



PRÉFET DU RHÔNE

**Direction Départementale des Territoires
du Rhône**

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Vincent MOLLION

vincent.mollion@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 95

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le **25 JUIL. 2019**

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Saint Bonnet de Mure

34 avenue de l'Hôtel de Ville

69720 SAINT BONNET DE MURE

**Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Saint Bonnet de Mure
(deuxième passage)**

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, une première version du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Bonnet de Mure, arrêtée par délibération du 5 juillet 2018 et examinée par la CDPENAF du 17 septembre 2018.

Suite aux avis défavorables de Personnes Publiques Associées, vous avez retravaillé votre projet et arrêté une deuxième version par délibération du 23 mai 2019, examinée par la CDPENAF du 8 juillet 2019.

L'analyse de votre projet de PLU a permis de constater des évolutions positives en matière de consommation espaces agricoles et naturels avec notamment la suppression du secteur AUic de La Plaine à vocation commerciale, prévue initialement sur 5,5 hectares en extension de l'enveloppe urbaine et la suppression dans le plan de zonage du projet de développement d'équipements futurs situé dans le secteur des grandes terres mentionné dans le PADD. Toutefois, le bilan des surfaces de ce deuxième projet maintient une consommation globale des espaces agricoles et naturels à hauteur de 4,36 ha liée au développement de secteurs à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs ou de zones d'activités économiques en dehors de l'enveloppe urbaine constituée.

Sur le volet habitat, la production de logements a été revue à la baisse de 620 à 591 logements sur une durée de 11 ans répartis entre 422 logements nouveaux prévus au sein de secteurs avec Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou de comblement de dents creuses et 169 en renouvellement urbains ou divisions parcellaires. Cette production de logements reste au-dessus des objectifs du projet de PLH à hauteur de 527 logements sur la période 2019-2029 et induit une consommation foncière de 12,58 ha dont 5 ha en extension, via le maintien de trois secteurs situés en dehors de l'enveloppe urbaine constituée dans le précédent PLU : les OAP « Sous la côte », « Sous-branchu » dans sa partie sud et « Au Gay ».

Les OAP « Sous-la-côte » et « Sous-branchu » se situent entre des secteurs déjà urbanisés, ce qui limite l'étalement urbain et un effort est fait en proposant une densité plus élevée que les secteurs

environnants. Leur maintien dans le projet de PLU peut être accepté, il conviendra cependant de traiter les franges végétalisées en partie sud de l'OAP « Sous branchu » afin d'offrir une transition avec la zone de continuité écologique.

L'OAP « Au Gay » se situe en extension de l'enveloppe urbaine et en limite d'une zone agricole stratégique (As) du PLU. Au vu du potentiel de logements en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie et de votre projet de production de logements qui va au-delà des objectifs du PLH, ainsi que de la préservation des espaces agricoles au sud de votre commune, il convient de supprimer cette OAP dans votre projet de PLU.

Sur le volet économique, votre nouveau projet de PLU maintient la zone d'activités du Revolay à vocation industrielle sur 21 ha. Cette zone est légèrement étendue (3500 m²) dans sa partie sud par rapport au PLU en vigueur. Conformément à la Directive Territoriale d'Aménagement, cette extension devra être supprimée.

La nouvelle version de votre projet apporte des éléments complémentaires pour justifier les besoins supplémentaires en zones d'activités économiques via un schéma de requalification et de développement des zones d'activités intercommunales réalisé à l'échelle de la CCEL. Toutefois, la zone du Revolay impacte les activités agricoles en place. Votre projet de zone d'activité devra prendre en compte ces impacts et s'assurer de la mise en place de mesures d'accompagnement adaptées afin de protéger les activités agricoles.

Par ailleurs, le règlement et l'OAP permettent l'accueil de commerces de détail et de services au sein du secteur. Il conviendra de reprendre la rédaction de l'OAP et du règlement pour éviter tout risque de concurrence avec les commerces et services du centre-bourg.

Enfin, l'OAP du Revolay devra être retravaillée au niveau du traitement des franges végétalisées en entrée de ville et en matière de rétention des eaux pluviales en précisant les besoins et en retirant la localisation de l'ouvrage sur le schéma de principe.

Votre document maintient au sein du PADD un projet touristique dans le secteur de Mezely qui serait réduit à la réhabilitation des anciennes serres agricoles en friche et qui combinerait activité agricole et activités sportives et de loisirs. Ce projet se situant en zone agricole, l'activité agricole doit être l'activité principale de cette zone et toute autre activité ne doit pas la fragiliser. Le PADD ne mentionne plus la création d'un lac artificiel, mais le PADD autorise des activités sportives et de loisirs sans plus de précision, permettant un vaste éventail de projets qui peuvent être éloignés de l'activité agricole. Si la requalification des serres est un objectif important, la rédaction actuelle du PADD est trop ambiguë sur les possibilités offertes. Le PADD devra indiquer clairement que le projet de réhabilitation des serres devra être principalement agricole.

S'agissant des zones agricoles et naturelles, votre projet prévoit deux types de STECAL : STECAL Aa pour encadrer les constructions liées aux activités autres qu'agricoles sur un total de 5 sites couvrant 6,4 ha et STECAL Ag pour l'accueil des gens du voyage sur 1,8 ha. Il conviendra d'apporter des précisions sur les implantations futures du bâti (de type polygone d'implantation).

Le règlement prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones A et N qu'il faudra davantage encadrer concernant les conditions d'emprise et de densité pour respecter les exigences du code de l'urbanisme (article L.151-12).

Le règlement permet en l'état les aires de stationnements ouvertes au public en zone naturelle à condition qu'elles soient d'initiative publique : celles-ci devront être davantage limitées dans le contexte de proximité de l'aéroport.

Enfin, il convient de reprendre le règlement graphique qui comporte des incohérences entre les couleurs de la légende et du plan de zonage.

Au regard des éléments présentés et des améliorations apportées au nouveau projet, la commission a émis **un avis favorable sur le projet, assorti des quatre réserves suivantes** :

- Habitat :
 - supprimer l'OAP « Au Gay » en extension de l'enveloppe urbaine située directement au nord d'une zone agricole à préserver,
 - traiter les franges végétalisées en partie sud de l'OAP « sous branchu »,
- Secteur du Revolay :
 - supprimer l'extension sud de la zone et revenir au périmètre du PLU actuel,
 - prendre en compte les impacts sur les activités agricoles et s'assurer de la mise en place de mesures d'accompagnement adaptées afin de protéger les activités agricoles,
 - reprendre la rédaction de l'OAP et du règlement pour éviter tout risque de concurrence avec les commerces et services du centre-bourg,
 - retravailler l'OAP au niveau du traitement des franges végétalisées en entrée de ville et en matière d'ouvrage de rétention des eaux pluviales.
- Projet de Mezely : reprendre la rédaction du PADD qui devra indiquer clairement que le projet de réhabilitation des serres devra être en grande majorité agricole.
- Les STECAL : apporter des précisions sur les implantations futures du bâti en prévoyant la mise en place de polygones d'implantation.

Cet avis est complété par les remarques suivantes :

- Reprendre le règlement graphique afin de corriger les incohérences des couleurs de la légende et du plan de zonage sur le règlement graphique,
- Reprendre le règlement des zones A et N pour répondre pleinement aux exigences du code de l'urbanisme concernant les annexes et extensions des habitations existantes,
- Limiter davantage les possibilités de stationnement en zone naturelle.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet,
Le secrétaire général adjoint
de la préfecture
Président de la CDPENAF



Clément VIVÈS

