

**AVIS SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE DE SAIN BEL
Arrêt du projet**

I – Le contexte

La commune de Sain Bel se situe dans la vallée de la Brévenne, jouxtant L'Arbresle sur sa partie nord. Elle partage d'ailleurs avec cette dernière la zone d'activités commerciales des 3 communes (avec Eveux également).

Malgré la proximité de l'Arbresle et donc d'une zone commerciale importante sur le territoire de l'ouest lyonnais, la commune de Sain Bel a su conserver un tissu commercial de proximité dans son cœur de bourg, traversé par la RD389 (ancienne N89), et accessible également par le train via une liaison directe vers Lyon Saint Paul.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2017. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 18 janvier 2019.

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

Le SCOT de L'ouest Lyonnais, dans son volet commercial (DAC), classe la commune de Sain Bel en polarité 2 sur le plan commercial. Les objectifs en matière de politique commerciale concernant ce classement sont de jouer un rôle commercial à l'échelle d'un bassin de vie relativement large. L'offre présente doit permettre de répondre aux achats quotidiens et plus occasionnels. Toutes surfaces confondues, les commerces ne doivent pas dépassés les 1000m² (les activités doivent être privilégiées en cœur de bourg).

A l'aune de ces considérations, nous pouvons ainsi avancer les remarques suivantes concernant le projet de révision du PLU.

Le projet de PLU présenté par la commune permet d'accueillir des activités commerciales sans condition de surface de plancher dans la zone urbaine de centralité classée 1 dans le règlement, correspondant au centre historique de la commune. Cette réglementation est renforcé par l'instauration d'un linéaire toutes activités qui permet de garantir une occupation économique des rez-de-chaussée dans le cœur du bourg.

Le commerce est également autorisé en zone urbaine résidentielle (2), zone davantage pavillonnaire jouxtant le centre bourg ou plus éloignée comme dans le hameau de la Pontchonnière notamment. Ici, en revanche, le plafond des surfaces de plancher autorisées est de 60m².

L'activité commerciale est enfin autorisée au sein des zones d'activités économiques 3b et 3c, en supposant dans cette dernière que les surfaces de plancher soient supérieures à 300m² par cellule commerciale. Elle couvre à la fois la zone d'activité des 3 communes, à cheval sur l'Arbresle et Eveux, mais aussi un secteur au nord du bourg, sur la RD389.

Nos préconisations :

En zone de centralité (1), nous suggérons de limiter le plafond des possibilités d'implantation à 1000m², comme préconiser dans le SCOT.

En zone résidentielle (2), afin d'éviter un délitement de l'offre commerciale, il nous semble judicieux de ne pas autoriser d'implantations, de façon à canaliser l'offre là où elle répond à un projet urbain, sur des critères de densification globale du tissu commercial, à savoir dans la centralité actuelle.

Enfin, il nous semblerait plus adapté que la zone définie 3c dans le projet de PLU soit limitée à la zone d'activités des 3 communes, jouxtant la commune de l'Arbresle. La zone d'activité commerciale en sortie nord du bourg pourrait ainsi être repositionnée en zone économique 3b, comme les autres poches d'activités commerciales présentes sur la commune hors centre bourg. Enfin, il conviendrait de limiter la surface de plancher sur cette zone 3b à 1000m², de manière à rester en cohérence avec les enjeux de la commune et les préconisations du SCOT.

III- Conclusions et suites à donner :

La CCI Lyon Métropole émet un avis favorable relatif au projet de révision du PLU de Sain Bel en demandant la prise en compte des éléments exposés plus haut.

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 Sain Bel, Bernard DESCOMBES.