



SYNDICAT DE L'OUEST LYONNAIS

Reçu le
20 SEP. 2024
Mairie de Lentilly

Madame le Maire
Mairie de Lentilly
15 rue de la mairie
69210 Lentilly



Vaugneray, le 13 septembre 2024

Votre interlocutrice : Pauline Manac'h

BORDEREAU DE TRANSMISSION

	Pour information		Pour signature		Pour suite à donner
X	Pour diffusion		En retour		Pour avis

Nature des documents	Nombre d'exemplaires
Avis du Syndicat de l'Ouest Lyonnais sur la révision du PLU de Lentilly	1

Cordialement,
Signature

Syndicat Mixte de l'Ouest Lyonnais
25, chemin du stade
69670 VAUGNERAY

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DECISIONS
DU BUREAU SYNDICAL**

Décision n° 2024/02

L'an deux mil vingt-quatre

Le 09 juin à 15h45

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au Syndicat de l'Ouest Lyonnais, sous la présidence de M. Morgan GRIFFOND

Date de convocation : 03/09/2024

Nombre de membres

En exercice : 9

Présents : 9

Votants : 9

Présents : Florent CHIRAT, Damien COMBET, Françoise GAUQUELIN, Yves GOUGNE, Morgan GRIFFOND, Daniel MALOSSE, Renaud PFEFFER, Jean-Marc THIMONIER, Pierre-Jean ZANNETTACCI

OBJET :

Planification
-
Révision du Plan Local
d'Urbanisme de Lentilly
-
Avis du SOL

VU l'arrêté préfectoral n°69-2018-09-13-003 du 13 septembre 2018 relatif aux statuts et compétences du syndicat mixte de l'Ouest Lyonnais ;

VU la délibération n°24/2020 du 20 octobre 2020 du comité syndical du Syndicat de l'Ouest Lyonnais relative aux délégations de pouvoir du comité syndical au Bureau ;

VU le dossier relatif à la révision du PLU de Lentilly, reçu le 11 juillet 2024 ;

M. le Président expose :

La commune de Lentilly a engagé la révision de son PLU en 2020. Les orientations du projet sont les suivantes :

- Conforter son rôle de centralité secondaire au sein de la CCPA
- Poursuivre la diversification résidentielle
- Maintenir et renforcer l'attractivité économique

- Maîtriser les coûts induits par le développement
- Valoriser les équipements et pouvoir accompagner les besoins
- Préserver la ressource agricole
- Valoriser les patrimoines

La commune de Lentilly est classée en polarité 2 du SCoT opposable (2011).

Le PLU prévoit une croissance de population de 1.5 % par an. Cet objectif, supérieur à celui visé par le SCoT de 2011 se justifie par les obligations de rattrapage de la commune en matière de logement social. La commune a fait le choix de se fixer un objectif de production de 50% de logement social, qui se traduit directement dans son règlement et s'impose à toutes les opérations (y compris division parcellaire).

Les nouvelles opérations se développeront essentiellement dans l'enveloppe urbaine, certaines en consommation de parcs privés, d'autres en renouvellement urbain. La densification spontanée du tissu pavillonnaire est encadrée par des règles environnementales ambitieuses. Le réinvestissement du site de Moiry est recherché.

Des extensions limitées en greffe du centre bourg sont prévues pour le développement résidentiel.

En complément, il est prévu une zone d'extension 2Auc (fermée à l'urbanisation) de 1.4 ha en déconnexion de l'enveloppe urbaine du noyau équipé, pour accueillir une centaine de logements. Cette zone se situe en limite de la gare et de la zone d'activité du Charpenay.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent d'orienter le développement résidentiel vers des formes d'habitat collectif et/ou intermédiaire, et favorisent une certaine densification du tissu, cohérente avec le concept de village densifié développé dans le SCoT.

La commune prévoit plusieurs zones de développement d'équipements pour accompagner sa croissance démographique. Des emplacements réservés sont ainsi prévus à cet effet. De même, des zones sont reclassées en zone d'équipements : la zone économique Cruzols Sud, le centre équestre. Les besoins précis en équipements, et en conséquence la programmation de chaque secteur, ne sont pas définis.

En matière de développement économique, le PLU identifie la zone du Charpenay (y compris terrains sud de RTE) ainsi que son extension possible, et la zone Cruzols Nord.

Concernant le commerce, le projet prévoit le confortement des linéaires marchands du centre, élargi à une partie de la RD307 la plus proche de la gare du bourg (actuellement occupée par des services avec accueil de clientèle).

En matière d'agriculture, La totalité des exploitations agricoles est incluse en A, à l'exception du centre équestre.

Le PLU se montre vertueux du point de vue de la protection de l'environnement et de la prise en compte du développement durable au sens large. Néanmoins, il peut être relevé que la largeur de certains corridors écologiques peut parfois sembler un peu faible. Par ailleurs, le PLU crée une zone Nd (destinée à du stockage de matériau) sur une zone humide.

En matière de consommation foncière, sur 12 ans, l'enveloppe de consommation du projet de PLU peut être estimée à environ 15.35 hectares : 8 ha à vocation économique (projet d'extension de la zone du Charpenay), environ 7.35 ha pour l'habitat/équipement (3.6 ha de parcs urbains, 2.1 ha d'extension de l'enveloppe urbaine et 1.65 ha d'ER équipements).

Ces 15.35 ha s'ajoutent à la consommation d'espace 2021-2024 (réalisés et en cours), que nous estimons à 2 hectares, soit à minima une consommation de 17.35 ha entre 2021 et 2036.

Le Bureau syndical, ouï l'exposé de son Président,

Après en avoir délibéré par 9 voix pour, 0 contre et 0 abstention,

PREND ACTE de la nécessité d'une croissance annuelle de population de 1,5% en raison des objectifs de rattrapage de production de logement social,

EMET un avis favorable avec les réserves suivantes :

- Respecter les objectifs alloués à la commune en matière de développement commercial, que ce soit en termes de localisation (limitée au centre bourg) ou de surface (limitée à 300 m² de surface de vente). Il conviendra donc de réévaluer les possibilités offertes en zone UB1 et sur le site de Moiry.
- Reclasser en zone agricole le centre équestre.
- Reclasser en zone N la zone Nd (destinée au stockage de matériaux inerte) impactant la zone humide.
- Engager une réflexion plus globale sur la zone 2AUc, intégrant les parcelles voisines, la question des liaisons Charpenay – Collège – centre bourg. En fonction de l'importance de l'opération globale qui se dessinera, interroger la question des services et équipements complémentaires au centre bourg. Certains éléments pourront trouver une traduction immédiate dans le cadre de la révision du PLU, d'autres lors de l'évolution ultérieure du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Et les recommandations suivantes :

- Encadrer davantage la consommation foncière du projet, en lien avec le concept de village densifié, et dans la perspective du ZAN, via différents leviers, notamment :
 - S'assurer du maintien des deux sites suivants comme ENAF :

- Site RTE : environ 8 ha non bâtis classés en zone Ui au projet de PLU
- Centre équestre : environ 3.5 ha classés en zone Ue au projet de PLU.
- Rechercher une réduction d'environ 2 hectares du foncier allouée à l'habitat et aux équipements :
 - Préciser les besoins d'équipements, et leur traduction foncière sur chacun des sites de projet (ER 5, ER28, zone UE « Cruzols ») dans une logique d'optimisation (mutualisation à l'échelle intercommunale, intégration dans une opération mixte habitat/équipements) et de maintien des capacités d'accueil économique.
 - Réduire si besoin la consommation d'espace à vocation résidentielle en s'interrogeant notamment sur l'optimisation des secteurs de projets les moins denses (Parc de la Rivoire par exemple)
- S'assurer de la cohérence entre capacité de production de logements estimée (786), notamment en individuel (190), et capacité réelle au regard de l'application des règles du PLU (coefficient de pleine terre contraignant lorsqu'il est exprimé en surface pour les zones UB, UC et UD, application en pourcentage à vérifier sur les zones UP ...).
- Prendre en compte les remarques d'ordre technique du service ADS sur le règlement et les OAP, qui sont annexées à la présente décision.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme.

Le Président
Morgan GRIFFOND





SYNDICAT DE L'OUEST LYONNAIS

Annexe à l'avis du SOL sur la révision de PLU de Lentilly **Remarques concernant le règlement et les AOP dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme**

Les remarques ci-après portent sur le règlement et les OAP et visent à pointer les éléments pouvant rendre délicate ou difficile la compréhension de ces documents pour les porteurs de projet et l'instruction des demandes par les services instructeurs ADS. Elles sont de différentes natures (forme et/ou fond) et d'importance pouvant être variées. Les remarques que le service ADS du SOL juge les plus importantes sont en gras.

Le service ADS se tient à disposition pour échanger sur ces remarques.

Les OAP

Quelques remarques générales et s'appliquant aux différentes OAP :

- Il pourrait être intéressant de faire référence aux préconisations de la première partie du document des OAP dans les parties du règlement ad hoc ;
- **Page 4 - le paragraphe concernant les autorisations d'urbanisme pose question et n'est pas très compréhensible (deuxième point « ou, à défaut... ») : le règlement de la zone s'applique même dans le cas d'OAP et lors de l'instruction la compatibilité avec l'OAP sera également analysée. La tournure du deuxième point invite à s'interroger sur la portée de l'OAP => à revoir.**
- Attention à la qualité de certains schémas dont la lisibilité / netteté n'est pas toujours suffisante.
- Certains graphismes des schémas sont assez proches et peuvent prêter à confusion.
- Il pourrait être intéressant de retrouver au début de chaque OAP sectorielle une vue aérienne avec uniquement le périmètre afin favoriser l'appropriation des enjeux et de bien comprendre l'existant.
- La représentation des accès varie d'un schéma à l'autre : voir pour harmoniser ou préciser si différent ; peut-être préciser quand ce sont des accès véhicules.
- **Certaines OAP comprennent un schéma opérationnel : il serait opportun de l'explicitier dans la partie littérale et d'en préciser la portée / les modalités : opérations d'ensemble obligatoire ? quid des évolutions sur une partie du périmètre opérationnel ? etc...**
- Il pourrait être fait référence dans les OAP sectorielles à l'OAP thématique : « orientations paysagères ... ».

- **Le programme des OAP est en page 32 : il serait opportun de remettre ces éléments dans chaque secteur pour éviter que cette orientation ne soit pas prise en compte.**

De manière plus détaillée :

- Page 17 - il est mentionné qu'aucune voie ne sera autorisée. Il pourrait être opportun de nuancer puisqu'apparemment, il y aura une petite voie d'accès en partie nord-ouest. Et peut-être préciser page 18 le fait que l'accès représenté est bien un accès véhicule.
- Page 19 - « les orientations et le parti d'aménagement ».
- Page 25 - abatage d'arbre compensé à 200% : à préciser ou reprendre la formulation du règlement.
- Page 25 – il est fait référence dans le texte à la voie partagée => à représenter sur le schéma.
- Page 27 – « s'égrèneront le long de la voie ... »
- Page 27 – dans la légende du schéma : « voie partagée à créer »

Le règlement

Certains paragraphes se retrouvent dans plusieurs parties du document, l'annotation de la page est faite une seule fois ci-après.

Il reste encore des coquilles qu'il conviendra de corriger en vue de la finalisation du document. Les plus problématiques sont listées ci-dessous

- Page 7 – Emprise au sol : un schéma supplémentaire d'une construction avec surplomb pourrait encore renforcer la compréhension de la notion.

Extension : les notions de liens physique et fonctionnel pourraient être précisées. Le lien physique s'entend par la contiguïté et le lien fonctionnel par un usage lié à la construction principale (local similaire ou accessoire).
- Page 8 et suivantes : lorsqu'il est fait référence aux voies et emprises publiques il pourrait être opportun de préciser « existante et à créer » (ou pas selon la finalité de la règle en question).
- **Pages 11 et 13 - 2 fois le même paragraphe et revoir les titres : page 10 il faut mentionner les servitudes. A revoir pour harmonisation / cohérence.**
- Page 12 – Mur de soutènement : la hauteur est à mentionner dans le règlement plutôt que dans le lexique. Il pourrait être opportun de préciser ici avec schéma les modalités de calcul lorsque les niveaux des terrains sont différents.
- **Page 16 – attention au retrait des paragraphes : à harmoniser.**
- Page 35 – isolement acoustique : ne serait-il pas intéressant de mentionner en d) les prescriptions d'isolement acoustique ou de faire référence aux articles de codes les précisant.
- Page 44 : attention à la lisibilité du texte (schéma qui le chevauche).

- **Page 45 – extensions / annexe : les toits terrasses sont donc interdits... est-ce bien ce qui est souhaité ? Attention à la cohérence avec la page 50. En outre il conviendrait de s'assurer de la légalité d'une disposition proscrivant les toitures terrasses.**
- Page 45 – Surélévation : proposition d'ajouter une mention : « de forme identique à l'existante **ou en cohérence avec les volumes contigus** ». **En outre, ce paragraphe est compliqué, il conviendra de l'expliciter, voire de s'en tenir à l'ajout de la mention ci-dessus.**
- Page 46 – peut-être ajouter les parpaings / moellons à la liste des matériaux à enduire.
- Page 46 – gardes corps : proposition d'ajouter une mention : « Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée **avec une teinte en harmonie avec le reste de la façade** ».
- **Page 52 – clôtures : il pourrait être opportun de mettre des prescriptions sur les clôtures et notamment pour les murs, concernant le passage de la petite faune afin de faciliter les continuités écologiques / biodiversité.**
- Page 52 – Implantation hauteur : phrase à revoir : « En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) **soit** comme la façade principale de la construction **ou** de son soubassement. » ou « soit / soit » ou « ou ».
- **Page 53 – césures : il serait nécessaire d'expliquer et d'illustrer ce qu'est une « césure végétalisée » : dire ce que c'est dans le lexique et peut-être illustrer dans ce paragraphe ce qui est recherché (exemples).**
- **Page 54 – bâtiments techniques : il serait opportun de préciser comment procéder en cas d'impossibilités techniques ou sanitaires.**
- **Page 57 – bardages : le bardage horizontal est exclu... est-ce bien ce qui est souhaité ? avis CAUE ?**
- Page 58 – reculs RD7 : « Ces dispositions s'appliquent **également** aux piscines et aux annexes à l'habitation. ». **Il faudrait préciser ce que l'on entend par « extension mesurée »** sinon cela risque d'être difficile à instruire...
- Page 59 – B. Règles : « sans pouvoir dépasser 15 m² d'emprise au sol par **construction installation** ».
« **ceux-ci doivent être dimensionnés pour les besoins techniques avérés de l'exploitation et non pour les besoins de production d'énergie.** » : **confirmer que cette restriction est souhaitée et juridiquement viable.**
- **Page 64 – mixité sociale : le paragraphe 2 n'est pas clair sur les divisions... est-ce bien à partir de 2 nouveaux logements (ou nouveaux lots) que la règle s'applique ? soit 3 logements sur le périmètre de la parcelle initiale. A préciser**

Point d'alerte sur le dernier paragraphe (et d'autres dans la suite du document sur ce sujet) : la Cour administrative d'appel de Versailles a jugé que l'article L151-15 du CU ne s'applique pas aux divisions de logements existants. Il conviendra de bien s'assurer avec le BE/Juriste que la formulation est claire et cohérente pour ne pas présenter de risque juridique. Page 64, la formulation précise « création de logements » on peut l'entendre dans le cas d'un changement de destination de la construction. Attention à la page 113 où la formulation est différente et ne nous semble pas légale au

regard de la jurisprudence. Bien vérifier l'ensemble des formulations des objectifs de mixité sociale concernant l'existant.

Voir aussi : pages 113, 114, 125, ... (attention repérage non-exhaustif)

- Page 65 – attique : **définition à mettre dans le lexique.** Il pourrait être opportun de s'interroger sur la finalité de la règle de la plus grande longueur) notamment par rapport à la perception de hauteur depuis la rue.
- **Page 66 – notion de site :** « La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur maximale des constructions existantes sur le site. » : plutôt mettre « zone » que « site ».
- **Page 66 – hauteur / attique :** « 18 m sans pouvoir excéder 4 niveaux sur Rez de Chaussée (R+4) dont le dernier niveau sera en attique. » : **il serait opportun de préciser explicitement comment se détermine la hauteur maximale autorisée en cas d'attique (avec toiture terrasse et toiture à pans).**
- **Page 67 – schéma hauteurs :** à mettre dans le paragraphe sur les hauteurs. En outre : préciser à quoi correspond le H' du schéma. Une explication textuelle du schéma en favoriserait la compréhension.
- **Page 67 – démolition / reconstruction :** la portée de ce paragraphe doit être précisée. Est-ce possible quelle que soit la nouvelle construction ou cela s'entend-il uniquement pour les *reconstructions à l'identiques* telles que définies à l'article L111-15 CU ?
- Page 68 – alignement sur une des voies : afin de garantir la cohérence urbaine, la règle pourrait préciser sur quelle voie doit se faire l'alignement : voie la plus importante en termes de structuration du maillage viaire, voie où les constructions sur les parcelles voisines sont à l'alignement, par exemple.
- Page 69 – schéma du haut de la page : à quoi correspond ce schéma ? pas clair à la lecture du document.
- **Page 69 – polygones d'implantation :** il serait opportun d'apporter des précisions / explications sur la règle du polygone et notamment si une partie de la construction peut en sortir ponctuellement. Ajouter la mention de « implantée en totalité » par exemple. **Voire s'interroger sur un cadre dérogatoire pouvant résulter d'une contrainte technique ou liée au site.**
- Page 70 – implantation « proche » de la voie : notion de proximité qui pourrait être précisée.
- **Page 73 – possibilité de construire en limite :** que la construction mitoyenne soit existante ou en projet pour les opérations d'ensemble ? à préciser.
- **Page 73 – débords de toits non-compris :** quelle que soient la dimension du débord ? ne faudrait-il pas mentionner une limite de prise en compte du débord ?
- Page 80 – traitement des places de stationnement : bien s'assurer que la règle qui est assez contraignante soit bien compatible avec les contraintes PMR pour ces places.
- **Page 81 – adaptation des ouvrages :** quelles sont les adaptations possibles ? à préciser.
- Page 81 – Plantations : la vérification dans le cadre de l'instruction implique qu'il faudrait que la hauteur des arbres soit indiquée dans la demande d'autorisation. Cette règle risque de ne pas être facile à instruire et reposera sur le principe déclaratif – au bon gré des pétitionnaires...
- **Page 81 – végétalisation pleine terre en pied de construction :** la règle risque de contraindre fortement les opérations avec parking en sous-sol dans le cas où ce dernier aurait nécessité de déborder de

l'emprise du bâtiment. Est-ce bien ce qui est recherché ? Une alternative pourrait être introduite pour ce cas de figure.

- **Page 81 – végétalisation des façades : préciser la notion de « une partie des façades ». Quelle proportion ?**
- Page 81 – végétalisation bande de 3m : la végétalisation sur 3m est ambitieuse... il risque d'être compliqué de la mettre en œuvre systématiquement pour les porteurs de projet...
- **Page 82 – espaces de pleine terre végétalisée : définition à mettre aussi dans le lexique.**
- **Page 82 – 8m² continus : pas de précision sur cette notion. Attention à ce que cela ne génère pas d'abus de la règle... En outre, cette règle risque d'être difficile à instruire car nécessite que le pétitionnaire indique la surface ou cote tous ses espaces pleine terre végétalisée.**
- **Page 84 – stationnement LS : il pourrait être fait mention des logements en locatif intermédiaire faisant l'objet d'une dérogation au même titre que les LS (article L151-34).**
- Page 84 – stationnements visiteurs : il pourrait être opportun de préciser les caractéristiques attendues pour les places visiteurs afin d'en garantir le bon usage à court / moyen / long terme.
- **Page 85 – artisanat, commerce, restauration : quid du nombre de stationnement pour ces sous-destinations exclues de la règle ?**
- **Pages 84 à 87 – stationnements : pour les destinations pour lesquelles la nombre de places n'est pas réglementé, il serait opportun d'ajouter une mention pour que le pétitionnaire précise dans sa notice, justifie / argumente, le nombre de places proposées afin de pouvoir s'assurer que ce nombre suffira au regard de l'usage.**
- Page 90 – attention coquille dans le titre : « Conditions **d'urbanisation à l'urbanisation** ».
- **Page 112 – habitations existantes : revoir formulation de : « Et de 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension). » et vérifier la mise en page des points qui se succèdent : annexes et piscines à mettre à priori sur le même retrait que les extensions.**
- Page 117 – référence zone : « **b) Dispositions applicables à toutes les zones U / Traitement des limites des zones U avec les zones A et N** ». **A corriger**
- Une remarque concernant le règlement graphique : le graphisme des changements de destination et des bâtiments patrimoniaux est assez semblable et pourrait prêter à confusion.

