



# PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*La Préfète*

Lyon, le 11 OCT. 2023

Monsieur le Maire,

Par arrêté en date du 24 juillet 2023, la commune de Saint-Bonnet-de-Mure a engagé une procédure de modification n°1 de son plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le dossier de modification n°1 en amont de l'enquête publique qui aura lieu prochainement.

Les évolutions du plan local d'urbanisme consistent principalement à :

- adapter les pièces du document qui concernent le secteur du forgeron (règlement écrit et graphique, orientation d'aménagement et de programmation n°6, création d'un emplacement réservé) ,
- identifier des espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, créer un emplacement réservé R9 de 5 331 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un parking relais,
- modifier de nombreux éléments du règlement écrit,
- inscrire dans les servitudes de mixité sociale, la possibilité de réaliser une part des logements sociaux en accession aidée,
- préciser le projet d'aménagement et de développement durables en réponse à l'avis de l'État émis le 16 septembre 2019.

Vous avez sollicité la direction départementale des territoires afin de présenter certains objets de cette modification, notamment sur le secteur du forgeron, lors d'une réunion bilatérale le 12 juillet 2023. Je souligne cette initiative qui permet des échanges constructifs entre votre collectivité et les services de l'État et je vous invite à faire perdurer cette démarche.

J'attire néanmoins votre attention sur les modifications apportées au règlement écrit de votre plan local d'urbanisme qui peuvent engendrer de fortes évolutions sur la vocation des différents secteurs d'activités économiques de votre commune. En effet, le règlement devient plus permissif et

**Monsieur Jean-Pierre JOURDAIN**  
Maire de Saint-Bonnet-de-Mure  
34, avenue de l'Hôtel de ville  
69 720 Saint-Bonnet-de-Mure

peut donner lieu à une diversification assez forte de vos zones industrielles, commerciales, et artisanales. Cela peut rendre plus difficile la préservation et la redynamisation des commerces de centre-ville dans le cadre de la mise en place de la convention d'opération de revitalisation du territoire en lien avec le programme petites villes de demain.

Votre projet appelle donc de ma part plusieurs remarques qui sont détaillées en annexe de ce courrier. J'émetts cependant un avis favorable sur votre projet sous réserve du retrait des seules dispositions modifiées de votre règlement en zone UE.

Je vous rappelle que cet avis des services de l'État doit être joint à l'enquête publique et que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le caractère exécutoire d'un document d'urbanisme est conditionné par sa publication sur le portail national de l'urbanisme. L'entrée en vigueur de votre procédure de modification sera donc conditionnée à la publication de ces éléments sur le Géoportail de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Sous-Préfète en charge du Rhône-Sud



Charlotte CREPON



## **Annexe à l'avis de l'État sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Bonnet-de-Mure**

Vous trouverez ci-après des précisions sur les points évoqués dans le courrier :

### **1 La modification du règlement des zones d'activités économiques**

Votre projet de modification n°1 de plan local d'urbanisme prévoit l'adaptation du règlement écrit de plusieurs zones et notamment des secteurs UE et AUi.

#### **1.1 Secteur UE :**

Le règlement écrit de ce secteur à vocation principale d'activité artisanale est modifié afin d'autoriser : « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux, dans le volume de la construction existante, ainsi que l'extension des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existante dans la zone à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas liées à une activité de production, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ». Cet assouplissement du règlement dans une zone d'activité artisanale située en dehors du centre-ville peut rendre plus difficile la redynamisation du centre-ville. En effet, vous justifiez cette adaptation du règlement pour y permettre des activités de type ongles, massage, activités liées au bien-être, etc, sur ce secteur. Or, celles-ci pourraient être implantées dans le centre-ville pour lui conférer une plus forte attractivité.

#### **1.2 Secteur AUi :**

Le dossier de modification indique que la commune, en accord avec la communauté de communes, souhaite assouplir les conditions pour l'implantation de certaines activités dans la zone d'activités du Revolay. Le règlement autorise avec la modification, sous conditions : les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de répondre aux besoins des actifs travaillant dans la zone, les constructions à usage de restauration à condition de répondre aux besoins des actifs travaillant dans la zone, et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition de répondre aux besoins des actifs travaillant dans la zone.

Ces occupations du sol sont déjà autorisées dans le plan local d'urbanisme en vigueur, mais à condition de répondre aux besoins exclusifs des actifs travaillant dans la zone. Par ailleurs ces occupations du sol sont interdites dans la zone si elles ne répondent pas aux besoins des actifs travaillant dans la zone. Cette rédaction dans le règlement du document d'urbanisme étant soumise à interprétation, elle n'est pas recommandée. De plus, 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 AUi qui semble s'éloigner d'une vocation industrielle.

Les services de l'État appellent à une forte vigilance sur ce secteur d'une surface importante, pour laquelle une réflexion globale d'aménagement doit être portée. Ainsi il serait préférable de limiter les occupations du sol qui peuvent générer un risque de concurrence avec les commerces et services du centre-bourg.

## **2 Création d'un emplacement réservé R9 de 5 331 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un parking relais**

Le projet de modification du plan local d'urbanisme prévoit la création d'un emplacement réservé R9 de 5 331 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un parking. Le dossier indique que le terrain a été identifié par la commune dans le secteur de la Plaine pour utiliser la ligne 1E des TCL ou être utilisé comme parking de covoiturage. Cet emplacement, bien que légitime, mériterait d'être mieux justifié. En effet, cette parcelle étant située en zone Uic du plan local d'urbanisme, elle pourrait permettre l'implantation ou l'extension d'une activité. Or 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.

## **3 Définition des annexes**

Le règlement modifié précise plusieurs définitions. En cela les définitions inscrites dans le règlement du plan local d'urbanisme doivent être conformes au lexique national défini par le décret du 28 décembre 2015. Or, la notion d'annexe de votre lexique, déjà non conforme au lexique national puisque imposant une implantation séparée de la construction principale, est modifiée pour imposer en plus une distance d'implantation de 1 mètre entre la construction principale et l'annexe. De plus, cette nouvelle disposition n'a pas été reprise dans le règlement de chaque zone en tant que disposition réglementant la distance d'implantation entre deux constructions sur un même tènement.

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

Sur le territoire de la communauté de communes de l'Est Lyonnais, il y a un déséquilibre entre la demande de logement social correspondant à des plafonds de ressources PLAI et l'offre existante. Dans le contexte actuel du besoin croissant en logements sociaux à destination des familles monoparentales notamment, le déséquilibre existant entre offre et demande PLAI pourrait être renforcé et la tension sur le logement social pourrait augmenter, si une production de PLAI n'est pas calibrée en fonction des besoins existants. Ainsi, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Bonnet-de-Mure pourrait participer à ce rééquilibrage. Il pourrait par exemple être précisé dans les secteurs de mixité sociale, en plus de l'intégration de l'accession abordable via cette modification n°1 du plan local d'urbanisme, une part réservée au logement PLAI/PLUS dans le reste des logements sociaux des opérations.