effectif des impacts environnementaux de la mise en œuvre du PLU et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Le 17 janvier 2023, la commune a saisi pour avis la MRAe avec en pièce jointe un document intitulé « *évaluation environnementale* » de 34 pages.

Le 18 janvier 2023, le service d'appui de la MRAe a demandé à la commune de lui communiquer la délibération du conseil municipal prescrite par le code de l'urbanisme décidant de soumettre la révision allégée n°1 du PLU à évaluation environnementale<sup>3</sup>. La délibération a été prise le 24 janvier 2023 et communiquée le 30 janvier 2023.

Le projet de réhabilitation de la friche industrielle prévoit la construction de 40 à 50 logements (densité de 100 à 110 logements/ha) avec 60 à 75 places de stationnement (p.34).

Le dossier est incomplet car il ne comprend aucune délimitation des nouveaux « *secteur 1* » et « *secteur F* », lequel a vocation à se substituer au secteur B actuel (en tout ou en partie ?).

**L'Autorité environnementale recommande de délimiter les nouveaux secteurs 1 et F respectivement dans les cartes des destinations (3/4) et des formes urbaines (4/4).**

## **1.2. Principaux enjeux environnementaux de la révision allégée n°1 de plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné**

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la consommation des espaces naturels ;
- la pollution des sols ;
- le bruit et la pollution de l'air du fait du trafic induit ;
- le paysage et le patrimoine, en particulier les monuments historiques ;
- la lutte contre le changement climatique, en particulier la destruction de puits de carbone naturel et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

---

3 En application des dispositions combinées des articles R. 104-11, R. 104-33, R. 104-36 et R. 104-37 du code de l'urbanisme, après avoir recueilli l'avis conforme de la MRAe, le conseil municipal doit prendre, par délibération, la décision de soumettre la procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.

## 2. Analyse du rapport environnemental

### 2.1. Observations générales

Le dossier est constitué uniquement d'un rapport environnemental de 34 pages l<sup>4</sup> qui présente des imprécisions et manque d'illustrations.

### 2.2. Articulation du projet de plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans, documents et programmes

L'analyse de l'articulation du PLU avec les autres planifications figure au « chapitre 3 » (cf. p.7, 15, non référencé comme tel dans le sommaire). Le dossier mentionne un programme local de l'habitat (PLH) approuvé en 2013, un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) approuvé en 2020, sans analyser l'articulation du PLU avec ceux-ci.

Le dossier indique que le Scot prévoit pour la commune une densité moyenne « minimale » brute 30 à 40 logements/ha (p.16), mais précise qu'il ne s'agit que d'une « moyenne, la densité ne s'applique pas de façon identique à chaque projet. C'est bien au PLU de la répartir selon les sites d'accueil » (p.16). Le dossier ajoute que plusieurs sites comprennent des densités élevées, dans le centre (70 à 189 logts/ha), dans des immeubles OPAC (à 30 m, pas très récents, 105 logts/ha), le Clos Berger (à 20 m, très récent, 113 logts/ha), la résidence les Brotteaux (à 300 m, très récente, 164 logts/ha) et que la densité du projet est, pour sa part, de 108 logts/ha. Il conclut que cette dernière « est compatible avec les objectifs du SCOT (moyenne minimale communale de 40 logts/ha) et elle reste inférieure aux projets récents de collectifs sur le centre et inférieure à certains îlots historiques du centre » (p.16).

L'articulation avec le Scot n'est pas caractérisée. Il apparaît en effet, d'une part, que le seuil de 40 logts/ha constitue la partie haute d'une amplitude de densité prescrite par le Scot<sup>5</sup> et, d'autre part, que le cap fixé par le Scot a précisément pour objet de fixer une limite par rapport aux densités qui peuvent être factuellement constatées. Le dossier doit être complété pour caractériser l'articulation entre l'évolution projetée du PLU et le Scot.

**L'Autorité environnementale recommande de caractériser l'articulation entre l'évolution projetée du PLU et le Scot, le PLH et le PCAET.**

### 2.3. État initial de l'environnement, incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement et mesures ERC

La consommation des espaces naturels. Le dossier indique que l'extension de la zone U sur la zone A concerne 0,176 ha (p.23). Il ne comprend aucune analyse sur la participation de la commune à la mise en œuvre de l'objectif national d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

La pollution des sols. Le dossier indique que le secteur est référencé sur la carte des anciens sites industriels et activités de services (sites abandonnés ou non, base de données Casias), suscep-

4 Le résumé non technique énonce que la démarche d'évaluation environnementale a été menée « au mois entre septembre 2022 et janvier 2023 » (p.12, lire « au moins »). La mention de « septembre » correspond à la période d'investigation écologique réalisée, mentionnée p.24.

5 Le Scot de l'Ouest Lyonnais approuvé 02/02/2011 énonce que « la densité résidentielle brute devra se situer dans une fourchette comprise (...) entre 30 et 40 logements à l'ha en polarité 2 », « La densité brute est le nombre de logements inclus sur toute la superficie d'une opération prenant en compte espaces verts, équipements publics, etc » [DOG](#), p.31.

tibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués<sup>6</sup>, qu'aucune étude de pollution des sols n'a été réalisée sur le site, que seuls les « secteurs d'information sur les sols (SIS) » sont soumis à une étude de sol et ajoute que « *La commune n'est ni propriétaire ni acheteuse du terrain, elle n'a donc pas à prendre en charge d'étude de pollution sur ce site qui est actuellement privé et sera acheté par un privé. (...) Le porteur de projet devra de toute façon faire une étude de sols avant construction, ce sera l'occasion de vérifier la présence ou non de pollution* » (p.28-29).

Il convient de rappeler que :

- d'une part, les polluants peuvent avoir des impacts différents selon leur nature sur l'homme et sa santé en cas d'inhalation, d'ingestion ou de contact avec la peau. C'est le cas notamment de certains éléments-traces métalliques, métaux lourds (plomb, arsenic, cadmium, mercure, nickel, etc.) ou d'hydrocarbures qui ont des effets neurotoxiques, cancérigènes, mutagènes et reprotoxiques ;
- d'autre part, l'évaluation environnementale d'un PLU a pour objet d'appliquer la séquence Éviter-Réduire-Compenser et, pour ce faire, d'analyser les incidences notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, y compris sur la santé humaine, et de présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, avec leur traduction concrète dans le PLU, notamment le règlement écrit, graphique et, le cas échéant, les OAP (article R. 151-3 3° et 5° du code de l'urbanisme).

En l'espèce, le dossier ne comprend aucune information sur la nature des pollutions, ni la compatibilité de l'état des sols avec les usages futurs. Dans la mesure où la construction de logements sur un sol pollué est susceptible d'avoir des incidences notables probables sur la santé humaine, le rapport d'évaluation environnementale d'un PLU doit rendre compte de la façon dont cet enjeu environnemental est pris en compte.

Cet enjeu ne paraît pas suffisamment pris en compte.

Le bruit et la pollution de l'air du fait du trafic induit. Le rapport environnemental indique que « *le garage Citroën est en cours de cessation d'activité (le propriétaire part à la retraite et n'envisage pas la cession de son activité)* » (p.13).

Toutefois le dossier n'analyse pas le trafic routier induit par l'évolution du PLU sur la rue du Fiatet (usagers des commerces et logements), ni le bruit et la pollution de l'air associés à ce trafic, et ne rend pas compte de la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser pour cet enjeu.

Le dossier indique que le projet permet de ramener la population dans le centre, de limiter les déplacements motorisés (à 200 m de la gare de tram train) et précise qu'actuellement il n'y a « *pas d'offre en stationnement résidentiel sur le centre et espaces publics investis par des voitures pour l'accès à la gare* ». L'évolution du PLU prévoit la création de 60 à 75 places de stationnement résidentiel (1,5 places par logement), 40 à 50 places de vélo (au moins une place par logement), l'installation d'une pharmacie, d'une maison de la santé et de commerces en rez-de-chaussée (p.30, 32). Le dossier ne garantit pas que le nombre de places de stationnement prescrit par le PLU sera suffisant pour les visiteurs.

Cet enjeu ne paraît pas suffisamment pris en compte.

---

6 Site référencé SSP4071938 et n° RHA6911247 (activité à l'arrêt, société SAPAM, travail des métaux par choc mécanique, traitement de métaux, dépôt de gaz combustibles liquéfiés, source Géorisques).

Le paysage et le patrimoine, en particulier les monuments historiques. Le site du projet de révision du PLU est situé en entrée de ville (nord-ouest) le long de la rue du Fiatet.

Le dossier joint à la demande d'examen au cas par cas ne mentionnait qu'une seule modification du règlement graphique. Le dossier joint à la présente demande d'avis comprend, en outre, un nouveau secteur F et la définition de son régime juridique dans le règlement écrit. La volumétrie des constructions y est plafonnée à R+3 avec 14,5 m au faîtage, l'implantation de la façade donnant sur la rue du Fiatet est prescrite dans une bande de 0 à 6 m depuis l'alignement actuel ou futur de la voie, et une végétalisation est prévue dans les espaces non bâtis et abords des constructions (p.31-32).

Le dossier énonce que l'impact de l'aménagement sur le cadre paysager est « positif » (p.27), au motif que cette opération constitue une première étape de réaménagement à poursuivre dans la continuité du site lors d'aménagements ultérieurs, en travaillant sur la qualité de l'espace rue et des déambulations piétonnes. Pour autant, aucune analyse n'est menée permettant de garantir l'absence d'effet de masque sur le grand paysage et les perspectives des monuments historiques.

Cet enjeu ne paraît pas suffisamment pris en compte.

Les risques naturels. Le dossier indique que le site est classé en zone verte du PPRi, c'est-à-dire en zone très faiblement exposée au risque en zone urbanisée, le PPRi ne permet pas de créer des stationnements en sous-sol et les stationnements dédiés aux logements et commerces sont projetés sur un rez-de-chaussée semi-enterré (p.14, 29).

Cet enjeu paraît suffisamment pris en compte.

La lutte contre le changement climatique, en particulier la destruction de puits de carbone naturel. Le dossier indique que l'impact est « plutôt positif » dans la mesure où la végétalisation du site (plantation d'arbres) permettra de « limiter considérablement l'impact » de l'aménagement de la zone sur les émissions de gaz à effet de serre (p.30). Ces éléments ne sont pourtant pas quantifiés. L'Autorité environnementale rappelle que la transformation d'un hectare de prairie en sols imperméables représente un total d'émission de 290 tCO<sub>2</sub><sup>7</sup>. En l'espèce, le PLU consomme 0,176 ha de prairie, ce qui représente une émission de l'ordre de 51 tCO<sub>2</sub>. Pour établir le bilan carbone de l'évolution du PLU, il est utile de préciser combien représentent la végétalisation projetée, le trafic routier évité (pour les personnes âgées qui se rapprochent du centre-ville), celui induit par le projet, les travaux etc.

Cet enjeu ne paraît pas suffisamment pris en compte.

**L'Autorité environnementale recommande de :**

- **analyser la compatibilité de l'état des sols pollués avec la destination projetée de logements ;**
- **évaluer les incidences de l'évolution du PLU sur le grand paysage et les perspectives des monuments historiques ;**

---

7 Cf. ORCAE , Principes méthodologiques de production des données et indicateurs climat, air et énergie, janvier 2021, § 3.4 Méthodologie de calcul de l'absorption de carbone, p.44-46, la transformation de 1 ha de prairie ou forêt en sols imperméables représente une émission de 290 tCO<sub>2</sub> (cette méthode utilise une base de calcul de 6 ans, calée sur le millésime 2012-2018 de l'inventaire biophysique de l'occupation des sols CORINE Land Cover, et correspond à 48,33 tCO<sub>2</sub>/an). La même valeur de 290 tCO<sub>2</sub> figure également dans l'outil « GES Urba » proposé par le CEREMA (cette méthode utilise une base de calcul de 10 ans et correspond à 29 tCO<sub>2</sub>/an, cf. Aide générale GES Urba, annexe 5, p. 126 et outil GES Urba).

- évaluer le trafic routier induit par l'évolution du PLU sur la rue du Fiatet, le bruit et la pollution de l'air associés, et justifier, notamment au regard de critères environnementaux le nombre de places de stationnement prescrit par le PLU pour les visiteurs ;
- préciser le bilan carbone de l'évolution du PLU ;
- définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.

#### **2.4. Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) a été retenu**

Le dossier mentionne une perte d'attractivité du centre, liée notamment à son caractère inondable (zone rouge du PPRi) qui impacte l'offre de logements et de locaux commerciaux et à des prescriptions patrimoniales (liées aux périmètres de monuments historiques), et un besoin de relocaliser la pharmacie qui constitue « *la locomotive commerciale du centre* » (p.19).

Il indique qu'une autre relocalisation de cette pharmacie a été étudiée en dehors du centre, sur la route départementale aux Ragots dans le cadre d'une rénovation d'une friche industrielle, mais a été écartée pour des raisons liées à ses accès et au Scot (p.20).

L'avis conforme du 11 janvier 2023 a relevé que la commune de Sain-Bel comprend 115 logements vacants<sup>8</sup> (données Insee), ce qui est très élevé, et invité à exposer les moyens mis en œuvre pour les mobiliser. Le dossier répond que « *seule la construction neuve permet à court et moyen terme de répondre (aux) besoins* » en logements en faisant valoir, d'une part, que la demande de petits logements dans le centre qui a été exprimée par les personnes âgées (qui résident actuellement dans les lotissements) ne peut être satisfaite dans le bâti historique du centre, car même réhabilité il ne permet pas de substituer des ascenseurs aux escaliers en colimaçon. D'autre part, que les données « LOVAC »<sup>9</sup> font apparaître une « *trentaine de logements vacants* » seulement sur le centre. Enfin, l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours se heurte à plusieurs difficultés qui augurent d'un échec de la réhabilitation projetée<sup>10</sup> (p.21). Le dossier avance qu'il y aurait quatre fois moins de logements vacants que ce qu'indique l'Insee (une trentaine au lieu de 115).

Les données LOVAC (9,2 % du parc privé vacant au 1<sup>er</sup> janvier 2019) restent toutefois comparables à celles de l'Insee (9,8 % du parc de logements vacant en 2019), mais précisent, en effet, qu'un tiers (34 sur 96) des logements sont vacants depuis 2 ans ou plus. Cette catégorie de logements vacants n'est manifestement pas représentative de la vacance totale<sup>11</sup>. Par ailleurs, le dossier expose la difficulté de mobiliser les logements vacants du centre pour les personnes âgées, mais ne démontre pas une impossibilité de mobiliser ces mêmes logements vacants pour des populations plus jeunes. Le dossier doit être complété sur ces points.

8 Soit 9,8 % du parc de logements (données Insee, [2019](#)) ce qui est supérieur aux moyennes relevées à l'échelle de la communauté de communes du Pays de l'Arbresle (6,8 %, données Insee, [2019](#)), du département du Rhône (7,4 %, données Insee, [2019](#)) et de la région d'Auvergne-Rhône-Alpes (8,6 %, données Insee, [2019](#)).

9 « LOVAC » (abréviation de « logement vacant ») désigne une base de données actualisée tous les ans, gérée par le Cerema à la demande du ministère du logement, qui résulte du croisement de plusieurs sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance (fichiers 1767BISCOM), les caractéristiques du logement et du propriétaire (fichiers fonciers et DVF) et la BAN (Base Adresse Nationale). Le millésime 2021 (données aux 01/01/2019 et 01/01/2020) de Lovac est disponible sur le site [Internet data.gouv.fr](http://data.gouv.fr), voir le fichier excel par commune.

10 Notamment « *Des propriétaires de logements vacants âgés qui compte tenu de leur âge ne peuvent pas se projeter dans des réhabilitations complètes qui les engageraient sur plusieurs années* ».

11 Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, il y avait 96 logements vacants dans le parc privé, dont 34 depuis plus de 2 ans (soit 3,3 % du parc) ; au 1<sup>er</sup> janvier 2020, il y avait 90 logements vacants dans le parc privé (soit 8,5 % du parc), dont 36 depuis plus de 2 ans (soit 3,4 % du parc), données LOVAC 2021.

Le dossier indique qu'au stade de l'examen au cas par cas aucune OAP n'avait été prévue pour le projet, considérant que l'architecte des bâtiments de France serait amené à définir des prescriptions architecturales dans son avis conforme sur les constructions à venir. Le projet a été complété pour intégrer une OAP afin d'encadrer les prescriptions paysagères du projet (figure 3).

**L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse de l'ensemble des logements vacants, sans retenir seulement ceux de plus de deux ans, et d'approfondir la réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour les mobiliser pour un public autre que personnes âgées.**

### **2.5. Dispositif de suivi proposé**

Le dispositif de suivi figure à la page 34 avec une périodicité à 3 ans, ce qui paraît insuffisant.

## **3. Prise en compte de l'environnement par le plan**

Le projet d'évolution du PLU présente l'intérêt de réhabiliter une friche industrielle située dans le centre-ville.

Toutefois, il prévoit également la consommation d'un espace naturel, agricole ou forestiers et les éléments présentés n'apportent aucune assurance qu'il prend suffisamment en compte, par ses nouvelles prescriptions et orientations ainsi que celles existantes au PLU et qui demeureront, la pollution des sols, le bruit et la pollution de l'air du fait du trafic induit, le paysage et la lutte contre le changement climatique.

La prise en compte des enjeux liés au paysage et à la mobilité paraît, en partie, confuse et incomplète. Confuse, dans la mesure où l'évolution du PLU prévoit un stationnement semi-enterré alors qu'il est indiqué que le stationnement ne doit pas être réalisé en sous-sol (p.14). Incomplète, dans la mesure où l'évolution du PLU définit des règles pour le stationnement des usagers des constructions à usage d'habitat, mais omet d'en définir pour le stationnement des usagers des commerces et services également projetés (p.32), à la différence des autres secteurs<sup>12</sup>.

---

12 Le règlement écrit actuellement en vigueur dispose que, pour la zone U, dans les secteurs A et B (ceci n'est pas applicable à la zone F nouvelle), « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques* », cf. art. 4 stationnement, « *article réglementé par la carte 4/4* ».