

## **AVIS DU SEPAL SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE SAINT LAURENT DE MURE**

La municipalité de Saint Laurent de Mure sollicite l'avis du Sepal sur le projet de modification n°3 du PLU approuvé le 11 juillet 2012 qui consiste à adapter ses dispositions réglementaires aux évolutions qu'a pu connaître la commune depuis le lancement de l'élaboration de son PLU en 2007 (pression foncière accrue, nouveaux besoins, ...).

### **DESCRIPTION DU PROJET**

---

Tout d'abord, le Sepal souligne la **qualité globale du travail réalisé** dans le cadre de cette modification, notamment les justifications relativement claires apportées dans la notice de présentation.

Cette modification porte ainsi sur :

- **L'adaptation du PLU pour une meilleure prise en compte de l'environnement urbain et paysager existant** : redécoupage de certaines zones urbaines pour mieux différencier les formes urbaines, modifications des hauteurs maximales et des règles de prospect, mise en place d'un coefficient d'emprise au sol et de règles pour espaces verts et espaces de pleine terre,...
- **La protection du patrimoine bâti et végétal de la commune** (suite au constat de démolitions de constructions anciennes ou de transformation sans respect des caractéristiques architecturales) : introduction d'un inventaire du patrimoine remarquable.
- **L'adaptation aux évolutions et projets récents de la commune** : introduction de 5 Orientations d'Aménagement et de Programmes afin d'anticiper les mutations urbaines, élargissements de voirie et création de nouvelles dessertes.
- **Le développement des activités économiques** : ouverture de la zone 2AU1i au nord de la zone industrielle des Marches du Rhône, permettre le développement de l'activité de recyclage des déchets inertes du BTP.
- **Des modifications mineures** : clarification du vocabulaire, évolutions de certaines règles après retour d'expérience (voies, accès, stationnement, annexes,...).

## **LE PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT**

---

À la lecture du projet, le Sepal constate que la modification n°3 du PLU permet à la commune d'**encadrer son développement urbain sans toutefois le contraindre** :

- **en évitant notamment les effets néfastes des divisions parcellaires,**
- **en affirmant sa centralité ou en protégeant son patrimoine bâti et végétal.**

Ainsi, les nouvelles règles de prospect et de volumétrie des constructions (emprise au sol, hauteur,...) permettent globalement la réalisation de programmes de logements de qualité favorisant une diversification des formes urbaines et une mixité sociale à l'échelle communale (en cohérence avec les objectifs du PLH de la CCEL et avec ceux du Scot de l'agglomération lyonnaise).

Un calcul rapide permet par exemple de constater que les nouvelles règles de volumétrie des zones 1AUc et 2AU1h du Clos de la Foire (emprise au sol maximale de 35% et hauteur maximale de 9 m) permettent de respecter l'objectif inscrit dans son OAP d'une densité de 30 log/ha, uniquement en logements individuelles.

On peut toutefois s'interroger sur la modification des règles de volumétrie des zones d'urbanisation future de long terme (2AU), celles-ci n'étant ouvertes à l'urbanisation que lors d'une prochaine modification ou révision.

Concernant ces secteurs stratégiques (zones 2AU actuelles), le Sepal sera attentif à ce que, lors de la prochaine révision du PLU (ou lors d'une prochaine modification), leur ouverture à l'urbanisation soit conditionnée à la réalisation d'une **réflexion d'ensemble à l'échelle de la commune** permettant d'évaluer les potentiels en matière de densification dans le tissu urbain existant. En effet, ces espaces étant en quelques sortes les « derniers espaces » susceptibles d'accueillir de nouveaux logements à moyen-long termes sur la commune, il s'agirait :

- dans un premier temps **d'évaluer ce potentiel de densification dans le tissu existant** ;
- puis dans un second temps (si les besoins en logements nécessitent l'ouverture de nouveaux espaces à urbaniser), de réaliser des études de **faisabilité urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (de type « approches environnementale de l'urbanisme »)** sur ces secteurs afin d'en optimiser l'usage, d'y permettre la création d'une diversité de typologie de logements et un urbanisme de qualité. En effet, comme vous le soulignez dans la notice de présentation du projet de modification n°3 page 45, tous ces espaces sont de taille suffisamment importante pour permettre une réflexion d'ensemble sur les formes urbaines garantissant une meilleure maîtrise de l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement. **Ces études déboucheraient ainsi sur la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation comme vous l'avez fait lors de cette modification n°3 sur certains secteurs stratégiques.**

De même, il s'agira, lors de cette prochaine révision ou modification, de ne pas écarter la possibilité d'y accueillir des petits logements collectifs (ce que ne permet pas le projet de règlement modifié). Certes ces espaces s'inscrivent en limite de quartiers pavillonnaires, mais la plupart sont proches du centre-ville historique et/ou de secteurs d'équipements jouant le rôle de centralité à l'échelle des deux communes de Saint-Laurent-de-Mure et Saint-Bonnet-de-Mure (collège Louis Lachenal, piscine gérée par le Syndicat Intercommunal Murois, Maison pour tous,...).

Par ailleurs, le Sepal souligne le travail réalisé par la commune dans le **séquençage des formes urbaines le long de la RD306**. Celui-ci permet ainsi une meilleure identification du centre-bourg, évite l'uniformisation des constructions sur l'ensemble du linéaire et adapte les droits à construire aux formes urbaines existantes (densité plus importante au fur et à mesure que l'on se rapproche du centre-ville).

**On peut toutefois regretter que ce travail ait été fait de manière isolée par la commune, sans approche globale à l'échelle de l'ensemble de l'unité urbaine de St Bonnet – St Laurent.** Ainsi, afin de répondre à l'objectif du Scot de créer à long terme une armature urbaine structurée autour d'un futur réseau de transport en commun sur la RD306 (« corridor urbain »), le Sepal encourage les deux communes de Saint-Bonnet-de-Mure et Saint-Laurent-de-Mure, avec l'appui éventuel de la CCEL, à lancer une **étude architecturale, urbaine et paysagère conjointe sur le réaménagement progressif et cohérent des abords de la RD306**. Cette étude pourrait déboucher à terme sur l'intégration aux PLU des deux communes d'une Orientation d'Aménagement de Programmation spécifique.

## CONCLUSION

---

**Le Sepal donne un avis favorable à la modification n°3 du PLU de Saint-Laurent-de-Mure,** et recommande à la commune :

- d'être attentif au devenir des grands secteurs d'urbanisation futur à long terme (zones 2AU), stratégiques pour la commune, lors d'une prochaine révision ou modification du PLU :
  - en évaluant au préalable les potentiels en matière de densification du tissu urbain existant ;
  - en anticipant leur devenir par des études de faisabilité programmatiques (incluant si possible des approches qualitatives de type « Approches Environnementales de l'Urbanisme ») débouchant sur l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation de qualité.
- de se mettre en relation avec la commune de Saint-Bonnet-de-Mure et la CCEL afin d'engager une étude architecturale, urbaine et paysagère conjointe sur le réaménagement progressif et cohérent des abords de la RD306.