

République Française - Département du Rhône

**Commune de Saint Laurent de Mure
Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

Nombre de membres :

Afférents au Conseil municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 28

Séance du 27 mai 2021

L'an deux mille vingt et un

à 018 heures 45

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le bâtiment du Cercle, située 1 Rue des Mugnets à Saint Laurent de Mure, sous la présidence de Patrick FIORINI, maire de la commune.

Présents : Patrick FIORINI, Martine GAUTHERON, Jean-David ATHENOL, Sylvie FIORONI, Jacques GOLIASSE, Marie-France LECLERE, Alexandre BOTELLA, Delphine DESCOMBES, Jean-Luc GUILLOUZOUIC, Marie-Ange COSCO-FALCONE, Camille LECUNFF-GUILLARD, Gérard THEVENON, Catherine REMBOWSKI, Henri MONTELLANICO, Sophie BOULMER, Noël SAUZET, Pauline DUTRY, Jeannine TRUCHET, Elma SOURD, Franck SARRUS, Nadia BOUREGAA, Bernard LACARELLE, Jean-Philippe BERTUZZI, Quentin BROIZAT.

Procurations Emmanuel ROBERT donne procuration à Martine GAUTHERON, Jack CHEVALIER donne procuration à Franck SARRUS, Julien FARDEL-BRIOT donne procuration à Alexandre BOTELLA, Isabelle DELATTRE donne procuration à Sophie BOULMER

Excusé(e)s : Alain MIRMAN

Absent : Néant

Secrétaire de séance : Alexandre BOTELLA

Date de la convocation : 22 mai 2021

Date d'affichage : 22 mai 2021

040/2021 – JUSTIFICATION DE L'UTILITE D'OUVRIR A L'URBANISATION LA PARTIE OUEST DE LA ZONE 2AU11 « LES RONCES » SITUEE AU SUD-OUEST DE LA ZI DES MARCHES DU RHONE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Monsieur le Maire expose les éléments suivants :

Par arrêté n°21059U en date du 20 mai 2021, M. le Maire a prescrit la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Favoriser le développement et la diversification des activités économiques et commerciales sur le territoire communal, tout en les encadrant.
- Encadrer l'urbanisation du secteur dit « Le Clos de la Foire » pour permettre le maintien de la forte présence végétale qui fait l'identité de ce lieu, et pour intégrer les enjeux de desserte des équipements publics situés à proximité.
- Encadrer l'urbanisation du secteur dit « Le Plâtre » pour favoriser la création d'espaces verts collectifs et valoriser la présence du végétal, tout en conservant la capacité d'accueil de ce secteur.
- Favoriser la construction de logements à destination des personnes âgées.
- Compléter l'inventaire du patrimoine remarquable bâti et végétal de la commune.
- Rectifier et mettre à jour le plan de zonage n°3.

Le premier objectif prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest du secteur « Les Ronces » classée actuellement en zone 2AU1i au PLU. Ce secteur, d'une superficie de 2,8 ha, est délimité physiquement par :

- La rue Jean-François Crassard à l'Est,
- Le tènement du bâtiment « Le Vulcain » au Nord,
- La zone N du lieu-dit « Les Côtes de Poulieu » au Sud et au Sud-Ouest.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU1i nécessite une délibération motivée du Conseil Municipal. En effet, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

De faibles capacités dans les zones existantes à l'échelle communale

Sur le secteur Nord de la ZI des Marches du Rhône, une zone de 5,2ha (zone UIc) a été ouverte à l'urbanisation lors de la modification n°3 du PLU. Un Permis de Construire a été déposé en février 2021 pour une première implantation sur une partie de cette zone. Sur le reste de la zone, de nombreux projets ont été présentés à la Commune et à la CCEL et devraient se concrétiser rapidement par des implantations. Les capacités restantes sur ce secteur vont donc être rapidement consommées.

Sur le secteur Sud de la ZI des Marches du Rhône, il reste une assiette foncière non bâtie d'une superficie d'environ 2,6 ha en zone UI (délimitée par la RD306 au Nord, par l'A432 à l'Ouest, et par une zone N au Sud) mais qui se trouve confrontée à une problématique de desserte du fait de la dangerosité de la création d'une entrée / sortie sur cette portion de la RD306. En l'état, la faisabilité opérationnelle d'un projet sur ces terrains est nulle.

Néanmoins, l'ouverture de la partie Ouest de la zone 2AU1i « Les Ronces » contigüe à ces terrains permettra d'en assurer la desserte et d'envisager un projet cohérent sur l'ensemble de ces fonciers.

Sur le reste des zones UI de la commune, les rares terrains non construits appartiennent à des entreprises implantées sur le secteur qui ont fait de la réserve foncière pour d'éventuels besoins futurs et qui souhaitent conserver ces fonciers. La faisabilité opérationnelle d'un projet sur ces terrains est conditionnée à un besoin d'extension de ces entreprises, ce qu'elles n'envisagent pas à court terme.

De faibles capacités dans les zones existantes à l'échelle intercommunale

A l'échelle intercommunale, les études réalisées ces dernières années par la CCEL mettent en lumière une situation de quasi-pénurie de foncier économique.

Plus particulièrement, la CCEL constate, au sein de son territoire, une insuffisance de foncier exploitable à court ou moyen termes pour l'accueil d'activités productives sur les produits suivants :

- Lots libres de 5000 m² à 20000 m² destinés à des activités productives ;
- Parcs d'activités en R+1 avec des cellules de 200m² à 500m².

Une demande importante sur ces types de produits est recensée à l'échelle de la CCEL alors même que l'offre exploitable à court ou moyen termes sur ces segments de marché est notoirement insuffisante et se raréfie pour devenir quasi inexistante.

Dans ce contexte, la CCEL, au titre de sa compétence en matière de développement économique, engage l'élaboration d'un Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE). Ce document vise, en concertation avec les communes, à organiser la gouvernance et à planifier la production de l'offre en

immobilier d'entreprise sur le long terme. Cette démarche permettra également d'optimiser la consommation foncière, et recherchera des potentiels de renouvellement urbain dans des espaces. L'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de la zone 2AU1i « Les Ronces » s'inscrira dans les perspectives du SAE.

Monsieur le Maire précise que ce point a fait l'objet d'une présentation devant la Commission Urbanisme dans sa séance du 19 mai 2021 et qu'il n'a pas été émis d'avis défavorable.

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L.153-38 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°052/2012 du 11 juillet 2012, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°049/2013 du 22 mai 2013, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°079/2015 du 16 décembre 2015, approuvant la modification n°2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°060/2017 du 12 juillet 2017, approuvant la modification n°3 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°024/2019 du 20 février 2019, approuvant la révision avec examen conjoint n°1 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°065/2019 du 10 juillet 2019, approuvant la modification simplifiée n°4 du PLU,

Vu l'arrêté n°21059U du 20 mai 2021, prescrivant la modification n°5 du PLU,

Le conseil municipal, après en avoir discuté, délibéré et voté à l'unanimité (28 voix) :

- **JUSTIFIE** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de la zone 2AU1i « Les Ronces » située au Sud-Ouest de la ZI des Marches du Rhône au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- **DIT** que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le 28 mai 2021

Patrick FIORINI,
Maire