

DEPARTEMENT DU RHÔNE



**PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification N°4**

**ENQUETE PUBLIQUE
(Du lundi 20 février au lundi 20 mars 2023)**

AVIS et CONCLUSIONS

Tribunal Administratif de LYON

Dossier n° : E22000152 / 69

Commissaire Enquêteur : Gilbert HALEPIAN

Table des matières

1	Préambule :	2
1.1	Contexte et objectifs du projet :	2
1.2	Modalité de l'enquête publique :	4
2	Conclusions et avis motivés :	4
2.1	Sur le dossier :	4
2.2	Sur la publicité :	5
2.3	Sur la procédure et le déroulement de l'enquête :	5
2.4	Sur l'évaluation environnementale :	5
2.5	Sur les avis des Personnes Publiques Associées :	5
2.6	Sur les observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage :	7
3	Avis du commissaire enquêteur :	9

1 Préambule :

1.1 Contexte et objectifs du projet :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lentilly actuellement en vigueur après l'annulation du PLU établi en 2020, a été approuvé le 27 mai 2013.

Il a fait l'objet de 3 modifications :

- N°1 : 25 août 2015 (extension zones Ui)
- N°2 : 6 octobre 2015 (extension zone Ue et réduction d'un emplacement réservé)
- N°3 : 27 juin 2017 (extension de la zone Uic)

La révision du PLU est en cours, elle ne devrait pas aboutir avant début 2024.

Le constat est que :

- Lentilly connaît une forte croissance démographique (3,4 % en moyenne annuelle depuis 2013 - INSEE).
- D'où une pression foncière et immobilière concrétisée par des divisions parcellaires successives (8 en 2020, 21 en 2021, 35 en 2022), programmes immobiliers collectifs ou groupés avec des aménagements.
- D'où une imperméabilisation induite du sol : équipements, accès, stationnement....
- La densification actuelle : ne tient pas compte de l'existant, et a également des conséquences en termes de développement durable (ombres portées, ventilation).
- Mixité sociale : la municipalité accuse toujours un retard en termes de logements sociaux, et un contrat de mixité sociale est signé avec la préfecture.

C'est dans ce contexte qu'elle a initié la procédure de modification n°4 du PLU, dont l'objectif principal déclaré est, « d'apporter au règlement des modifications afin de mieux encadrer la qualité de la densification et freiner l'imperméabilisation et l'artificialisation des espaces urbains et préserver la trame verte. »

La ville profite également de cette modification pour mettre à jour le règlement avec les évolutions législatives et réglementaires, mais aussi relever le coefficient de mixité sociale, ainsi qu'une adaptation mineure.

Les points de la modification sont les suivants, on peut les regrouper par groupe d'objectif :

- Encadrement de la densification, artificialisation/imperméabilisation :

- Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis
- Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques.
- Préciser les règles de stationnement
- Préciser les règles de hauteur
- Faire évoluer les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture pour renforcer le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Mixité sociale :

- Réévaluer le pourcentage de mixité sociale exigé

- Divers :

- Faire évoluer des points mineurs du règlement
- Supprimer les mentions caduques liées aux évolutions de la réglementation

Le premier groupe fait référence à la motivation énoncée dans l'arrêté de cette modification n°4 de mieux encadrer la densification, freiner l'imperméabilisation, et l'artificialisation des espaces.

On intègre dans ce groupe l'évolution de la règle d'implantation des panneaux photovoltaïques, qui répond à un enjeu de développement durable.

La réévaluation du pourcentage de mixité sociale, consiste en la mise en ligne avec le contrat de mixité sociale signé entre la ville et la préfecture.

Le dernier groupe consiste en une mise à jour liée aux évolutions de la réglementation, ou adaptation à certaines tendances nouvelles (gabions en clôture).

Le tableau suivant présente les modifications :

Objet de la modification	Règlement Articles modifiés, différents suivant la zone.
Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis.	Titre II.Art.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : pour chaque zone U ou AU, espace végétalisé en bordure de zone A ou N. Titre II.Art.13 : Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations : pourcentage d'espace végétalisé de pleine terre, règles de végétalisation
Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques	Titre II.Art.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Titre II.Art.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Titre II.Art.8 Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Faire évoluer les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture pour renforcer le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables	Art. 11 Aspect extérieur des constructions, commun à toutes les zones. 11.1.5 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques. 11.5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs
Préciser les règles de hauteur	Titre II.Art.10 Hauteur maximum des constructions
Préciser les règles de stationnement	Titre II.Art.12 Stationnement
Réévaluer le pourcentage de mixité sociale exigé	Titre II.Art.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Faire évoluer des points mineurs du règlement : autorisation des gabions	Art.11.1.4 Clôtures

1.2 Modalité de l'enquête publique :

L'autorité organisatrice est la commune de Lentilly.

Par décision n° E22000152/69 en date du 15/12/2022, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

L'enquête a été ensuite prescrite par l'arrêté du 18 janvier 2023 madame Nathalie SORIN maire de Lentilly, à la fois autorité organisatrice de l'enquête et porteur du projet.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de, 30 jours consécutifs à partir du lundi 20 février 9H00, les observations du public ont été collectées jusqu'au mardi 21 mars 2023 17h00.

A noter : initialement dans l'arrêté, il était indiqué que l'enquête allait du 20 février au 20 mars, la durée indiquée par erreur étant 30 jours. Nous avons donc décidé d'accepter les observations du public jusqu'au 21 mars 17h00, alors que cette enquête ne nécessitant pas d'évaluation environnementale, la durée de 30 jours n'était pas obligatoire.

2 Conclusions et avis motivés :

2.1 Sur le dossier :

Le dossier était complet, et comprenait :

Une note résumant le projet de la modification n°4, qui permettait une prise en main rapide du dossier, tout en listant de manière exhaustive les points modifiés du règlement.

Le document de présentation de cette modification, après avoir situé le contexte exposait pour chaque item, les motivations, et solutions retenues par la mairie, ce de manière très complète, il aurait gagné à intégrer des éléments chiffrés.

Le règlement, seule pièce du PLU modifiée, avec les modifications clairement indiquées dans le texte par un jeu de couleurs, permettait une visualisation rapide des changements apportés.

Les arrêtés prescrivant la modification n°4, et l'ouverture de l'enquête publique.

Les avis d'insertion dans le Progrès, et le Pays.

Les plans de zonage (Centre bourg, Nord, Sud).

Etaient joints au dossier **les avis** suivant, tous reçus avant le début de l'enquête : MRAe (accompagné du dossier d'autoévaluation), Département du Rhône, INAO, Chambre d'agriculture, Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, Syndicat de l'Ouest Lyonnais, UDAP69, RTE, commune de Dommartin, commune de Sainte Consorce.

Il était consultable :

- Version papier : en mairie aux heures habituelles d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 11h30 et de 15h00 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 11h30.
- Sur le site web de la mairie

2.2 Sur la publicité :

La publicité légale a été faite conformément aux recommandations édictées dans les articles L 123-10 et R 123-11 du Code de l'Environnement.

Les avis parus dans la presse (Le Pays, Le Progrès), l'ont été le 2 et le 23 février 2023.

La mairie a répondu positivement à mes demandes concernant la publicité de l'enquête :

- pour les affiches papier (initialement au format A4 sur du papier blanc), ont été imprimées au format A2 avec caractères noirs sur fond jaune.

- à ma demande d'une publicité allant au-delà de la publicité légale, il m'a été proposé une banderole à l'entrée de Lentilly qui était particulièrement visible.

2.3 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête :

L'enquête a connu une participation intéressante (33 visites) lors des permanences, puisque deux d'entre elles ont dû être allongées d'une demi-heure pour terminer de recevoir les personnes présentes.

Pour une part, cette participation venait sans doute de la confusion induite par la procédure de révision du PLU en cours, seuls 11 entretiens sur 33 portaient sur l'enquête en cours.

A noter, la diversité des moyens employés pour communiquer les observations :

par courrier postal : 4, remises en mains propres : 4, registre papier : 6, mail : 12.

2.4 Sur l'évaluation environnementale :

La MRAe sur la base du dossier d'autoévaluation (figurant au dossier), a considéré que le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Lentilly n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette décision paraît logique au vu des éléments, qui n'amènent aucun changement de zonage, donc aucune emprise nouvelle sur les zones agricoles, naturelles et forestières, tout en introduisant des règles concernant la végétalisation, et des contraintes supplémentaires pour les constructions nouvelles (distance augmentée d'implantation des constructions entre elles, par rapport aux voies publiques, et par rapport aux limites séparatives).

2.5 Sur les avis des Personnes Publiques Associées :

Tous les avis rendus étaient positifs, parmi ceux-ci certains comportaient des recommandations, ou demandes, il s'agissait de :

- La Chambre d'agriculture :
- La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA)
- Union départementale de l'architecture et du patrimoine du Rhône et de la Métropole de Lyon (UDAP69)
- Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL)
- RTE

Certaines ont reçu une réponse négative pour leur intégration dans cette modification n°4 :

- Parce qu'elles ne relevaient pas d'une modification, mais d'une révision du PLU, voire n'étaient pas de la compétence de la mairie (exemple : RTE concernant sa demande de SUP)
- Parce que la proposition faite allait dans le sens contraire de ce qui était recherché : cas de l'observation de l'UDAP concernant l'installation de panneaux photovoltaïques. Dans ce cas précis, la mairie a toutefois indiqué une modification de l'article incriminé.

Je note que la mairie dans ses réponses s'est engagée à une prise en compte de la majorité des propositions faites, soit dans le cadre de la révision générale du PLU, soit dans le cadre de la modification n°4.

Pour cette dernière, il s'agit des avis du SOL, de l'UDAP69 et de la CCPA, repris dans le tableau suivant :

	Observations	Réponses de la commune
Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA)	<p>« Prescriptions : Assainissement</p> <p>- A indiquer dans la partie « Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis » et/ou « Faire évoluer des points mineurs du règlement » : « interdiction de construction, de remblai ou de plantation à moins d'1.5 mètre de part et d'autre des génératrices des canalisations situées en terrain privé. Exemple des gabions en guise de clôture. »</p>	<p><i>Il sera proposé d'intégrer cette disposition d'interdiction des constructions et des plantations à moins d'1.50m des lignes génératrices des canalisations.</i></p>
	<p>« Recommandations : Eaux pluviales</p> <p>- Indiquer l'obligation de suivre les prescriptions du zonage d'eaux pluviales pour la gestion des eaux pluviales des différentes zones.</p> <p>- Pour les stationnements, il serait bien de noter que les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration (ce qui permet aussi de laisser la porte ouverte à du stationnement enrobé mais avec de la gestion par noue en infiltration par exemple). Cela peut être noté en plus des stationnements perméables, il faudrait mettre cette prescription pour l'ensemble des stationnements. »</p>	<p><i>Il sera proposé d'intégrer le rappel au zonage pluvial qui s'applique.</i></p> <p><i>Il sera proposé d'intégrer la gestion des eaux pluviales des stationnements par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements)</i></p>
Union départementale de l'architecture et du patrimoine du Rhône et de la Métropole de Lyon (UDAP69)	<p>L'UDAP émet un avis favorable, sous réserve des prescriptions et indications, portant notamment sur l'espace protégé autour du château de Cruzols, notamment dans les zonages Ud.</p> <p>- possibilités de clôtures en gabions en Ud11 : ne présentent pas les caractéristiques suffisantes pour s'intégrer</p>	<p><i>Il sera proposé d'interdire les gabions dans les périmètres de protection des MH ou dans les PDA.</i></p>
	<p>- mise en œuvre de panneaux solaires en Ud11</p>	<p>Propose de maintenir cet article en intégrant les propositions de l'UDAP concernant : <i>Les couvertures moins visibles, le positionnement en bande continue d'une rive latérale à l'autre, une disposition le long de l'égout en bas de pente, l'utilisation de panneaux d'aspect mat ou des couleurs rouges/brun dans les périmètres soumis à l'avis de l'ABF seront proposés.</i></p> <p>La disposition sans saillie n'est pas possible sur la majorité des toitures existantes, <i>il sera proposé de limiter la saillie à 8 cm.</i></p>
	<p>- concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : en Ud6 dans le cas de morphologies urbaines de hameaux anciens, ou de persistances du cadastre napoléonien par exemple, l'UDAP estime risqué d'imposer un retrait minimal de 3m, et préconise plutôt la mise en cohérence des constructions.</p>	<p><i>Il sera proposé d'ajouter la mention suivante: « Lorsque la construction est intégrée dans un quartier d'habitat ancien, l'implantation devra être en cohérence avec l'implantation du bâti adjacent donnant sur la même voie. Dans ce cas, une implantation en deçà du retrait de 3m est autorisée ».</i></p>
Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL)	<p>Pour les logements sociaux, les 50 % de logements sociaux doivent être imposés à partir de 2 logements ou de 2 lots et, pour éviter les divisions successives, il faudrait fixer un délai à partir duquel on comptabilise les logements ou les lots créés (délai de 10 ans par</p>	<p><i>Il sera proposé d'intégrer la date d'approbation de la présente modification comme point de référence pour la comptabilisation des logements sociaux à</i></p>

	exemple à compter de l'approbation de la modification N° 4).	<i>produire. Cette disposition s'applique à partir du second logement.</i>
	Pour les articles 13 , il faut définir précisément les espaces végétalisés de pleine terre (par exemple, dans le cas des parkings en sous-sol, les parties recouvertes de terre sur une faible hauteur peuvent-elles être comptées en espace de pleine terre ?)	<i>Il sera précisé que les stationnements souterrains recouverts de terre ne constituent pas un espace de pleine terre végétalisée. Par contre, les stationnements de surface en dalles alvéolaires plantées, si le substrat de terre est supérieur à 0.8m, sont considérés comme un espace de pleine terre.</i>
	Pour les règles de stationnement , il faudrait peut-être imposer un nombre de places par rapport à la surface du logement sinon on va exiger 3 places pour un studio neuf de 25 m².	<i>Il sera proposé de réduire les exigences en matière de stationnement à 1 place pour les logements de type studio, T1 et T2.</i>
	Schéma de certains articles 7 à reprendre : en effet l'implantation par rapport à la limite peut être de 0 à 5 m alors que sur le schéma, elle est restée à 3 m (articles UC 7, UD7)	<i>Les schémas seront mis en cohérence avec la règle</i>
	Page 143, la couleur blanche est interdite mais le nuancier de la commune est-il bien conforme à cette disposition ?	<i>La palette de couleur de la commune sera vérifiée.</i>

Au-delà des réponses répertoriées dans le tableau ci-dessus, on rappelle que la mairie répond par la prise en compte de recommandations, lors de la révision du PLU sur un certain nombre de sujets, notamment celui du stationnement.

Il doit donc y avoir une évolution du texte initial proposé, sachant que ces modifications devront au titre de l'article L 153-43 du code de l'urbanisme être ensuite approuvées par l'organe délibérant, ici le conseil municipal.

2.6 Sur les observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage :

Il est important de noter que, parmi ces contributions, une minorité (4) citait expressément au moins une des modifications apportées au règlement. La plupart étaient d'ordre général, exprimant des avis sur le développement actuel de Lentilly, sans commentaire ou remarque précise sur la modification n°4.

Pour autant, certains thèmes abordés dans plusieurs contributions, ont un lien avec l'un des points de la procédure en cours, la réponse de la mairie à ces contributions allait d'ailleurs dans ce sens.

A noter, que certains contributeurs, ont formulé plusieurs propositions, certaines étant dans le champ de cette enquête d'autre hors des sujets abordés par cette modification.

Les thèmes les plus souvent évoqués et en relation avec la modification n°4 ont été : densification, végétalisation, identité/patrimoine, stationnement, hauteur, mixité sociale.

Végétalisation / artificialisation : 10 contributions (n°11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 22, 24).

Ce thème peut être rapproché du point de la modification :

- Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis, Traduction dans le règlement : article 7 (zones U et AU) et 13 (Espaces libres-Aires de jeux et de loisirs-Plantations).

Densification : évoquée dans 9 contributions (n°11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 24).

Ce thème peut être rapproché du point de la modification :

- Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et

intégrer les enjeux climatiques et énergétiques.

Traduction dans le règlement de chaque zone par les modifications apportées :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)
- L'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

La mairie sur les deux items précédents, redit la modification :

« L'objet de cette modification n°4 est entre-autre d'encadrer la densification par la mise en place de règles plus qualitatives notamment en matière de végétalisation des espaces de limitation de l'artificialisation des sols, et d'imperméabilisation, ainsi que d'harmonisation des hauteurs, de traitement des limites séparatives et des transitions paysagères avec les espaces agro-naturels ».

Dans ces observations, il n'y a pas de contestation de la modification n°4, à l'exception d'une contribution trouvant que le texte n'est pas assez contraignant (n°18).

Les outils prévus (articles 6,7,8,13) : augmentation des distances entre constructions, limitation de l'éloignement des habitations des voies, vont a priori dans le sens d'une moindre densification, et d'une définition minimale de la végétalisation plus contraignante que la version précédente. L'une des mesures phare est l'instauration d'un pourcentage « d'espace végétalisé de pleine terre », or cette notion n'a pas contrairement à l'emprise au sol, de définition légale, il est donc important que cette notion en principe plus riche, soit explicitée, et sa définition donnée.

Identité/patrimoine de la commune : 6 contributions (n° 11, 12, 15, 21, 22, 24).

Cet item est transversal, à rapprocher des remarques sur la densification, la hauteur et l'intégration des nouvelles constructions en harmonie avec le bâti existant.

Je note qu'en réponse à plusieurs observations formulées sur le règlement de la zone Up, la mairie précise que « La zone Up n'est pas rendue constructible, l'article 13 vient accompagner les destinations autorisées à l'article 2. Mais effectivement, il sera proposé de le reformuler pour le rendre plus clair par rapport à l'article UP2 ».

La hauteur des constructions : 5 contributions (n°12, 13, 15, 22, 24).

Les contributions traitant de ce sujet, portaient principalement sur l'intégration des nouveaux bâtiments dans le bâti ancien, pointant également la différence de hauteurs entre bâtiments de parcelles voisines. Ce thème, peut être associé au point suivant de la modification :

- Préciser les règles de hauteur, qui trouve sa traduction dans le règlement par les modifications apportées à l'article 10, différent pour chaque zone.

La modification introduit pour l'essentiel une limitation en nombre de niveaux, se voulant adaptée à chaque zone en ajoutant cette contrainte à la hauteur maximum définie pour chacune.

Toutefois un élément, « l'harmonisation avec le bâti existant » est plusieurs fois cité dans les commentaires. Je note que la mairie admet que ce texte peut être amélioré, puisqu'elle s'est engagée à le prendre en compte. Il aurait été intéressant de connaître dès ce stade, le ou les leviers sur lesquels la mairie pensait agir pour répondre à ces demandes.

Le stationnement : 5 contributions (n°12, 15, 22, 23, 26).

Certaines demandes reçoivent une réponse dans le projet de modification : augmentation du nombre de places par logement construit, places visiteurs, accent mis sur le stationnement des vélos.

Ce point du règlement (art.12, quotas de places par logement augmenté, définit par activités) est fortement remanié par rapport au précédent, et complété par le 1) de l'article 13 sur la perméabilité de ces emplacements, et améliore la prise en compte du stationnement.

On notera les remarques intéressantes formulées par la CCPA dans son avis, préconisant certains

aménagements que la mairie dit prendre en compte lors de la révision.

Mixité sociale : 4 contributions (n°12, 15, 18, 26).

Ce thème a été abordé sous des angles différents dans les observations du public sans que l'on puisse noter une convergence : demande d'habitat social de qualité, localisation de préférence hors du centre bourg, biais de la division parcellaire pour l'éviter, stationnement dédié.

Ce chiffre est fonction du retard de Lentilly en taux de logements sociaux (environ 14% en 2019 pour un objectif de 25% en 2025), sachant qu'un contrat de mixité sociale (Commune/Etat) est en cours.

Je prends acte que la mairie au biais possible soulevé par la division parcellaire, répond que pour l'éviter, elle va prendre en compte la proposition du SOL : « Il sera proposé d'intégrer la date d'approbation de la présente modification comme point de référence pour la comptabilisation des logements sociaux à produire. Cette disposition s'applique à partir du second logement. »

Pour ce qui concerne les observations du public la mairie a donc retenu dans le cadre de la modification n°4 les points suivants :

- Zone Up : confirme, que la zone Up n'est pas rendue constructible, l'article 13 vient accompagner les destinations autorisées à l'article 2. Mais effectivement il sera proposé de le reformuler pour le rendre plus clair par rapport à l'article UP2 ».
- Hauteur : la remarque concernant l'harmonie avec l'existant est intéressante. Il sera étudié de l'ajouter à la hauteur maximum de 11 mètres et R+2 proposées dans la modification N°4
- Article 11.5 du TITRE VI : Il sera proposé de supprimer la mention sur les constructions passives, qui avaient été définies à l'époque. Aujourd'hui la réglementation environnementale 2020 est au-delà de cette définition et s'applique indépendamment du PLU.

Il devrait y avoir au même titre que pour les PPA, évolution du texte, ces modifications devront ensuite, au titre de l'article L 153-43 du code de l'urbanisme être approuvées par l'organe délibérant, ici le conseil municipal.

3 Avis du commissaire enquêteur :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions permettant au public d'être informé et de pouvoir s'exprimer.

Concernant les points majeurs énoncés, ayant motivés la modification n°4, je note que :

• *Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis :*

Les évolutions prévues vont effectivement plus loin que le PLU actuel, par la mise en place d'un taux minimum d'espace végétalisé de pleine terre différencié pour chaque zone, de végétalisation des façades, d'un taux de 50 % des places de stationnement non imperméabilisées.

• *Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques :*

Les règles d'implantation imposent plus d'espace entre les constructions, donc moins de densité, pour autant la correspondance avec le bâti existant devra mieux être explicitée.

• *Faire évoluer les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture pour renforcer le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables :*

La proposition faite va effectivement dans le sens de faciliter ce type de projets, tout en proposant de l'aménager pour un secteur, afin de prendre en compte l'avis de l'UDAP69.

• *Préciser les règles de hauteur :*

Le texte proposé introduit un critère de limitation supplémentaire par le nombre de niveaux.

La mairie s'engage toutefois à proposer un texte prenant en compte « l'harmonie avec l'existant ».

• *Préciser les règles de stationnement :*

Les règles énoncées augmentent le nombre de places imposées par logement nouveau, et sont volontaristes sur le stationnement des vélos, cela va dans le sens donc d'une meilleure prise en compte de problèmes cités dans les observations du public, et s'inscrit pour les vélos, dans le plan mobilité de la CCPA.

• *Réévaluer le pourcentage de mixité sociale exigé :*

Ce point consiste en une mise en ligne avec le contrat de mixité sociale en cours.

Pour tous les sujets donc, la modification du règlement, va dans le sens recherché.

Toutefois, certains points méritent d'être précisés, notamment : « espace végétalisé de pleine terre », « prise en compte de l'existant ».

Je constate qu'il n'y a pas eu dans les contributions du public, d'opposition à cette modification, sinon des critiques (une contribution) trouvant que le texte n'allait parfois pas assez loin.

Je constate que tant la MRAe que toutes les PPA consultées ont donné un avis favorable, certaines avec des recommandations.

Je prends acte enfin que la mairie s'est engagée tant vis-à-vis des PPA, que du public à prendre en compte un certain nombre d'observations, donc de faire évoluer son texte.

Je donne donc un avis favorable à la modification n°4 du PLU de Lentilly.

Toutefois je l'assorti des recommandations suivantes :

La notion d'espace végétalisé de pleine terre doit être précisée : l'instauration d'un taux minimum est une mesure phare de cette modification, elle a été préférée à celle d'emprise au sol (et coefficient), elle doit donc être clairement définie. Elle devra faire l'objet d'une entrée dans le chapitre « Définitions ».

La commune de Lentilly est actuellement engagée dans une procédure de révision du PLU qui donnera lieu à une enquête publique. Le sens de l'enquête publique, mais aussi sa crédibilité est de faire évoluer le texte initial, en prenant en compte les avis émis, tant qu'ils vont dans le sens de l'intérêt général. Donc les engagements pris par la mairie, doivent trouver une traduction rapide dans le cadre de cette modification, tant ceux répondant à des observations des PPA (voir le tableau plus haut), mais aussi et notamment ceux pris vis-à-vis du public, on peut citer :

- La formulation de la prise en compte de l'existant (en particulier pour les hauteurs), dans le règlement
- La modification notamment de l'article 13 pour la zone Up, afin de lever toute ambiguïté sur la constructibilité dans cette zone.
- Article 11.5 du TITRE VI : Il sera proposé de supprimer la mention sur les constructions passives, qui avaient été définies à l'époque. Aujourd'hui la réglementation environnementale 2020 est au-delà de cette définition et s'applique indépendamment du PLU.
- L'inscription, pour la mixité sociale de la règle préconisée par le SOL, d'intégrer la date d'approbation de la présente modification comme point de référence pour la comptabilisation des logements sociaux à produire.

A Meyzieu, le 19 avril 2023

Gilbert HALEPIAN
Commissaire enquêteur



Dossier n° E22000152 / 69

p. 10