

**AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT BONNET DE MURE**

I- Le contexte

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure couvre 1634 hectares et compte près de 7 000 habitants.

La ville appartient à la Communauté de communes de l'Est Lyonnais ; elle est également couverte par le SCoT de l'agglomération lyonnaise.

Faisant partie de la couronne urbaine de Lyon, la plaine de l'Est lyonnais connaît aujourd'hui un développement important qui rappelle que cet espace est un territoire privilégié de la métropole lyonnaise (porte d'entrée Est).

Le projet de PLU (révision) a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2018. La CCI doit rendre un avis avant le 23 octobre 2018.

II- Enjeux pour la CCI

A/ SUR LE VOLET DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Saint Bonnet de Mure compte 317 établissements et 2942 emplois salariés du secteur privé (données URSSAF 2016 publiées en 2017).

Son développement économique s'inscrit dans le cadre du développement de l'Est lyonnais et les enjeux métropolitains et régionaux. En effet, depuis 2007, la commune a gagné 73 établissements et l'emploi salarié privé a augmenté de 12%.

Conformément aux orientations de sa doctrine en matière d'urbanisme, la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne partage les principes du Projet d'Aménagement et Développement Durable.

Après examen du PADD et du règlement, la CCI LYON METROPOLE considère que le PLU répond en grande partie aux enjeux identifiés :

- Les enjeux métropolitains sont bien intégrés qu'il s'agisse des infrastructures ou de la préservation des carrières pendant leur période d'exploitation (possibilité d'aménagement à l'existant) ;
- L'économie figure parmi les orientations clefs de développement ;
- Une extension de 21ha (zone du Revolay) est prévue et répond aux besoins grandissants des entreprises dans la continuité de la zone économique existante.

Parmi les enjeux, **les enjeux liés aux zones de danger, aux risques naturels, au PEB de l'aéroport et à la protection des champs captant sont repris.**

Les dispositions du règlement fixent les conditions d'implantation des constructions. A cet égard, la CCI souhaite apporter les observations suivantes :

- Les marges de recul auraient pu être évitées, car elles réduisent le potentiel de constructibilité à la parcelle ;

- Nous avons noté qu'il était possible de déroger aux règles de hauteur maximale, ce qui dans l'examen des autorisations de construire demeure important pour ne pas freiner des développements sur place.

Concernant toute requalification de site, plans d'aménagement d'ensemble, aménagement de dessertes et parking de stationnement individuel ou mutualisé/public, une concertation devra être engagée avec les entreprises concernées très en amont et tout au long du processus de manière à anticiper les besoins, identifier les solutions pour y répondre et traiter les éventuelles difficultés qui apparaîtraient pour les usagers actuels ou futurs.

B/ SUR LE VOLET COMMERCE

Nous notons dans le rapport de présentation et la PADD deux orientations principales concernant le développement de l'activité commerciale :

- la volonté de la commune de prolonger la zone commerciale du Chanay, afin de renforcer le pôle commercial d'agglomération existant ;
- le souhait de maintenir le commerce de proximité en préservant les rez-de-chaussée commerciaux.

S'agissant de la première orientation, à savoir la poursuite du développement de la zone commerciale, nous souhaitons émettre plusieurs remarques :

- **Dans un premier temps, le développement de cette zone nous paraît aller à l'encontre des dispositions de la DTA** ; en effet la DTA prescrit qu'« en matière d'urbanisation à vocation économique, la superficie des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'accueil d'activités économiques telle qu'elle résulte du POS ou du PLU opposable à la date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA (1er mars 2005) ne pourra pas être globalement augmentée. Des modifications de zonage sont néanmoins envisageables dans le cadre d'accords compensatoires entre les communes, sous réserve des autres dispositions de la DTA. » Or le développement d'une nouvelle zone commerciale sur St Bonnet de Mure n'a, à notre connaissance, pas fait l'objet de mesures compensatoires avec d'autres communes ;
- Entre 2010 et aujourd'hui, la commune de St Bonnet de Mure a vu se développer près de 17 000 m² de surfaces commerciales sur son territoire, avec la création de la ZAC du Chanay et de ses abords.

Ainsi sur le principe, **nous considérons que la poursuite de l'urbanisation commerciale à St Bonnet devrait être conditionnée d'une part, par la mesure de l'impact de ce nouveau pôle commercial sur l'équilibre commercial à l'échelle du bassin de vie et, d'autre part, par la définition préalable d'une stratégie d'aménagement commercial** à l'échelle minima de la CCEL et d'une réflexion globale sur la requalification de la RD306 Est à l'échelle de l'Est lyonnais en lien avec la Métropole de Lyon.

En effet, le développement de zones commerciales en entrée de ville participe peu à l'animation de la vie urbaine et peut avoir un impact non négligeable sur les centralités commerciales du bassin de vie. En particulier sur la commune de St Bonnet de Mure, nous considérons que le développement de la ZAC du Chanay en entrée de ville, mais déconnecté du reste du tissu commercial, a pu avoir pour effet une baisse de la commercialité des commerces du centre bourg, mais aussi des commerces installés de façon historique sur la RD306, entre le rond point et le cœur de la ville ;

- Par ailleurs, **un nouveau projet de développement commercial nécessite également en amont la définition d'un potentiel et d'une programmation commerciale** avant même l'ouverture à urbanisation.

Nous considérons qu'un projet de développement de surfaces commerciales hors centralité et en limite communale, ne peut se faire sans concertation avec les communes voisines et prise en compte de l'impact global qui en résulterait ;

- A notre sens, l'ouverture à urbanisation commerciale de cette zone est également contraire à d'autres orientations du PADD, en particulier celle de l'engagement des élus de conforter « l'enveloppe urbaine » existante en optimisant le foncier disponible et en favorisant le renouvellement urbain et limiter la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- Ce projet étant situé aux abords d'un axe routier important, voie de transit et de desserte locale qui se caractérise par un trafic déjà dense, son impact sur les flux routiers sera d'autant plus important que desservant une zone de chalandise potentiellement large, ce nouvel équipement viendra accentuer le phénomène de congestion automobile observé fréquemment sur la RD 306 Est ;
- Enfin, concernant la déclinaison de cette orientation dans le règlement, la zone est une zone à urbaniser AU1c de 5,5ha, elle est concernée par l'OAP 12 secteur de la plaine ;

Le règlement stipule que l'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et que la desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Néanmoins le texte de l'OAP est très succinct et ne dit rien concernant précisément la vocation commerciale du projet et sa programmation en termes de secteurs d'activité et de types de surfaces commerciales si ce n'est les principes d'aménagement à l'intérieur de la zone et la localisation des activités au sein de la parcelle.

Selon le schéma de l'OAP, les activités commerciales couvriraient quasiment la moitié des 5,5ha du tènement soit une possibilité de construire plus de 25 000 m² de surfaces de plancher.

S'agissant du maintien de l'activité commerciale en centre ville, nous accueillons plutôt favorablement le contenu des 2 OAP suivantes à savoir :

- l'OAP numéro 6 qui permet l'implantation de locaux à usage commercial ou de services en rez-de-chaussée le long de la RD306 est et sur la place du Paleyron sur le secteur dit du Forgeron ;
- ainsi que de l'OAP numéro 7, secteur de l'entrée Est, qui prévoit l'implantation d'un supermarché en rez-de-chaussée d'un programme immobilier dans la partie Nord assurant ainsi une reconfiguration de ce tènement et l'implantation de rez-de-chaussée commerciaux dans le secteur Sud.
 - o Nous souhaitons attirer votre attention sur le système de contre allée qui risque de nuire au fonctionnement commercial et vous suggérons de ne pas implanter les constructions avec un retrait trop important là encore pour favoriser le fonctionnement commercial. Se pose également la question de la capacité de stationnement pour les usagers du supermarché, puisque nous ne voyons pas d'espaces dédiés dans le schéma d'aménagement.

Concernant la mise en place d'un linéaire commerce dans le centre ville permettant d'éviter le changement de destination et ainsi de préserver l'activité commerciale.

Nous accueillons favorablement l'instauration d'un outil de ce type, mais nous suggérons :

- de le définir plus précisément dans le règlement. Ainsi, nous vous conseillons d'être plus précis dans la définition de la destination commerce que vous souhaitez utiliser dans le cadre du linéaire en utilisant les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme comme vous le rappeler dans votre règlement titre 5 en page 140

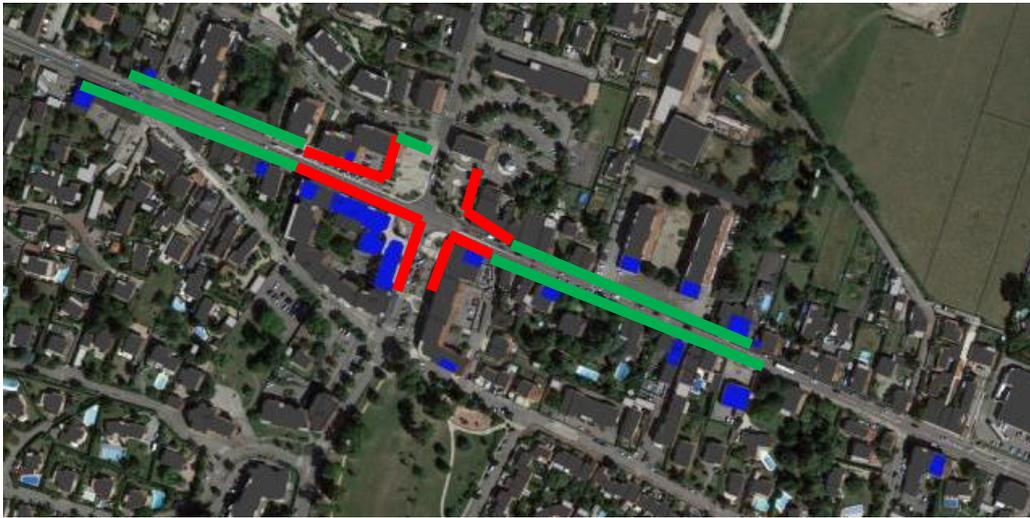
En effet il est possible de définir des linéaires stricts qui n'acceptent que la sous destination « commerce et l'artisanat de détail » ou des linéaires toutes activités qui permettent d'accueillir tout type de commerce et activités de service ;

- et de revoir la prescription graphique qui à notre sens doit se matérialiser par un tracé le long des voies que nous suggérons le plus continu possible, plutôt que par l'identification de parcelles colorisées. Par ailleurs, nous considérons que les 2 linéaires situés dans la zone UB à l'entrée Est de la ville sont superflus car trop excentrés.

Selon nous, 2 possibilités pour le tracé du linéaire commerce sont offertes :

- soit un tracé « étendu » englobant les RDC, créant des ruptures dans le linéaire et actuellement non dédiés à une activité commerciale ;
- soit un tracé « restreint » et donc exclusivement continu se limitant aux parcelles occupées par du commerce et mitoyennes. Les parcelles commerciales « isolées » ne sont alors plus concernées par les dispositions relatives à l'alignement.

Par ailleurs, les 2 types de linéaire pourraient être utilisés : un linéaire strict pour les activités commerciales pures situées aux abords de la place de l'ancienne mairie intersection route d'Azieu et montée du Château (en rouge ci-dessous) et un linéaire toute activité, plus souple pour les autres portions de rues, selon la disposition indiquée ci-dessous.



Concernant plus précisément le règlement des zones, nous considérons que le règlement est plutôt cohérent sur les zones urbaines.

Concernant les zones économiques, le projet de règlement appelle de notre part la remarque suivante : aucune condition n'est fixée concernant le règlement des zones U1c1, U1c, U1ch à vocation commerciale, si ce n'est la fixation d'un CES de 60% porté à 70% en cas d'extension, ce qui sous entend que potentiellement la zone pourrait s'agrandir de 10 % de sa surface, ce qui nous semble surdimensionné. Un pourcentage d'extension fixé à 5% serait plus cohérent.

III- Conclusions et suites à donner

Compte tenu des risques précités relatifs au développement d'une zone commerciale en entrée de ville et en l'absence d'étude commerciale plus aboutie, le bureau du 17 septembre a émis un **avis défavorable** sur le projet de PLU de la commune et propose à l'assemblée générale de suivre cet avis défavorable.

L'Assemblée générale est sollicitée pour donner son accord sur cet avis et autoriser le Président à signer le courrier de transmission de ce dernier au maire de la commune de Saint Bonnet de Mure