

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 septembre 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 :
 - o 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, les jour, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme.

Le Président
Morgan GRIFFOND

