

**AVIS DU SEPAL SUR  
LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-BONNET-DE-MURE  
ARRÊTÉ LE 23 MAI 2019**

Le Sepal a pris connaissance de l'ensemble des pièces constitutives du nouveau projet de PLU arrêté le 23 mai 2019 ; ce dernier fait suite à la décision de procéder à un nouvel arrêt suite aux remarques défavorables de plusieurs personnes publiques associées sur le projet arrêté le 5 juillet 2018.

Le Sepal reprend ainsi pour une large part, en les ajustant, les observations formulées sur le projet initial du bureau du 26 septembre 2018.

Les principales modifications du projet portent sur :

- La réduction des objectifs de production de logements de 420 à 591 logements sur une durée de 11 ans ;
- La suppression de la zone AUic d'extension à vocation commerciale de « La Plaine » (5,5 ha), en entrée ouest de la commune ;
- Le retrait du projet d'équipements futurs à vocation intercommunale ou régionale dans le secteur des grandes terres en entrée ouest de la commune, dont l'opportunité sera néanmoins étudiée ;
- La modification du projet de pôle touristique de Mezely (suppression de la création d'un lac artificiel) ;
- L'ajout de deux OAP sur les secteurs Dormont Est et Corridor Ouest.
- des justifications plus précises des besoins supplémentaires en zones d'activités économiques ;
- le repositionnement en frange ouest de la commune du secteur alloué à la compensation d'habitats pour l'œdicnème criard.

Rappelons que l'avis du Sepal n'est pas un jugement sur le projet que vous avez élaboré pour votre commune mais plutôt **une contribution** reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du Sepal au regard de la prise en compte des orientations du Scot.

## **1- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DE SES SPÉCIFICITÉS AU REGARD DU SCOT**

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure appartient à la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL), un territoire attractif au plan économique et résidentiel de par sa situation privilégiée vis-à-vis du réseau de transport d'agglomération et métropolitain (A43, A432, Rocade Est) et de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry. Il s'agit de la seconde commune la plus peuplée de l'Est lyonnais avec environ 6 830 habitants en 2016, même si elle connaît une relative stagnation de sa population depuis 2011.

Aux termes du Scot, la commune de Saint-Bonnet-de-Mure possède les spécificités suivantes :

- elle fait partie du **secteur Est** du Scot de l'agglomération lyonnaise pour lequel il est prévu globalement la production d'au moins 37 000 logements nouveaux à horizon 2030 ;
- elle participe à la dynamique du **bassin de vie de l'Est lyonnais** (correspondant à celui de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais), dont le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022, arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 16 mai 2017, table sur un objectif de production de 1 555 à 1 875 logements sur 6 ans, soit 259 à 312 logements par an sur l'ensemble de ce bassin de vie ;
- elle accueille sur son extrémité Nord une partie de l'extension de la **plate-forme aéroportuaire de Lyon-Saint-Exupéry** qui constitue à la fois un **site économique métropolitain** et un **site d'accueil des fonctions stratégiques** de l'agglomération lyonnaise. Ce site est soumis à des **conditions particulières d'urbanisation** tant dans le Scot que dans la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise modifiée en février 2015 ;
- du fait de cette proximité avec l'aéroport, elle est également soumise à une **limitation d'accueil de nouvelles populations et d'extension de l'urbanisation** conformément à la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise modifiée en février 2015 ;
- elle accueille sur son territoire des zones d'activités (ZAC du Bois Rond, ZAC de la Plaine,...) qui constituent des **sites économiques dédiés** dans le Scot ;
- elle accueille en entrée de ville Ouest, le long de la RD306 Est, un **pôle commercial d'agglomération** tel que défini au Scot ;
- elle comprend au Sud de son territoire des **carrières** en exploitation sur la plaine d'Heyrieux, qui ont fait l'objet d'un **dispositif de gestion coordonnée** coélaboré entre les collectivités, les carriers, la Chambre d'Agriculture, l'État et le Sepal. Leur remise en état en fin d'exploitation permettra le développement à long terme du site économique métropolitain des « Portes du Dauphiné » ;
- ce dernier constitue un **site économique métropolitain** dans le Scot et identifié comme site économique de niveau 1 dans la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise. S'étendant sur 300 à 400 ha sur les communes de Saint-Pierre-de-Chandieu, Saint-Bonnet-de-Mure et Saint-Laurent-de-Mure, il est soumis à des **conditions particulières d'urbanisation** définies dans le Scot ;
- elle est concernée par le **prolongement à long terme du réseau d'agglomération de transport collectif** le long de la RD306 Est, entre Saint-Priest et Colombier-Saugnieu ; cette liaison est inscrite au Scot et au PDU de l'agglomération lyonnaise ;
- elle est concernée sur sa frange Sud par la **réouverture de la gare de Toussieu/Chandieu**, à terme, tel qu'exposé dans les conditions particulières d'urbanisation des Portes du Dauphiné ;
- elle possède une activité agricole structurante avec des terres de qualité qui ont fait l'objet, sur les franges Ouest et Sud du bourg, d'une protection au sein de **périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (Penap)** ;

- elle est le support, sur ses franges Ouest et Sud, de deux corridors écologiques dont l'intégrité doit être conservée pour leurs fonctions agricoles, paysagères et écologiques :
  - le premier, à l'Ouest, est identifié au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en tant que « corridor axe », et au Scot en tant que **coupure verte délimitée à préserver** dite de « Saint-Priest - Saint-Bonnet-de-Mure » ;
  - le second, au Sud est identifié au Scot en tant que « **continuité écologique** » à préserver.

Sur cette base, il est attendu que le projet de PLU se réfère à ces éléments spécifiques et les inscrive dans son contenu.

## **2- OBSERVATIONS DÉTAILLÉES SUR LE PROJET DE PLU**

---

### **EN CE QUI CONCERNE LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT**

**De manière générale, le projet communal s'inscrit en cohérence avec les orientations du Scot visant à structurer le développement de l'agglomération autour d'une organisation multipolaire.**

Ce modèle multipolaire est fondé sur la reconnaissance d'une douzaine de bassins de vie qui constituent le cadre privilégié pour la vie quotidienne des habitants ; le Scot fait le choix de les conforter afin qu'ils contribuent au développement global de l'agglomération en fonction de leurs identités propres et de leurs potentiels respectifs. Au sein de ces bassins de vie, une place particulière est donnée à une vingtaine de polarités urbaines, lieux préférentiels - mais non exclusifs - du développement urbain.

Bien que ne figurant pas au rang des polarités urbaines du Scot (les polarités urbaines les plus proches étant celles de Genas, Saint-Priest et Saint-Pierre-de-Chandieu), la commune de Saint-Bonnet-de-Mure contribue aux besoins résidentiels du secteur Est du Scot en faisant le choix d'un scénario portant la population communale entre **7640 et 7995 habitants à horizon 2029**, avec des hypothèses de production de logements de **422 à 591 logements supplémentaires** selon que l'on prend en compte ou non les secteurs dits « de renouvellement urbain ».

**Cet objectif est cohérent avec le plafond démographique fixé dans la DTA à 68 000 habitants à l'échelle des 17 communes soumises à la DTA<sup>1</sup>.**

Il correspond à un rythme annuel d'accueil de population de +0,8 à 1,2 %/an, l'hypothèse haute correspondant au rythme observé sur la période 2006-2015 (1,3 %/an).

Il permet de garantir l'arrivée de nouveaux ménages sur une commune bien pourvue en équipements, commerces et services, située à proximité immédiates des zones de développement économiques à venir autour de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry.

---

<sup>1</sup> Si l'on considère que les poids de population seront maintenus entre les SCOT et les communes concernées, la commune de St Bonnet-de-Mure serait à même d'accueillir de l'ordre de 8 400 habitants maximum à horizon 2030.

## EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT

La commune de **Saint-Bonnet-de-Mure prévoit la production de 422 à 591 logements entre 2019 et 2029** selon que l'on prend en compte ou non les secteurs dits « de renouvellement urbain » (OAP n°4, 6 et 7). Cet objectif est globalement cohérent avec le projet de PLH arrêté le 16 mai 2017, qui prévoit une production de 527 logements sur la période 2019-2029. Il apparaît **également cohérent vis-à-vis de la taille de la commune et de son taux d'équipements et services à la population**. Il permet d'anticiper le développement économique autour de la plaine St Exupéry en permettant aux futurs actifs d'habiter à proximité de leur lieu de travail. Or, St Bonnet-de-Mure constitue à ce jour l'une des rares communes peu impactées par le PEB à proximité de l'aéroport.

Pour permettre une mixité sociale dans son parc de logements, la commune prévoit la production d'environ **135 logements sociaux (groupés, intermédiaires ou collectifs), soit environ 26% des nouveaux logements**. Cet objectif est compatible avec le projet de PLH de la CCEL. Pour s'en assurer, la commune mobilise plusieurs outils dans son PLU (exigences réglementaires pour tout projet de 5 logements et plus de réaliser 20% de logements sociaux en zones U et AU, servitudes de mixité sociale en zones AU).

La commune fait également le choix d'un développement urbain plus intense ; elle promeut une diversification de l'offre résidentielle (habitat individuel, habitat intermédiaire et habitat collectif) et prévoit la **densification de son enveloppe urbaine** existante. Ainsi, en compatibilité avec l'objectif global du Scot<sup>2</sup>, environ **77% de la production de logement se situera dans l'enveloppe urbaine existante** au sens du Scot (secteurs d'OAP n°1 à 7 + secteur de dents creuses) et environ 23% en extension de celle-ci (secteurs d'OAP 8, 9 et 10).

De même, **les densités projetées sont compatibles avec les valeurs-guides prescrites par le Scot** (30-35 log/ha en renouvellement et 15-20 log/ha en extension), que ce soit dans les opérations d'aménagement en renouvellement (36 log/ha en moyenne) ou celles en extension (27 log/ha en moyenne),

Enfin, d'après les analyses figurant dans le rapport de présentation, les projets accueillant de l'habitat en secteurs d'OAP engendreront l'urbanisation de surfaces non bâties de 9,2 ha. Cette consommation, globalement équivalente à celle constatée entre 2008 et 2017 (8,8 ha), est néanmoins en légère baisse (-12%) rapportée au nombre de logement produits. Notons par ailleurs que seuls les secteurs d'OAP en extension (n° 8, 9 et 10) consommeront véritablement des espaces naturels et agricoles, pour 5,8 ha environ.

Rappelons par ailleurs que selon la DTA, « *en matière d'urbanisation à vocation d'habitat, la capacité d'accueil réelle totale en population fixée à l'échelle des 17 communes prescrites peut être mobilisée à travers l'optimisation des enveloppes urbaines constituées, résultant des PLU (ou POS) opposables à la date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA (1er mars 2005). Des adaptations mineures de ces enveloppes peuvent être définies, en accord avec l'État et la maîtrise d'ouvrage du Scot concerné.* »

---

<sup>2</sup> 70% du développement résidentiel réalisé sous forme de renouvellement urbain

Ainsi, on constate que les secteurs d'extension (secteurs d'OAP 8, 9 et 10) n'existaient pas dans le PLU au 1<sup>er</sup> mars 2005. **Toutefois, ils peuvent être considérés comme des « adaptations mineures » car :**

- **ils s'inscrivent dans le « territoire urbain » défini dans le Scot et ne se situent pas dans les zones d'exposition au bruit de l'aéroport Saint-Exupéry (PEB) ;**
- **ils participent à l'effort de production de logements diversifiés pour l'accueil de nouvelles populations dans l'Est Lyonnais et évitent indirectement un report de l'urbanisation sur des secteurs plus éloignés des lieux d'emplois ;**
- **ils s'insèrent globalement dans leur environnement immédiat (cf. OAP) et respectent les valeurs guides de densité du Scot.**

Néanmoins, le Sepal invite parallèlement la commune à mettre en œuvre toute action, incluant la maîtrise foncière<sup>3</sup>, visant à mobiliser prioritairement les espaces au sein de l'enveloppe urbaine et à garantir la réalisation effective des projets en « renouvellement urbain » (OAP n°4, 6 et 7 notamment).

### **EN CE QUI CONCERNE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

Saint-Bonnet-de-Mure contribuera à l'essor économique de son bassin de vie de l'Est Lyonnais, et plus globalement à celui de l'agglomération lyonnaise, en préservant le potentiel de développement urbain à vocation économique du secteur du Revolay. **Cette zone d'environ 21 ha figurait déjà dans le PLU précédent. Elle s'inscrit dans la stratégie économique globale de la CCEL** pour répondre aux besoins en matière d'accueil d'entreprises locales (industries, PME/PMI), tel que précisé dans l'annexe du rapport de présentation.

Par ailleurs, la commune veille à préserver les capacités de développement à terme des « **Portes du Dauphiné** ». Rappelons que ce site économique métropolitain, à cheval sur 3 communes, fait l'objet de conditions particulières d'urbanisation dans le Scot qui mériteraient d'être rappelées dans le PLU.

Le PADD prévoit également une « **amélioration du fonctionnement des zones d'activités** ». Ce souhait est cohérent avec les préconisations du Scot dont l'ambition est d'inciter les collectivités à améliorer l'intégration et l'attractivité des zones d'activités dédiées. À ce titre, la commune et la CCEL, compétente en matière de développement économique, pourront s'appuyer sur le « **Guide pour une qualité et gestion durables des sites et bâtiments d'activités** » réalisé en 2013 en partenariat avec la Métropole de Lyon.

En parallèle, le projet de PLU promeut une **mixité des fonctions au sein des tissus urbains existants** en autorisant l'activité en zones U (artisanat, commerce de détail, services, bureaux). Le Sepal accueille d'ailleurs avec satisfaction le projet **en renouvellement urbain à vocation mixte (habitat et commerces) sur le secteur de l'entrée Est (OAP n°7)**. Il permettra le maintien d'un supermarché en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation et s'inscrit bien dans l'ambition du Scot de promouvoir la qualité, la mixité et un meilleur ancrage dans la ville des activités commerciales.

---

<sup>3</sup> Pour se faire, elle pourra s'appuyer sur des établissements fonciers comme l'EPORA (cf. Action n°1 du projet de PLH de la CCEL), et s'inspirer des démarches entreprises par plusieurs communes voisines de la CCEL sur leur centre-ville en lien avec cet établissement public foncier.

**Toujours en matière de commerce**, le PLU entend « *préserver l'offre commerciale et de services de proximité en centre-ville* » et prévoit pour cela de préserver le commerce en rez-de-chaussée en centre-ville et le long de la RD 306 en interdisant leur changement de destination.

**Le Sepal se félicite du retrait du projet de zone commerciale sur le secteur de « la Plaine »** (ex-zone AUic) d'une superficie de 5,5 ha en extension à l'ouest, le long de la RD 306. Ce projet ne remplit pas les conditions de la DTA pour constituer une « modification envisageable » du zonage économique en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2005. C'est pourquoi **le Sepal s'étonne et regrette que la commune maintienne dans son PADD** le souhait de « *poursuivre le développement commercial à l'entrée Ouest de la commune en complément de la dernière opération commerciale au Chanay* ».

**Il souhaite que tout projet de développement dans ce secteur s'inscrive dans le cadre d'un projet urbain et commercial cohérent et concerté à l'échelle du pôle commercial d'agglomération de la RD306 Est.** De même, le Sepal encourage la commune de Saint-Bonnet-de-Mure et la CCEL à se doter d'une **stratégie d'urbanisme commercial intercommunale** permettant de justifier l'opportunité de « *poursuivre le développement commercial à l'entrée Ouest de la commune* ».

Enfin, s'agissant de la **zone du Revolay**, l'OAP n°11 envisage l'implantation « *d'activités de services aux entreprises (commerces, services, restauration, crèche, hôtel, ...)* dans la partie Est de la zone en façade sur la RD147 » ; le règlement de la zone AUi correspondante autorise « *les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher* », mais interdit les constructions à usage de restauration. Au-delà de cette incohérence entre OAP et règlement, le Sepal estime qu'il ne serait pas opportun de créer un nouveau linéaire commercial et de service en zone d'activité compte tenu des effets potentiellement induits sur les activités en centre-ville. **Le Sepal souhaite a minima que la commune précise dans son règlement que ces services, commerces de détail, voire restaurants, soient autorisés « pour les besoins exclusifs des actifs travaillant dans la zone ».**

**En matière d'économie agricole**, le projet de PLU répond aux orientations du Scot, que ce soit :

- en matière de préservation des espaces de production : maîtrise des extensions urbaines autour du bourg, classement en zones agricoles ou naturelles des terres agricoles situées au Nord et au Sud du bourg ;
- et en matière de maintien des outils de production (autorisation de construction de nouveaux bâtiments agricoles en zone A).

Par ailleurs, la commune assure la poursuite, au Sud de son territoire, **des activités d'extraction de matériaux**, qui constitue une ressource stratégique pour l'approvisionnement de l'ensemble de l'agglomération lyonnaise. Rappelons qu'un **dispositif de gestion coordonnée des carrières de la plaine d'Heyrieux**, co-élaboré entre les collectivités, les carriers, la Chambre d'Agriculture, l'État et le Sepal, prévoit une remise en état « agricole » en fin d'exploitation des carrières, et qu'une partie de ces terrains seront voués au développement du site économique métropolitain des Portes du Dauphiné.



Concernant **les activités touristiques et de loisirs** :

- **L'hébergement hôtelier et touristique** est autorisé presque partout sur la commune, à l'exception des zones UC et Ui (non indicés). Pour une meilleure cohérence des implantations de ces hébergements à l'échelle de l'agglomération lyonnaise, le Sepal recommande à la commune de Saint-Bonnet-de-Mure de participer, en lien avec la CCEL, à l'élaboration d'un **schéma de développement de l'hébergement hôtelier et touristique**. Ce schéma pourrait s'inspirer de celui réalisé par la Métropole de Lyon sur la période 2016-2020.
- **Les cinémas** sont autorisés dans les secteurs centraux de la commune (UA, UB,...) et en zone U1c (le long de la RD306 Est). Sur ce point, le Sepal rappelle la position qu'il a eu l'occasion d'exprimer à l'occasion du passage en CDACi du projet Mégarama : *« le Scot n'interdit pas strictement l'implantation d'un cinéma dans une commune autre qu'une polarité ; néanmoins, à Saint-Bonnet-de-Mure, il s'agirait d'imaginer son implantation sur un autre terrain, plus central, favorisant l'animation urbaine, accessible par plusieurs modes, et s'insérant dans une véritable polarité de loisirs. Le Sepal conseillait ainsi à la commune de Saint-Bonnet-de-Mure de retravailler sur un projet plus urbain, plus en centre-ville, qui propose des modes alternatifs au tout voiture.*
- La commune prévoit dans son PADD (page 21) un **« projet touristique dans le secteur de Mezely »** sans traduction réglementaire à ce stade. Le Sepal a été associé aux réflexions sur ce sujet, et en remercie la commune. Reposant sur la réhabilitation d'anciennes serres agricoles en friche, ce projet combinerait mise en valeur de l'activité agricole et activités sportives et de loisirs. Le Sepal rappelle à ce stade que si des activités de loisirs sont bien autorisées au sein de la trame verte, celle-ci devront nécessairement se faire dans des conditions adaptées au respect de leur rôle environnementale et de leur valeur agricole ; cette condition mériterait d'être précisée dans votre projet de PLU.

**EN CE QUI CONCERNE L'ENVIRONNEMENT ET L'ARMATURE VERTE**

**Le projet de PLU de la commune de Saint-Bonnet-de-Mure participe à la préservation de l'armature verte du Scot et limite l'étalement urbain dans la mesure où il prévoit :**

- un renforcement du centre-bourg de la commune ;
- un développement urbain plus intensif qui conduit à une modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les besoins résidentiels

En matière de préservation de la trame verte et bleue, le projet de PLU est compatible avec les orientations du Scot sur la **préservation des continuités et corridors écologiques** (cf. carte page 92 du Doo) :

- À l'Est de la commune, la coupure verte délimitée dite de « Saint-Priest - Saint-Bonnet-de-Mure », support d'un corridor écologique d'importance régionale, est bien préservée par un classement en zone Aco. Le Sepal se félicite que ce corridor fasse également l'objet d'une OAP spécifique intitulée « Corridor Ouest » dans le nouveau projet, qui détaille les mesures permettant de favoriser le déplacement de la faune.

- Au Sud du bourg, les coteaux boisés et les corridors associés assurant sa perméabilité Est-Ouest sont également préservés par un classement en zone Aco ou Nco.

En matière de **gestion énergétique**, le projet de PLU entend favoriser le recours aux énergies renouvelables (règles spécifique dans le titre 6), mais ne l'impose pas pour autant dans les nouvelles opérations. Ainsi, **le Sepal aurait pu attendre plus d'ambition de la part de la commune sur ce sujet (notamment dans les secteurs d'OAP), dans un contexte de transition énergétique.**

### **EN CE QUI CONCERNE LES TRANSPORTS**

Le projet de PLU favorise globalement une **mobilité plus apaisée et de courte-distance** en renforçant la centralité de bourg, en permettant une mixité fonctionnelle et en développant le réseau de **cheminements doux inter-quartiers**. À ce sujet, le Sepal note avec intérêt l'**OAP spécifique sur le maillage global de la commune**, notamment par des itinéraires modes doux sur un axe Nord-Sud. Il souligne également l'attention prise par la commune à afficher les connexions douces entre son territoire et celui de la commune voisine de St Laurent de Mure dans son PADD.

Sur **l'axe Est-Ouest**, le Sepal souligne également le **travail de diagnostic sur le « séquençage » de la RD306** présent dans le rapport de présentation, qui pourrait préfigurer une réflexion sur la valorisation de cet axe structurant d'entrée d'agglomération, telle que mentionnée dans la mesure d'accompagnement du Scot (Doo, page 39). Rappelons que cet axe sera le support à long terme d'une liaison de transport collectif entre Saint-Priest et Colombier-Saugnieu, prévue au Scot et au PDU de l'agglomération lyonnaise.

Par ailleurs, comme déjà évoqué dans le précédent avis, il serait nécessaire d'intégrer dans le PADD du projet de PLU, **des flèches de principe d'extension du « réseau d'agglomération »** telles que mentionnées dans les cartes du Doo :

- au droit de la RD29 en limite avec la commune de Genas,
- le long de la RD 306.

**XXXX**

Ces remarques étant faites, l'équipe du Sepal reste à la disposition de la commune pour répondre à ses interrogations et expliciter ces observations qui visent à améliorer la compatibilité de son document avec le Scot.