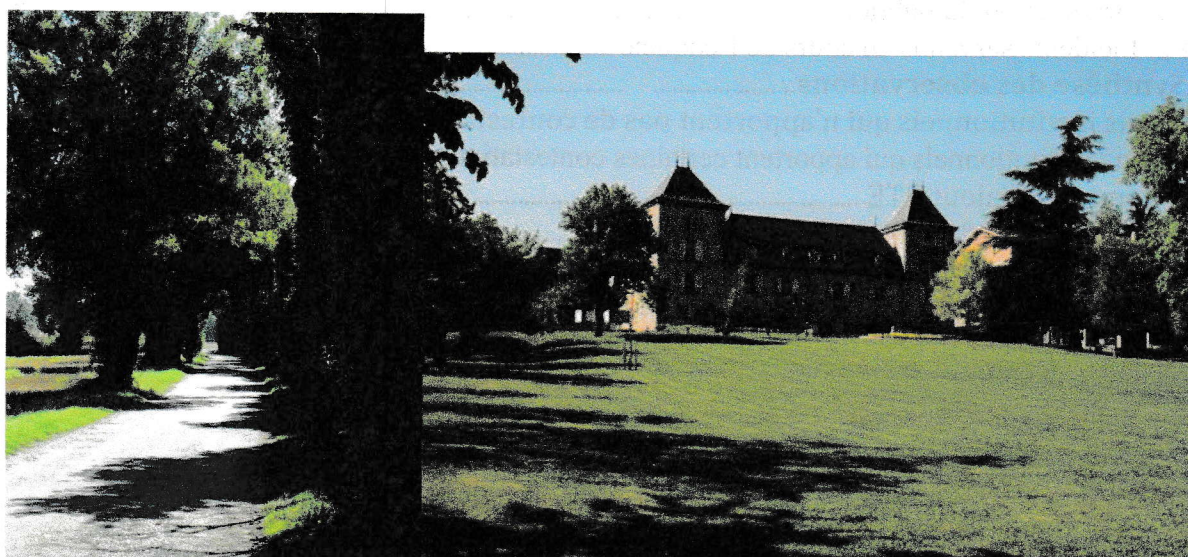


Département du Rhône

Commune de SAINT BONNET DE MURE

Projet de MODIFICATION n°1 DU PLU DE SAINT
BONNET DE MURE



RAPPORT FINAL

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 7 Décembre 2023 au 9 Janvier 2024

Commissaire enquêteur : Alain Borowski

Référence T.A. n° E23 000107/69

SOMMAIRE

1 RAPPELS	3
1.1 OBJET DE L'ENQUETE	3
1.2 COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
1.3 ORGANISATION DE L'ENQUETE	4
1.3.1 Durée	4
1.3.2 Siege de l'enquête	4
1.3.3 Dossiers et Registres	4
1.3.4 Permanences	4
1.3.5 Information du public	4
1.4 Déroulement de l'enquête.....	5
1.4.1 Participation du public.....	5
1.4.2. Incidents survenus en cours de l'enquête	5
2. Synthèse des observations	5
2.1. Avis institutionnels qui n'apportent pas de contestation sur le dossier	5
2.2. Avis institutionnels qui apportent certaines contestations	5
2.3. Demande d'ajout RTE	8
2.4. Avis des associations et des particuliers.....	8
3. Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage	11
4. Avis du commissaire enquêteur	12
Conclusion	21

PIECES JOINTES

PJ1 – Synthèse des remarques Final

PJ2 - Avis recueillis pendant l'enquête

PJ3 - Avis

1 Rappels

1.1. Objets de l'enquête

L'objet de l'enquête est la modification 1 du PLU de la commune sur différents points dont la liste suit :

- . Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 6 dénommée « Secteur du Forgeron » pour redéfinir les principes d'implantation du bâti sur le secteur centre de l'OAP, permettant de créer un cœur d'îlot végétalisé et d'élargir le périmètre au Sud afin d'anticiper les mutations possibles ;
- . Modification du zonage UA en zone UC sur une partie de la deuxième frange bâtie de l'avenue Charles de Gaulle située à l'ouest de l'hyper centre (secteur du Forgeron), compte-tenu de la complexité pour réaliser des opérations avec les voiries existantes (rue du Forgeron en sens unique et la RD 306) et les potentiels accès compliqués qui ne permettent pas une densification aussi importante sur cette zone, et une partie de la zone UA modifiée en zone UB le long de la RD 306 ;
- . Création d'un emplacement réservé sur une parcelle pour réaliser un parking relais
- . Modification de certains points du règlement :
- . Rectifications d'erreurs matérielles dont une adaptation rédactionnelle d'un point du PADD suite à un oubli de correction lors de l'approbation en 2020,
- . Modifications d'ordre rédactionnel,
- . Adapter ou corriger certains points du règlement pour une meilleure compréhension et éviter les divergences,
- . Modification de l'emprise au sol des constructions en zone UC,
- . Modification des ratios de stationnement en zones Ui et AUi,
- . Modification des ratios de stationnement en zones UA, excepté en zones UAac et UAa1,
- . Modification des modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface,
- . Ajout d'Espaces Verts à Préserver afin de conserver des îlots de fraîcheur,
- . Modification de la règle de mixité sociale en ajoutant un ratio de logements en accession sociale,
- . Plusieurs définitions rajoutées (accès, attique...),
- . Et d'autres points divers.

L'enquête publique relative à la modification est régie par le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants.

1-2 Commissaire enquêteur

Par décision E23 000107/69 du 03/08/2023, la Présidente du Tribunal administratif de Lyon désigne M. Alain Borowski en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune et Mr Jean-Louis Delfau en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

1-3 Organisation de l'enquête

Par arrêté municipal n° AG-2023-030 du 10 Novembre 2023, le maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme.

1-3.1 Durée

L'enquête publique s'est déroulée

- . du jeudi 7 décembre 2023 à 8 h 00
- . au mardi 9 janvier 2024 à 17 h 30

Soit pendant 34 jours de suite.

1-3.2 Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé

- A la mairie de Saint Bonnet de mure
34 avenue de l'Hôtel de Ville
69 720 Saint Bonnet de mure

1-3.3 Dossiers et registres

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête et un registre destiné à recueillir les observations et contrepropositions du public est resté à disposition du public

- Dans une version papier aux jours et heures d'ouverture au public à la mairie de Saint Bonnet de mure 34 avenue de l'Hôtel de Ville 69 720 Saint Bonnet de mure.
- Dans une version dématérialisée sur le site internet dédié à cette enquête publique à l'adresse suivante : <http://www.registre-dematerialise.fr/5011>
- Par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-5011@registre-dematerialise.fr/5011
- Par courrier adressé à l'attention du Commissaire enquêteur, en mairie.

1-3.4 Permanences

Le commissaire enquêteur a reçu le public en mairie

Mardi 12 décembre de 9 H à 12 H

Mercredi 20 décembre de 14 H à 17 H 30

Lundi 8 Janvier de 15 H 30 à 19 H

1-3.5 Information du public

Des avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique ont été publiés ;

Le vendredi 8 décembre 2023 dans le Progrès

Le samedi 9 décembre 2023 dans le Tout Lyon

Le vendredi 17 novembre 2023 dans le Progrès

Le samedi 18 novembre 2023 dans le Tout Lyon

Des avis d'enquête ont été affichés quinze jours avant le début de l'enquête, et durant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage « Mairie » et « Place Ferlet » sur certains sites communaux et sur le secteur du Forgeron.

L'avis a été publié sur le site de la commune, <https://www.saintbonnetdemure.com> et sur les panneaux lumineux.

1.4. Déroulement de l'enquête

1.4.1. Participation du public

738 visites sur le site

333 visiteurs ont téléchargé au moins un document de présentation

6 visiteurs ont déposé au moins une contribution

Les 5 documents les plus téléchargés

Avis d'enquête publique 50

Arrêté d'enquête publique 39

2.1 – modification n° 1 ; Orientations d'aménagement et de programmation
27

SMB- note de présentation de l'enquête publique modification 1 23

2.14 – Modification n°1- Règlement- VF 23

Une quinzaine de personnes se sont présentées aux permanences pour 3 avis portés sur le registre papier

17 contributions ont été déposées sur le site dématérialisé.

L'ensemble des contributions dématérialisées et papier sont joints en annexe 2

1.4.2. Incidents survenus au cours de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

1.5. Suite au déroulement de l'enquête

Le procès-verbal des observations a été remis le 16 janvier 2024 par transmission we transfert il a été téléchargé par la commune le 16 janvier 2024 à 17 h 27.

Le commissaire enquêteur a rencontré la commune pour présenter ce rapport le 24 janvier 2024. A cette réunion ont participé le maire, le premier adjoint, et l'adjointe déléguée à l'urbanisme.

Le délai de réponse à ces observations est fixé au 31/01/2024. Par mail du 30 janvier 2024, la commune a demandé un délai pour présenter sa réponse au 07 février 2024. Ce report a été accepté par le commissaire enquêteur.

La commune a fait parvenir sous forme de tableau ses réponses le **lundi 7 février 2024**

2. Synthèse des observations.

2.1. Avis institutionnels qui n'apportent pas de contestation sur le dossier

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes estime que la modification n°1 du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le Département du Rhône émet un avis favorable à cette modification.

La commune de Saint-Priest n'a pas de remarque particulière à formuler.

La Chambre d'Agriculture estime que l'ensemble des modifications n'impactant pas négativement la zone et l'activité agricole, elle n'a pas d'observations à formuler.

2.2. Avis institutionnels qui apportent certaines contestations

L'Etat dans son avis fait des observations sur 5 points de la modification.

Zone UE : L'extension de la zone aux services est contestée au motif que ces services pourraient être implantés en centre-ville.

Zone AU_i : L'assouplissement des règles dans cette zone à vocation industrielle laisse apparaître la possibilité d'y implanter des activités qui pourraient entrer en concurrence avec celles en centre-ville, comme la restauration. Cette permissivité interroge sur le devenir de cette zone AU_i qui semble s'éloigner d'une vocation industrielle.

Création d'un emplacement Réservé R9 de 533 l m2 pour la réalisation d'un parking relais.

L'Etat demande que ce dossier soit mieux justifié, et conclut que dans le cadre d'une gestion économe des espaces, il est dommageable que cette parcelle soit consommée pour réaliser un parking. Une réflexion plus globale sur le secteur aurait pu être engagée.

Définition des annexes : La définition ne correspond pas au lexique national des annexes et la modification, n'est pas reportée dans chaque zone.

Participer au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux du territoire de la communauté de communes de l'Est Lyonnais :

L'Etat souhaiterait qu'en plus de la modification prévue il soit indiqué une part réservée au logement PLAI/PLUS dans le reste des logements.

Avis du Sepal (porteur du <SCOT), de la communauté de communes de L'est Lyonnais de la commune de Genas

Les deux premiers avis sont traités ensemble, car ils sont très proches. Pour mémoire la commune de Genas formule le même avis que la CCEL.

Modification de l'article 1.2.-

Si les deux organismes ne contestent pas l'extension des constructions de 30 %, les deux organismes font référence à l'étude d'une stratégie de développement et d'aménagement économique, commerciale et urbain sur l'axe RD 306 Est » réalisée en 2022 qui propose pour ce secteur Uic de la commune un « processus de mutation pour requalifier l'entrée de ville au travers d'une programmation urbaine mixte » qui pourrait aboutir à une OAP spécifique à intégrer dans le PLU pour préciser les attentes de la commune en matière de programmation et de vocation et en matière d'aménagement urbain et paysager.

Zone artisanale » sous-Branchu » : modification des occupations et utilisation des sols admises en zone UE

Pour le SEPAL, ces mesures ne sont pas compatibles avec les orientations du SCOT, la CELL alerte sur les problèmes de stationnement et de flux que pourrait générer la cohabitation entre artisanat et services sur cette zone.

Zone d'activité de Revolay ; modification des occupations et utilisations du sol admises dans la zone AUi

Les deux organismes sont opposés à la suppression du terme « exclusif » et souhaiteraient que les activités de services soient liées à la zone, soient sectorisés sur la zone. La CCEL donne à ce propos un plan de sectorisation.

Modification des règles de mixité sociale applicables dans les zones UA, UB, (sauf secteur UBh), UC et AUb

Les deux organismes s'ils ne sont pas opposés à l'accession à la propriété, s'inquiètent de la pérennité du logement social, les deux font référence au bail réel solidaire, qui permet cette pérennité.

Le SEPAL précise et en cela rejoint l'avis de l'ETAT que le SCOT en vigueur demande « une part significative de logements à vocation sociale forte qui correspond aux financements PLAI et PLUS »

Création d'un emplacement réservé pour un parking relais

Les deux organismes ne contestent pas la nécessité d'un parking relais, mais font référence à l'étude précédemment citée de requalification de la RD306, la CCEL fait référence aux principes du schéma de développement des aires de covoiturage du SMT AML, et estiment que le lieu n'est pas adapté du fait des contraintes d'un tel parking qui devrait être planté, ou recouvert de panneaux photovoltaïques sur la moitié de sa surface

Par contre le SEPAL est convaincu de l'intérêt de la maîtrise de ce foncier

Modification de l'article 3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées pour les zones d'habitat (UA ,UB, UC, AUa, AUb)

La CCEL n'est pas favorable à la suppression des trottoirs.

Par ailleurs le SEPAL se prononce favorablement sur :

Plate-forme et installation de travaux pratiques de l'IFBTP : modification des occupations et utilisation du sol admise du secteur UiE

Augmentation de l'emprise au sol en zone UC

Modification des règles d'implantation de la zone UB pour maîtriser sa densification

Ajout des règles de végétalisation et d'espaces verts à préserver

Modification du zonage et de l'OAP n° « secteur du Forgeron »

Modification de l'OAP n°7 « Entrée Est »

L'adaptation rédactionnelle d'un point du PADD qui correspond au SCOT en vigueur, mais connaîtra une évolution dans le DAACL en cour de réalisation.

Autres ajustements.

Les demande d'ajout de certaines modifications.

Le SEPAL demande de préciser que la DTA n'est plus opposable page 8,9,10 de la notice de présentation.

De préciser que la révision du SCOT prescrite le 15 décembre 2021, est en cours ; et qu'un débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique s'est tenu le 10 juillet 2023.

La CCEL

Modification de l'article 2.4 Stationnement pour l'ensemble des zones
Demande de mise en cohérence avec l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.
Les ratios actuellement indiqués ne correspondent pas à l'arrêté.

Les conclusions des deux organismes :

Le SEPAL émet un avis réservé sur le projet de modification et souhaite la prise en compte :

Préserver les vocations artisanales et productives des zones d'activité de la commune (Sus-Branchu, Revolay) en encadrant plus strictement le développement de services.

Ne pas autoriser la localisation d'une aire de co-voiturage et/ou de parking relais sur le secteur stratégique pour son potentiel urbain.

Pour la CCEL,

Préserver les types d'implantation dans la zone d'activité du Revolay, tels que définis initialement dans les études menées par la CCEL en gardant le terme strict, que ce soit en termes de localisation et de typologie.

Supprimer le parking relais/ covoiturage.

2.3. Demande d'ajout de RTE

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

Liaisons aériennes 400 000, 225 000 et 63 000 Volts :

Ligne aérienne 400kV N0 1 BOISSE (LA) - MIONS

Ligne aérienne 400kV N0 1 CHAFFARD (LE) – MOINS

Ligne aérienne 225kV N0 1 MEYZIEU - MIONS

Ligne aérienne 225kV N0 1 MIONS-ST-VULBAS-EST

Ligne aérienne 225kV N0 2 BOISSE (LA) – MOINS

Ligne aérienne 63kV N0 1 CHAFFARD (LE)-MIONS

Ligne aérienne 63kV N0 1 GENAS-MOINS

2.4. Avis des associations et des particuliers

L'association au-delà des Mure apporte un certain nombre d'observations.

Contribution n°4 concerne sur la zone UAac.

Pour l'association, ce secteur concerne la place centrale de la commune. Elle estime que les coefficients de Pleine terre (10 %) et de biotope (20 %) doivent être relevés. S'oppose à un front bâti de 15.50 m soit R+3 et à la bande supplémentaire inscrite dans cette modification. Pour l'association le R+1 est un maximum.

L'association estime que le secteur UAac doit faire l'objet d'une OPA conçue avec un bureau d'étude, et présentée à la population.

Contribution n° 5 concerne la zone AUi (Revolay)

L'association après avoir repris les avis de l'Etat, du SEPAL et de la CCEL, demande le maintien du terme exclusif.

Contribution 6 Emplacement réservé pour Parking relai

L'association après avoir repris dans sa contribution les avis de l'Etat, du SEPAL, de la CCEL, conclut qu'un parking à l'entrée ouest fait sens, mais ne voit pas sur cette parcelle. Elle renvoie aux préconisations du SEPAL, entrer cette parcelle dans les réservations mais avec une destination plus ouverte. Elle retient la piste d'une OPA sur ce secteur.

Contribution 7 Zone UE – Sous Branchu

Préfèrent la relocalisation des activités de service en centre-ville. D'où pas favorables à l'extension de l'autorisation.

Contribution 8 – Suggestion de 4 OAP

L'association suggère la création de 4 OAP supplémentaire à l'occasion de cette modification :

Secteur Centre-Ville

Secteur RD 306

Secteur Vercors

Secteur Entrée Ouest.

Contribution n°9 Divers

L'association demande les conséquences de la suppression de l'article R151-21 et craint le dévoiement des OPA.

Couleur des façades

La CCEL parle de mettre en place un code signalétique pour l'ensemble des zones d'activités

Économiques sur son territoire.

Quel est le champ d'application de cette charte signalétique ?

Est-elle réellement opérationnelle ? Si oui, cette charte devrait être prescriptive dans le PLU.

Règle de stationnement

Une clause récurrente dans le Règlement, qui apparaît dans les paragraphes 'stationnement'.

Quelles sont les motivations pour exprimer cette règle ?

Si la règle est plus 'exigeante' dans cette nouvelle version du PLU, le fait de vouloir une règle 'souple' pas prescriptive, laisse la porte ouverte à négociations ou marchandages.

Le PLU doit imposer une règle normalisée non sujette à interprétation.

Contribution 10 Espaces verts à protéger

Reproche un manque de précision des plans fournis.

Préférerait un document de type « emplacement réservés » pour les espaces boisés Classés, les arbres remarquables.

Souhaitent l'ajout de la parcelle AE58 dans les espaces verts à protéger.

Contribution 11 Densité urbaine et végétalisation.

L'association conclut :

L'enjeu majeur des modifications du PLU pour la zone UA est de renforcer la présence de la nature en ville (îlots de verdure), pour corriger les effets du PLU 2020 conduisant à une forte densification au sol du bâti au centre-ville.

Les facteurs clés pour répondre à cet enjeu sont :

- la conservation d'espaces verts existants,
- l'augmentation du coefficient de pleine terre (passage de 10 à 15%).

Contribution 12 Annexes et Résilience des territoires

L'association propose :

Serait-ce possible de définir un usage ou une catégorie pour les annexes dans l'objectif de valoriser la construction d'annexes offrant une résilience sur le territoire ?

Ainsi, ces annexes pourraient être comptabilisées, par exemple, à 50% de leur surface réelle dans le cadre du calcul des CES, ou de la surface maximale des annexes.

Les usages pourraient être, pour les annexes :

○ production d'énergie renouvelable : peuvent être comptabilisée à 100% les surfaces bâties non utilisées par l'installation et à 50% les surfaces bâties utilisées à des fins de production :

ex : un carport de 25 m² couvert de 20 m² de PV : 5m² non couvert x 100 % + 20 m² couvert x 50 % = 15 m² de comptabilisés

○ Récupération et valorisation des EP :

ex : un cabanon permettant le stockage des EP + les pompes et filtres pour l'arrosage ou l'usage des EP dans l'habitat d'une surface de 26 m² x 50% = 13 m² des comptabilisés

○ Installation d'une serre de production maraîchère personnelle : ex : 20 m² de serre x 50% = 10 m² de comptabilisés.

Contribution 13 Densification à outrance

L'association critique la densification du centre de la commune et estime que le végétal demandé n'est pas suffisant.

Contribution 14 Végétalisation – Bilan PLU 2020, perspectives PLU 2024

L'association fait un inventaire de la disparition de terres agricoles induites par le PLU 2020 et d'espaces verts. Elle estime que le coefficient de biotope

est insuffisant sur les opérations en UA. Souhaiterait l'analyse de la disparition de pleine terre suite au PLU de 2020.

Contribution 15 Mr Francis Petricig pour Saint Bonnet Autrement
Cette contribution aborde les problèmes de circulation.

Contribution 16 Association LPOA AURA – délégation Rhône

La contribution assez précise demande des protections supplémentaires ou des confirmations pour la protection des espaces verts lieu de vie de certaines espèces.

Contribution 17 Mme Danièle Gelin

Opposée au passage de la bande de construction de 25 à 50 m.
Demande d'aérer le centre-ville par destruction d'immeubles vétustes pour installer une halle de marché en préservant les îlots de verdure.
Semble contre la destruction de terres agricoles pour la zone de Revolay
Opposée au parking relai sur le terrain prévu.

Contributions 18 et 19 relatives à l'OAP du Forgeron.

La première contribution demande des précisions sur le nombre de logements constructibles sur le secteur Sud, le deuxième avis est très favorable à l'évolution du Quartier.

Contribution 20 : Propriétaire de la parcelle AW 23

Conteste le classement de sa parcelle en espace vert à protéger, et propose une solution alternative.

En conclusion :

Les principales observations sur le dossier proposé, portent sur la requalification du RD 306 en entrée de ville qui induit toutes les réflexions sur le parking relai prévu.

La destination des zones d'activités artisanales et industrielles.

Le logement social.

La discussion sur la densité en centre-ville.

Les questions de circulation et des modes doux.

Les questions environnementales.

3-Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage :

- Argumenter l'autorisation des activités de services dans les bâtiments existants de la zone UE.
- Pour la zone du Revolay, il semble qu'il y ait différence de vues entre la Communauté de communes, le SEPAL et la commune. La commune peut-elle préciser sa vision de cette zone, et expliquer la suppression du « exclusif » et ses conséquences.
- Pour le parc -relai, les avis renvoient tous à un projet d'ensemble sur le secteur RD306 et entrée de ville. Qu'elle est la vision de la commune sur l'évolution de ce secteur. Qu'elle est sa position sur le travail réalisé sur ce secteur par la CCEL et le SEPAL.
- Sur la modification des règles de logement social la question soulevée est le risque que l'accession sociale nuise à terme au ratio de logement sociaux de la commune, et que

cette disposition rend à terme plus difficile l'atteinte des objectifs. Quel est la position de la commune sur les BRS préconisés par la CCEL et le SEPAL. L'Etat préconise que dans la répartition des logements sociaux, une part de PLAI/PLUS soit mentionnée, quel est l'avis de la commune ?

- La densification du centre-ville fait débat, liée à la nécessaire présence d'espace vert, voire d'une halle pour un avis, quelle est la position de la commune sur cette question ?
- Quelle est la politique de la commune sur les mobilités douces intra-muros ?
- Un avis demande la création de 4 OAP supplémentaires :
 - . Secteur centre-ville
 - . Secteur RD 306
 - . Secteur Vercors
 - . Secteur entrée ouest.Quelle est la position de la commune sur ces suggestions ?
- Les questions environnementales sont souvent évoquées notamment sur la modification des annexes, la commune souhaite-t-elle reprendre certaines suggestions ?
- Certains organismes demandent l'ajout de précisions au document :
 - . Adaptation rédactionnelle du PADD pour le SEPAL
Etat d'avancement de la révision du SCOT
DTA plus opposable
 - . Demande de la CCEL
Modification de l'article 2.4 avec l'introduction de l'arrêté du 30 juin 2022.
 - . Demande de RTE
Ajouter des prescriptions pour les lignes électriques.
 - . Association LPOA AURA – délégation Rhône
Propose l'inscription de mesures pour la protection des oiseaux et de la biodiversité.

La commune souhaite-t-elle retenir certaines de ces demandes ?

4- Avis du commissaire enquêteur

Avis sur les adaptations réglementaires.

Possibilités constructives en secteur d'alea moyen de glissement de terrain en zone A et N.

Les dispositions de cette modification concernant la zone, ont pour but d'éviter des erreurs d'interprétations, cette démarche va dans le bon sens et peut éviter à l'avenir des conflits lors des extensions. Les modifications sont les mêmes dans la zone A et N.

Non application des dispositions de l'article R 151-21

Sur ce point, il n'y a pas à proprement parler de modification des principes du PLU, le seul objet est de reporter cette mesure en tête de chaque zone. Il s'agit d'une mesure de clarté. Ce point ayant été acté par le PLU, il n'y a pas lieu d'en débattre ici.

Article 1.1- Occupation et utilisations du sol interdites :

La modification a pour but de rendre cohérent le règlement avec les modifications du point suivant. La mise en cohérence est nécessaire, mais devra tenir compte des discussions sur le point suivant.

Article 1.2-Occupations et utilisations du sol admises sans conditions :

Pour les secteurs Uic et Uic 1 :

L'objet de la modification est d'autoriser sur cette zone l'extension des activités existantes.

Dans les avis, il est rappelé que ce secteur est amené à évoluer avec différentes études en cours, la requalification le long de la RD 306 et de la requalification des entrées de ville. Toutefois, il s'agit par cette mesure de permettre le développement d'entreprises existantes, Il est préférable de conserver sur le territoire des entreprises dynamiques qui développent leur activité, plutôt que des les voir partir par manque de place.

L'extension autorisée est de 30 % de l'emprise au sol existante.

Pour le secteur Uie

Ce secteur concerne principalement les installations de travaux pratiques de l'IFBTP. L'établissement a besoin d'un siège pour les 4 à 5 prochaines années. L'extension de 40 % de l'emprise au sol de l'existant est nécessaire. Le maintien et le développement de l'activité existante ne peut qu'être souhaitable.

Pour la zone UE :

Deux modifications sont souhaitées sur cette zone initialement artisanale.

La première permettre l'extension d'activités de services existantes.

La seconde permettre dans les locaux artisanaux l'implantation d'activités de services.

L'approche sur ces deux points est différente :

Pour les activités de services existantes (comptable, géomètre), une extension de 50 m² d'emprise au sol. S'agissant du développement d'activités existantes, il est préférable de leur permettre un développement sur place, plutôt que de les voir partir ailleurs.

Sur le deuxième point, pour l'implantation d'activités secondaires en marge des activités artisanales, plusieurs avis sont réservés sur cette question :

L'implantation d'activités de services à l'extérieur du centre de la commune est contraire aux orientations du SCOT.

De plus la commune est dans une démarche de renforcement en matière de commerce et de service au cœur de village.

Enfin la CCEL évoque des problèmes de stationnement et de déplacement pour cette zone.

La commune au vu de ces observations à annoncé dans son avis suite à l'enquête retirer ce point. Il en est donc pris acte.

Pour la zone AUi :

La commune souhaite supprimer le terme « exclusif » pour les activités de services autorisées sur la zone, qui doivent être liées exclusivement aux activités de la zone.

Il ressort des différents avis émis à l'occasion de cette enquête, que cette zone est définie par la communauté de communes (compétente en matière de développement économique), comme une zone devant accueillir des activités productives. Cette définition rejoint le souhait de l'Etat de réindustrialiser la France.

Les avis de l'Etat, du SEPAL, de la CCEL sont très réservés sur cette permissivité.

Le règlement de la zone AUi ne prévoit aucune répartition des activités de la zone, aucune division entre activités de service et activités de production. La poursuite d'objectifs précis sur une zone, ici des entreprises productives, est parfois difficile à atteindre, et demande du temps pour avoir les prospect souhaités. Une permissivité dans l'occupation des sols, pourrait aboutir à remplir plus facilement la zone d'activités de service, beaucoup plus nombreuses à s'implanter, et de perdre une ressource rare à l'avenir, des terrains disponibles, et destinés aux activités productives.

C'est pourquoi, le commissaire enquêteur n'est pas favorable à la suppression du terme exclusif, qui sera formalisé par une réserve.

Article 1.3 – mixité fonctionnelle et sociale

La commune souhaite apporter des modifications en ce domaine.

La première est de fixer à l'intérieur de l'obligation de logements sociaux un plafond de 50 % de logements en accession à la propriété aidée.

La deuxième d'étendre sur l'ensemble de la zone AUa la servitude de mixité et de permettre la réalisation de logements pour les seniors, notamment dans l'OAP du château.

Sur le premier point, le constat n'est pas contestable, permettre à des primo accédants de pouvoir accéder à la propriété. Toutefois l'observation du SEPAL et de la communauté de communes est d'attirer l'attention de la commune sur le fait que s'il y a une forte réalisation de PSLA, ces réalisations à terme ne seront plus comptabilisées dans les logements sociaux, et que la commune aura par la suite des difficultés pour atteindre les 25 % de logements sociaux. C'est pourquoi la communauté de communes privilégie les BRS, qui étant basés sur une possession emphytéotique du sol évite cet écueil.

L'Etat pour sa part pousse à la réalisation de logements PLAI/PLUS.

Il convient de retenir l'observation des services sur le risque de ne pas atteindre le quota de logements sociaux. **C'est pourquoi le commissaire enquêteur fait une recommandation de bien prendre en compte l'évolution des logements sociaux, pour ne pas se pénaliser à l'atteinte des quotas imposés.**

Pour le reste comme le précise la commune des équilibres de répartition des logements sociaux sur le territoire de la communauté de communes doivent être trouvés au sein du PLH.

Pour le deuxième point, la commune étend à l'ensemble de la zone AUa l'obligation de mixité, et la création de logements seniors, ce qui va dans le bon sens, et qui sera très certainement précisé dans le PLH.

Article 2.1 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La commune propose d'affiner la définition du retrait des constructions par rapport aux voies publiques. En effet dans la première version du PLU était : « de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ». Définition plutôt difficile à mettre en œuvre, les précisions sont donc louables

L'implantation des extensions est précisément définie dans le PLU, ce qui dans le cas de terrains difficiles avec plusieurs voies riveraines ou des questions de niveau, ne permettait pas d'autoriser ces extensions. La règle est assouplie, mais en imposant que la construction soit adaptée à la vue de son insertion dans le site et en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

Pour les zones UA et UB

Modification d'une erreur matérielle sur le schéma, modification sans incidence puisque le texte mentionnait bien 25 m.

Pour l'ensemble des zones à l'exception de la zone UA (hors secteurs UAa1 et UAa2) :

Autorisation de réalisation de pergolas attenantes à l'habitation, ouvertes et non couvertes en dur y compris les bioclimatiques. La commune y voit un avantage pour protéger du soleil et limiter l'échauffement des maisons.

Observation intéressante.

Pour le secteur UAac

Passage de la bande de constructibilité sur ce secteur de 25 à 50 m, des critiques sont apparues dans l'enquête sur cette mesure. Mais cette mesure est bien expliquée par la commune du fait d'un nombre important d'espaces publics qui rendent les règles

applicables difficiles à mettre en œuvre. Par ailleurs peut contribuer à la densification du centre urbain.

Pour la zone UB

L'approche est à l'opposée du point précédent, puisqu'ici la commune souhaite maîtriser la densification, par le maintien des règles d'implantation par rapport à la RD 306 mais un retrait de 5 m le long des autres voies. Est le fruit du vécu de la commune.

Article 2.1 * Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour toutes les zones

On retrouve dans ce point les mêmes dispositions qu'au point précédent, pour la définition des retraits, et l'implantation des pergolas. Ces dispositions n'appellent pas d'observation.

Des précisions sont apportées sur les attiques, ces précisions n'appellent aucune observation.

Pour la zone AUb du Gay :

Modification d'une erreur matérielle, le retrait était inscrit à l'est, alors que vu les lieux, elle doit être à l'Ouest.

Pour la zone UC :

Difficulté pour l'implantation des piscines, une dérogation est donc inscrite pour les implanter en limite de propriété, à condition qu'elles soient inférieures à 10 m².

Pour la zone A :

Les extensions des constructions agricoles existantes est autorisée en limite de propriété s'il n'existe pas de construction d'habitation sur la parcelle voisine.

Ces adaptations sont le fruit du vécu, et permette une évolution du PLU au plus près du terrain.

Article UC 2.1 – Emprise au sol

La commune souhaite modifier le coefficient d'emprise au sol de la zone UC hors secteur IUC. Le CES de 25 % passerait à 30 %. Cette petite modification est justifiée, par une trop grande contrainte. Modification liée au vécu de la commune est recevable.

Bâti et abords des constructions.

Article 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour toutes les zones la commune souhaite imposer 10 % de la superficie du terrain d'assiette planté d'arbres et en un seul tenant au centre du projet. Cette mesure est louable puisqu'elle a pour but de lutter contre les îlots de chaleur. Un arbre de haute tige est demandé tous les 250 m².

Pour les zones concernées par le coefficient de biotope les règles sont améliorées, à l'exception des zones UAac et UAa1 qui conservent la définition actuelle.

Enfin pour la zone 1 UC ou les parcelles sont très petites, le ratio de coefficient de pleine terre semble trop élevé, et la commune souhaite le passer de 30 à 15 %. Il s'agit là d'une mesure issue de l'expérience qui n'appelle pas d'observation.

Article 2.4 – Stationnement :

Pour la zone UA et ses secteurs, il n'était pas prévu une obligation de places pour les activités de commerce et de service la commune modifie la règle de manière pragmatique en fonction de l'activité.

Pour les zones à vocation d'habitat, le ratio de place est revu pour les opérations de 4 logements (ou lots) et de créer des règles différenciées pour les constructions à usage d'hébergement, en fonction de la taille de l'opération. Secteurs UAac, UAa1 et UAa3 ont des règles différentes.

Pour toute les zones, pour les constructions relevant de destinations et sous-destinations qui ne sont pas soumises à un ratio de places, par m2 de surface plancher ou par logement, il est demandé que les programmes prévoient un nombre de places suffisantes.

Pour les zones UA, UB, et UC les divisions parcellaires il n'était pas prévu que les stationnements existants devaient être conservés, ce qui à présent va être précisé. Sur les zones Ui et AUi le nombre de place n'était pas adapté au type d'activité. Cette modification précise les besoins.

Pour la zone UB, un nombre de places est imposé, lors d'un changement d'affectation. Par conséquent les règles des extension, réhabilitation, changement de destinations sont supprimées, puisque dans la nouvelle définition, c'est la surface totale, ancienne et nouvelle qui sont pris en compte.

Petite adaptation sur les zones de mixité sociale ou le cas des logements en accession est ajouté.

Toutes ces modifications ont pour objet de traiter les questions de stationnement de véhicules et tendent à une augmentation nécessaire du nombre de stationnement.

La CCEL suggère à la commune pour l'ensemble des zones dans la rubrique stationnement des cycles d'introduire les ratios de stationnement cycles indiqués dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

La commune dans sa réponse aux observations n'est pas opposée à l'inscription de ces ratios.

En conséquence, le commissaire enquêteur recommande de modifier les ratios de stationnement vélos en fonction de l'arrête du 30 juin 2022 sus désigné.

Article 3.1 pour les zones d'habitat (UA, UB, UC, AUa, AUb) – Desserte par les voies publiques ou privées.

Dimension des voies

La communauté de communes critique la suppression de l'obligation de trottoir sur les voies définies.

Le commissaire enquêteur estime qu'une emprise de voie de 6 m permet toutes les évolutions possibles, création de trottoir ou de modes de déplacements doux. D'où avis favorable à cette disposition.

Accès- retrait du portail

Il s'agit d'adaptation fruit de l'expérience.

Article 3.2 pour toutes les zones – Desserte par les réseaux.

Il s'agit de la correction d'une incohérence qui ne permettait pas de stocker les eaux de pluie. Cette modification va dans le sens de l'utilisation des eaux de pluie ce qui est louable.

Précision dans le descriptif des zones UA et UC concernées par les OAP

La commune ne souhaite pas soumettre les OAP à des opérations d'aménagement d'ensemble.

L'OAP permet de se libérer de l'obligation d'aménagement d'ensemble, il faut alors que l'OAP soit bien définie pour que le résultat urbanistique et fonctionnel soit d qualité. C'est le choix de la commune.

Titre 6 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Abords des constructions

Modification pour plus de cohérence sur les murs de soutènement.

Clôtures

Adaptations du règlement suite au vécu de deux ans du PLU.

Volumétrie

La commune souhaite alléger les obligations sur les vérandas, pour faciliter leur installation, car elles contribuent aux économies d'énergie.

Toitures

Précisions pour éviter les constructions sans débord de toiture.

Toitures terrasses :

Suppression d'intégration paysagère des toiture terrasses. On peut regretter cette disposition mais son maintien pourrait pour ne pas être objective.

Façades

La commune estime que vu la diversité des façades existantes il est très difficile de prendre en compte le rythme de ces façades. Par contre les garde-corps et barreaudages devront être validés par la mairie.

Il peut être dommage que la collectivité n'essaie pas de définir un style pour une commune en forte évolution, avec de nombreux projets qui sortent. Une étude d'aménagement du centre-ville a été évoquée, ce pourrait être l'occasion pour une prochaine modification du PLU sur ce sujet d'introduire une charte de principes architecturaux pour les réalisations futures.

Couleur des façades des zones d'activité

Il s'agit de changer le terme « plus vive » par « différentes » définition plus large qui peut mieux répondre aux différents cas rencontrés.

Equipements liés aux énergies renouvelables

Assouplissement des règles concernant leur intégration. La commune prend le risque d'installations inesthétiques.

Antennes relais

Ajout de dispositions concernant leur habillage et leur insertion paysagère. Position intéressante, mais souvent les opérateurs bénéficient d'une législation très tolérante.

Définitions ajoutées

Accès-Façade-Attique

Des définitions sur ces trois points sont ajoutées, elles permettent une meilleure sécurité juridique.

Définition modifiée :

Annexes

La modification prévoit que les annexes doivent être détachées de la construction principale d'un mètre minimum. Sur ce point l'avis de l'Etat précise que ces annexes ne correspondent pas aux textes en vigueur. Pour le commissaire enquêteur, il s'agit d'une modification d'une disposition existante dans le PLU. Si les annexes devaient être remises en cause, elles devraient l'être lors d'une révision ou d'une modification qui prévoit la suppression.

Sur cette partie réglementaire de nombreuses modifications, visent à l'allègement de contraintes, il sera utile semble-t-il lors d'une prochaine modification, de faire le bilan de ces dispositions, car certaines, fruit du vécu peuvent avoir des effets esthétiques à évaluer.

1.3.2. Adaptations des zones sur le document graphique

. Secteur du forgeron

Le secteur du forgeron, entre la rue du forgeron et le chemin de la Planta, est classé majoritairement en zone UA, ce qui permet une forte densification. Or la commune constate que les voiries existantes ne permettront pas le flux important de déplacements induits par cette densification. C'est pourquoi la commune propose de reclasser une partie de la zone UA en UC et UB, et de créer un secteur UAa3 avec un règlement spécifique près de la place du Paleyron. Les constructions classées en UB desservie par le chemin de la Planta seront classés en UC.

S'agissant d'un secteur près du centre-ville la recherche de densité devrait être recherchée. Le SEPAL relève le caractère limité de cette mesure qui permet de l'accepter.

1.3.4. Adaptation de la liste des espaces réservés

Création d'un espace réservé pour du stationnement rue du forgeron

Cette création rejoint la problématique du point précédent sur la configuration de ce secteur. En plus des questions de circulation, il faut aborder les questions de stationnement. Cette approche est donc légitime et justifie la création de cet espace réservé.

Création d'un emplacement réservé pour un parc relais et/ ou de covoiturage.

La commune souhaite implanter un parc de stationnement de plus de 5331 m² dans le secteur de la plaine. Elle justifie son choix par la proximité de la ligne 1^E du TCL.

Il convient de préciser, que la communauté de communes est compétente en matière de mobilités.

Plusieurs réserves sont formulées par l'Etat, le Sepal, la communauté de communes, l'association Au-delà des Mures et un particulier.

L'Etat regrette l'utilisation d'une parcelle classée en Uic, pour faire un parc de stationnement, ce qui lui semble dommageable dans le cadre d'une gestion économe des espaces.

Le SEPAL et la communauté de communes font état de l'étude sur la RD 306 Est réalisée en 2022 et que ce terrain est au cœur d'un vaste secteur appelé à muter pour « requalifier l'entrée de la ville au travers d'une programmation urbaine mixte. »

Que par ailleurs si cette aire était réalisée, elle devrait porter sur la moitié de sa surface des panneaux photovoltaïques ou planté.

Le Sepal énumère toutes les études en cours qui doivent traiter du dossier des mobilités et donc des aires de covoiturage.

La CCEL ajoute que cette initiative ne s'inscrit pas dans les principes du schéma de développement des aires de covoiturage du SMT AML.

La commune justifie ce choix par la densité de circulation et la proximité avec Saint Priest.

Avis du commissaire enquêteur.

Tous les avis mettent en exergue le côté stratégique de ce secteur, et tous souhaitent l'inscription d'un emplacement réservé sur ce terrain de 5331 m² toutefois les avis malgré la position de la commune, ne souhaitent pas un parc de stationnement à cet endroit qui gèlerait ce terrain.

En conséquence l'avis est favorable à la création d'un espace réservé sur cette parcelle de 5331 m², sous réserve que sa définition reprenne la destination prévue dans l'étude RD 306 Est, sans exclure, si les conditions techniques ou urbanistiques le permettent d'intégrer à un programme plus vaste la réalisation d'un parc de stationnement. (c'est-à-dire que dans ce cas une programmation urbaine mixte intégrerait un parc de stationnement). Il faudrait à ce moment vérifier que le parc de stationnement est compatible avec le schéma de développement des aires de covoiturage du SMT AML.

Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un trottoir :

Cet espace réservé correspond à un besoin de sécurité pour les piétons, donc l'avis est favorable.

Modification de l'emplacement réservé VI :

Cet espace réservé était prévu pour la réalisation d'une contre allée, celle-ci du fait de la proximité du carrefour n'est pas réalisable, La commune souhaite donc modifier cette réservation pour créer un trottoir, et par conséquence adapter l'emprise à 2.50 m.

Cette modification correspond donc à une adaptation de sécurité, et recueille un avis favorable.

1.3.5. Identification d'espaces verts à préserver.

La création de ces espaces verts à préserver à pour but de lutter contre le réchauffement climatique.

La commune envisage d'en créer 5. Les propriétaires de la parcelle AW23, proposent de substituer à cette procédure, une obligation de replanter les arbres concernés dans le cadre d'un potentiel programme immobilier, car ils estiment que cette disposition le pénalise financièrement en cas de vente. Toutefois, l'impact sur l'environnement, n'est pas le même pour un arbre arrivé à maturité, et une jeune pousse, et cela pour de nombreuses années.

L'avis est donc favorable à l'inscription de ces 5 espaces verts à préserver.

1.3.6 Modification de l'OAP n°7 « Entrée EST »

La modification permet d'aérer le tissu bâti et de créer des vus vers de futurs espaces végétalisés. La modification consiste à supprimer l'obligation de « créer un nouveau front bâti le long de la RD 306 en tenant compte de la future contre allée dans le secteur SUD ».

Il s'agit d'une adaptation liée à l'évolution des opportunités d'aménagement intéressante, l'avis est donc favorable à cette modification.

1.3.7. Modification de l'OAP n°6 « secteur du Forgeron »

Périmètre étendu vers le SUD

Organisation des parcelles autour de la place du Forgeron pour une densification maîtrisée.

Le volume de logements retenu en fonction des dessertes existantes prendront en compte les contraintes propres au secteur.

Modification de zonage.

Les différents points de cette modification, se sont déjà rencontrés dans d'autres parties de cette révision. On peut sentir une certaine réticence dans l'avis du SEPAL, car la densité est diminuée en centre-ville. Mais la commune fait remarquer que le nombre global de logements évolue peu.

Cette modification est le fruit d'une étude plus précise d'une partie du secteur et correspond aux contraintes existantes, l'avis est donc favorable.

1.39. Mise à jour des annexes

La DRAC a pris en 2023 un arrêté définissant des zones de présomption archéologique sur la commune de Saint-Bonnet-de-Mure. L'annexe du PLU « 07.4 Patrimoine archéologique » est donc mise à jour.

Permet une meilleure sécurité juridique des actes.

1.3.10. Adaptation mineure d'une rédaction dans le PADD

En 2020 une précision de la DDT, n'a pas été reportée au PADD, elle est ajoutée. Le renforcement de l'offre du pôle commercial d'agglomération se fera dans l'enveloppe existante. Cette adaptation n'appelle aucune observation.

Toutes les modifications prévues dans cette modification sont reportées sur les documents graphiques.

A noter :

Le SEPAL demande que la notice de présentation soit modifiée en inscrivant que depuis l'ordonnance de rationalisation de la hiérarchie des normes du 17 juin 2020, issue de la loi ELAN, la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise n'a plus de caractère opposable. A préciser aux pages 8.9 et 10 de la notice de présentation.

De plus il convient de préciser que la révision du SCOT, prescrite le 15 décembre 2021, est en cours ; et qu'un débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique s'est tenue le 10 juillet 2023.

La commune est favorable à ces inscriptions.

Le commissaire enquêteur recommande l'inscription de ces modifications.

Conclusions

Avis du commissaire enquêteur :

Considérant que dans ses réponses la commune indique : « Cependant, la commune prend en compte les différents avis de la DDT, du Préfet et du SEPAL en supprimant le point concernant la création de nouvelles activités services » pour la zone UE.

Avis favorable à la modification n°1 du PLU de Saint-Bonnet-de-Mure avec deux réserves et 4 recommandations.

Pour la zone AUi la commune demande pour les activités de service la suppression du terme « exclusif » une réserve est émise sur cette suppression, car cette zone ou aucune répartition d'activités, n'est prévue pourrait accueillir des activités de service divers et sans lien avec l'activité de la zone. Cette zone destinée à accueillir des activités productives ce qui a été défini par la communauté de communes compétente en matière de développement économique, pourrait basculer, car les prospects pouvant être plus faciles à trouver vers une zone de services, et donc nuire à la recherche d'activités productives. Quand bien même l'implantation de services serait maîtrisée, elle rentrerait en concurrence avec d'autres lieux d'implantation (notamment le centre-ville). Les terrains à l'avenir vont devenir rare, et dilapider cette zone en implantant des services, serait préjudiciable à la nécessaire implantation d'activités productives.

Création d'un emplacement réservé pour un parc relais et/ou de covoiturage

L'avis est favorable à la création d'un espace réservé sur cette parcelle de 5331 m², sous réserve que sa définition reprenne la destination prévue dans l'étude RD 306 Est, sans exclure, si les conditions techniques ou urbanistiques le permettent d'intégrer à un programme plus vaste la réalisation d'un parc de stationnement. (C'est-à-dire que dans ce cas une programmation urbaine mixte intégrerait un parc de stationnement). Il faudrait à ce moment vérifier que le parc de stationnement est compatible avec le schéma de développement des aires de covoiturage du SMT AML.

Sur la mixité fonctionnelle et sociale il est recommandé dans le cadre de cette modification, de vérifier que la commune à terme ne soit pas pénalisée, dans l'atteinte de son quota de logements sociaux.

Stationnements vélo : Il est recommandé d'inscrire dans cette modification l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. La commune semble favorable à cette disposition.

Dans les modifications règlementaires, la commune sur de nombreux points opte pour une grande souplesse, il est recommandé avant une prochaine modification de PLU, d'évaluer l'effet qu'auront eu ces modifications permettant plus de souplesse.

Il est recommandé que la notice de présentation soit modifiée en inscrivant que depuis l'ordonnance de rationalisation de la hiérarchie des normes du 17 juin 2020, issue de la loi ELAN, la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise n'a plus de caractère opposable. A préciser aux pages 8.9 et 10 de la notice de présentation.

De plus il convient de préciser que la révision du SCOT, prescrite le 15 décembre 2021, est en cours ; et qu'un débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique s'est tenue le 10 juillet 2023.

Anse le 12/02/2024

Alain Borowski

Commissaire enquêteur

