

**AVIS SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE
SAINT PIERRE DE CHANDIEU
Arrêt du projet**

I – Le contexte

Avec près de 4600 habitants en 2014, la commune de Saint Pierre de Chandieu se positionne à l'extrémité Sud-Est de la plaine de l'Est Lyonnais, en limite avec le département voisin de l'Isère. Ainsi, Saint Pierre de Chandieu constitue une porte d'entrée Ouest en direction de l'agglomération lyonnaise. La ville appartient à la Communauté de communes de l'Est Lyonnais et est également couverte par le SCoT de l'agglomération lyonnaise

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mai 2018.
La CCI devait rendre un avis avant le 22 septembre 2018.

II- Eléments d'avis sur la révision du PLU :

A/ SUR LE VOLET DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Saint Pierre de Chandieu compte 156 établissements et 1631 salariés du secteur privé (données URSSAF 2016 publiées en 2017).

Son développement économique s'inscrit dans le cadre de la Charte de développement de l'Est lyonnais et les enjeux métropolitains et régionaux. En effet, ce territoire est identifié comme futur site économique métropolitain par le SCOT et la DTA à partir de la zone d'activités Portes du Dauphiné (85 ha) et des réserves foncières constituées par les activités de carrière. Des projets d'infrastructures majeures devraient à moyen long terme renforcer l'attractivité du site et son rôle dans le développement de l'aire métropolitaine (contournement routier Est de Lyon A432 Sud, raccordement A43/A46 et à terme CFAL).

Conformément aux orientations de sa doctrine en matière d'urbanisme, la CCI LYON METROPOLE 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 de la zone 4 chênes/ Portes du Dauphiné sont bien intégrés ainsi que la préservation des carrières pendant leur période d'exploitation (possibilité d'aménagement à l'existant sous condition).
- La requalification des espaces d'activités, a été préférée à une extension, pour permettre d'assurer une remise à niveau des infrastructures et réseaux et une montée en gamme des services. A moyen terme, il est important que des capacités nouvelles puissent être identifiées dans le cadre du schéma des zones d'activités avec des capacités d'accueil en extension et l'exclusion du commerce en zone industrielle.
- Aucune nouvelle surface n'est inscrite au PLU pour le développement économique cependant la vocation du foncier à vocation économique actuel est préservée, même s'il est concerné par les zones de protection des aires de captage (éloignées).

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 LYON METROPOLE 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.

Le secteur de Portes du Dauphiné présente un enjeu important actuel et futur. Concernant toute requalification de site, plan d'aménagement, aménagement de dessertes et parking de stationnement individuel ou mutualisé/public, une concertation devra être engagée avec les entreprises concernées très en amont - y compris avec la profession des carrières à proximité - 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.

B/ SUR LE VOLET COMMERCE

Ce projet permet l'implantation des commerces de détail et des services accueillant du public dans les zones urbaines Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uf, ainsi que les zones à urbaniser AUa, AUab et AUb2. Ces activités sont limitées à une surface de plancher de 500m². Par ailleurs, en secteur Ua (centre bourg), le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux en rez-de-chaussée est interdit.

Excepté l'interdiction liée au changement de destination en zone Ua, rien ne différencie règlementairement les secteurs « a », « b », « c », « d », « e » et « f ». Or, la dispersion des activités commerciales n'est pas de nature à favoriser leur dynamisme. Il nous paraît plus judicieux de définir un ou plusieurs secteurs dans lesquels les activités seraient regroupées et de les interdire dans les autres zones.

Concernant la disposition relative au changement de destination, nous souhaitons avancer une précision

La commune pourrait distinguer deux types de linéaires :

- o le linéaire « toutes activités » : tous les types d'activités sont autorisés,
- o le linéaire « commerce et artisanat strict » : seules certaines activités commerciales sont autorisées et les services de type banques, assurances, agences immobilières en sont exclues.

Le règlement de votre projet de PLU contient un lexique indiquant les différentes destinations et sous destinations en détaillant les activités relevant de la catégorie « commerce et activité de service ». Celui-ci pourra ainsi servir de référence pour déterminer quelle destination relève telle ou telle activité.

Les règles de stationnement en zone urbaine imposent la création d'une place pour 30m² de surface de plancher. La densité pouvant être contraignante en zone urbaine, une dérogation est permise en cas d'impossibilité technique. Cette règle pourrait toutefois s'adapter à la densité de chacun des secteurs et être plus souple en zone urbaine dense (secteur ancien du centre-ville notamment). Ainsi, il pourrait y être imposé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher, tout en maintenant la dérogation pour impossibilité technique.

En zone Uic, les commerces sont autorisés sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 300m² et qu'ils concernent une activité complémentaire au centre-ville. Bien que d'intérêt évident pour la préservation des activités du centre-ville, le fondement juridique de cette règle nous semble fragile et pourrait engendrer une instabilité juridique. **Nous vous suggérons plutôt l'écriture suivante** : le règlement de la zone Uic autorise *les activités d'artisanat et de commerce uniquement si la surface minimale est de 300m² d'emprise au sol par activités et qui, compte tenu de leur consommation d'espace importante ou demandant une surface de vente à l'air libre, peuvent difficilement être implantées dans le centre bourg (vente de matériaux, de constructions, location de matériel, jardinerie... à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ou commerces liés à l'automobile tels que le lavage de voitures, vente de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant...).*

III- Conclusions et suites à donner :

La CCI Lyon Métropole émet un avis favorable relatif au projet de révision du PLU de St Pierre de Chandieu et demande la prise en compte des éléments exposés plus haut.

La CCI Lyon Métropole poursuivra son partenariat avec la commune de St Pierre de Chandieu afin de garantir les conditions d'accueil favorables à l'activité économique et à la création d'emplois sur le territoire.

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 St Pierre de Chandieu