

Reçu le

14 OCT. 2024

Mairie de Lentilly

PHG
LASSL
CEC/DSS

La Préfète

Lyon, le

10 OCT. 2024

Madame la Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, votre projet de révision du plan local d'urbanisme, arrêté par délibération du conseil municipal le 19 juin 2024 et reçu en préfecture le 11 juillet 2024.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2013, prescrite le 4 novembre 2020 notamment afin de répondre aux importants besoins de création de logements et de diversification de l'offre, permettre l'extension de la zone du Charpenay, planifier l'implantation d'équipements publics devant accompagner la croissance démographique et intégrer une réelle ambition écologique par des exigences renforcées sur les constructions et l'encadrement du déploiement des énergies renouvelables.

Le rôle de polarité à l'échelle du schéma de cohérence de l'Ouest Lyonnais de la commune de Lentilly (6 508 habitants en 2021) tend à s'affirmer. Le projet s'appuie en effet sur une hypothèse de croissance démographique de 1,5 %, avec la production moyenne de 70 logements par an. Il prévoit un minima de 50 % de logements sociaux dans les opérations de plus de deux logements et devrait répondre aux besoins quantitatifs en logements sociaux sur la commune, sur les douze ans du plan local d'urbanisme. Cependant, l'absence, dans le règlement, d'encadrement des typologies de financement des logements ne permet pas de garantir la réponse aux objectifs qualitatifs.

L'étude de densification permet d'identifier les potentiels pour concentrer cette création de logements sur le centre bourg. Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent le développement projeté pour qu'il soit harmonieux et permette une valorisation des parcs et éléments patrimoniaux tout en appliquant une densité moyenne, à l'échelle de la commune, de 66 logements par hectare.

Le projet prévoit d'accompagner ce développement d'équipements sportifs, culturels et de loisirs. Il est également prévu l'extension de la zone d'activité du Charpenay. Enfin, le déploiement d'un maillage de circulations douces reliant le bourg, la zone d'activité, les deux gares et les hameaux est bien encadré. Ces choix permettront un développement de la commune cohérent avec son rôle structurant à l'échelle de l'Ouest Lyonnais.

Madame Nathalie SORIN
Maire de Lentilly
Mairie
15 rue de la mairie
69 210 LENTILLY

Je souligne également le volet très qualitatif de réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables.

Néanmoins, je relève plusieurs améliorations à apporter à votre projet pour mieux protéger les zones naturelles et l'activité agricole présente sur la commune. En particulier, les zones de dépôts de matériaux (Nd) n'ont pas leur place en zone naturelle et les réservoirs de biodiversité tels que les espaces naturels sensibles doivent bénéficier d'une protection forte dans le règlement. Concernant l'agriculture, les zones agricoles (A et As) ne doivent pas accueillir de nouvelles constructions à destination de logement et les changements de destination autorisés ne doivent pas nuire à l'activité agricole.

Aussi, l'analyse de votre projet de plan local de l'urbanisme appelle un avis favorable de ma part, assorti des réserves suivantes détaillées en annexe :

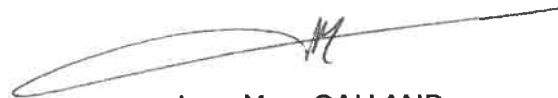
- Encadrer, dans le règlement, la répartition des logements sociaux par typologie de financement pour répondre aux objectifs qualitatifs ;
- Interdire les nouvelles constructions à destination de logement en zones A et As ;
- Mieux protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 et espaces naturels sensibles en les couvrant intégralement par un zonage ou une trame limitant fortement leur constructibilité ;
- Retirer les changements de destination repérés pour de l'habitat ;
- Supprimer les deux zones Nd.

Vous trouverez également en annexe des remarques complémentaires que je vous recommande de prendre en compte.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Nous pouvons échanger à ce sujet si vous l'estimez utile.

Pour la Préfète du Rhône et par délégation,
le Sous-préfet de Villefranche-sur-Saône,



Jean-Marc GALLAND

ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LENTILLY

Réserves

Réserve 1 : Encadrer la répartition des logements sociaux par typologie de financement dans le règlement pour répondre aux objectifs qualitatifs.

Du point de vue quantitatif, votre projet répond aux besoins existants sur votre commune et aux attentes de la loi portant sur la solidarité et le renouvellement urbain. Néanmoins, le volet qualitatif n'est pas traité dans le dossier. Le règlement doit être complété pour encadrer la répartition des typologies de financement de logements locatifs sociaux, à savoir que la part de logements financés en prêt locatif social (PLS) ne peut être supérieure à 30 % du nombre de logements locatifs sociaux à produire et que la part de logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ne peut être inférieure à 30 %. Afin de ne pas bloquer les opérations de petites tailles, cette règle de répartition pourrait être fixée uniquement pour les opérations de plus grande ampleur à partir d'une surface minimum plancher de l'opération ou d'un nombre de logements créés.

Réserve 2 : Interdire les nouvelles constructions à destination logement en zones A et As.

Votre règlement autorise en zone A et As les nouvelles constructions à destination de logement, à condition d'être destinées à un exploitant dont la présence permanente sur le site de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Or, le code de l'urbanisme précise que ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir de logement. Le logement de l'agriculteur est néanmoins possible dans la zone A lorsqu'il est nécessaire à l'activité agricole. Auquel cas, il doit être considéré comme une annexe à l'exploitation agricole. Je vous demande de retirer la destination « logement » des zones agricoles et d'encadrer le logement de l'agriculteur dans la destination « exploitation agricole ».

Par ailleurs, la construction de logement agricole doit être interdite en zone As où la destination « exploitation agricole » n'est pas autorisée.

Réserve 3 : Mieux protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 et espaces naturels sensibles en les couvrant intégralement par un zonage ou une trame limitant fortement leur constructibilité.

Plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 1, ainsi qu'un espace naturel sensible, sont présents sur la commune. Une trame « corridor écologique et rupture d'urbanisation » est mise en place pour protéger les milieux et continuités écologiques de la commune. Néanmoins, elle ne recouvre pas totalement ces réservoirs de biodiversité. En particulier, une partie de ces espaces de biodiversité se trouvent en zone A au règlement graphique où la construction d'exploitations agricoles et d'annexes est possible.

Je vous demande de limiter la constructibilité sur la totalité des zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 1 et de l'espace naturel sensible a minima avec un zonage As plutôt que A.

Réserve 4 : Retirer les changements de destination repérés pour de l'habitat.

Les changements de destination en zones naturelles et agricoles ne doivent pas nuire à l'activité agricole et une priorité doit être donnée à la reprise agricole des bâtiments lorsque celle-ci est possible. C'est pourquoi la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers du Rhône a défini un ensemble de critères auxquels les bâtiments identifiés au plan local d'urbanisme doivent répondre :

- Un bâtiment ne peut pas changer de destination au sein d'une exploitation agricole,
- En l'absence d'habitations déjà existantes, le changement de destination n'est pas autorisé à moins de 100 m d'un bâtiment d'exploitation,
- Le bâtiment ne doit pas pouvoir être utilisé pour l'agriculture, étant inutilisé par l'agriculture depuis au moins 10 ans,
- Un bâtiment ayant été financé par une subvention publique pour une destination donnée ne peut changer de destination avant 10 ans après la subvention,
- Le bâtiment doit être accessible par une route et bénéficier d'un stationnement sans avoir besoin de consommer du foncier agricole supplémentaire et doit être desservi par les réseaux,
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural (estimé en fonction du contexte local) ou patrimoine (intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique),
- Un bâtiment non clos ne peut faire l'objet d'un changement de destination,
- Le bâtiment ne doit pas être isolé pour éviter le mitage.

En l'absence de justification par rapport à ces critères, je vous demande de retirer l'ensemble des changements de destination identifiés pour de l'habitation.

Réserve 5 : Supprimer les deux zones Nd.

En zone naturelle, un sous-zonage Nd est créé pour gérer les deux dépôts de matériaux existant en zone naturelle. Il n'autorise aucune construction mais permet de régulariser ces situations qui ne sont pas autorisées par le règlement en vigueur. De plus, un des deux secteurs identifiés est concerné par la présence d'une zone humide qui pourrait être polluée par le dépôt de matériaux non organiques.

Le projet de règlement associé à la zone Nd autorise pour ses sous-zonages « les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise de constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature » sans condition particulière, ce qui n'est pas cohérent avec la vocation naturelle de la zone et la présence d'une zone humide sur l'un des deux sites concernés (article L.151-11 du code de l'urbanisme). Je vous demande de supprimer ces sous-zonages.

Je rappelle qu'il appartient à la commune d'exercer sa compétence pour relever l'infraction.

Remarques

Remarque 1 : Réponse aux besoins en logements sociaux.

Pour pallier l'éventuelle non-réalisation d'une des opérations prévues dans votre projet et s'assurer de la réalisation des objectifs de production de logements sociaux, la commune pourrait se doter d'outils complémentaires :

- Des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation supplémentaires auraient pu être mis en place pour mieux maîtriser leur urbanisation, assurer la mixité sociale dans leur développement et favoriser leur intégration urbaine (notamment en termes d'architecture et de liaisons douces au centre-bourg et aux équipements). Je pense en particulier à la friche de Moiry, à la zone à urbaniser 2AUc et au quartier Le Bricollet.
- Des emplacements réservés auraient également pu être identifiés pour des opérations ambitieuses en termes de production de logements sociaux dans des zones non couvertes par un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (dents creuses, secteur de Moiry).

De plus, en page 4 des orientations d'aménagement et de programmation, il est indiqué « Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées : que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ; ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement. » Cette phrase donne la possibilité de s'affranchir des orientations d'aménagement et de programmation. Le cas du doute lors de l'instruction doit être supprimé de cette rédaction.

Dans le règlement, une mixité sociale est imposée pour toute opération à partir de 2 logements créés, y compris pour les changements de destination et les projets de réhabilitation de bâtiment existant. Je vous informe que la jurisprudence définit la notion de « programmes de logements » au sens de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme en excluant la division de logements existants. Je vous invite donc à revoir votre règlement sur ce point pour éviter tout risque juridique.

Enfin, je rappelle que le règlement ne peut pas imposer plus d'une place de stationnement par logement social. Ainsi, la place imposée pour deux logements produits ne peut concerner le logement social. En outre, la règle imposant un stationnement visiteur pour deux logements produits s'ajoute à la règle demandant 2,5 places par logement (hors logement social), ce qui revient à imposer 3 places par logements. Cette moyenne est trop importante. Je vous demande donc de supprimer la règle concernant la place visiteur.

Remarque 2 : Justification et règlement de la zone NL1.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées NL1 est mis en place au niveau de la zone de loisir existante « circuit Paul Richard » pour permettre l'évolution des constructions existantes. Le règlement autorise pour ce secteur la destination logement sans aucune condition. Cette localisation éloignée du centre-bourg apparaît à priori peu adapté à l'implantation de logement. Il convient de modifier le règlement et/ou compléter le rapport de présentation sur la justification de ce secteur.

Remarque 3 : Ouverture de la zone 2AUi.

Le règlement doit préciser les modalités d'ouverture à l'urbanisme de la zone d'activité 2AUi. En particulier, je vous demande d'indiquer, conformément à ce qui est prévu au schéma d'accueil des entreprises de l'Ouest Lyonnais, que la zone ne pourra pas être ouverte avant 2031 et sans un questionnement de sa pertinence au regard de l'évolution du tissu économique et des besoins observés à l'échelle de l'Ouest Lyonnais. Je vous rappelle également que l'ouverture de cette zone est

conditionnée à la réalisation des travaux d'élimination des eaux claires parasites, comme le prévoit l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2021.

Remarque 4 : Ressource en eau et traitement des eaux usées.

Le projet d'aménagement et de développement durable pourrait être complété pour intégrer les grands axes de votre stratégie relative à la ressource en eau et au traitement des eaux usées :

- Assurer à la fois la pérennité de la qualité de la ressource en eau et sa disponibilité au regard de la population à accueillir,
- Prioriser un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les futurs projets.

En outre, dans le règlement, la taille des piscines est limitée à 40 m² de bassin en zones agricole et naturelle et pas du tout limitée dans les zones urbaines. Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, il convient d'encadrer la taille des piscines en zone urbaine.

Concernant les eaux usées, le rapport de présentation 1 peut être complété. En effet, il ne montre aucune évaluation de la capacité des installations à traiter des effluents supplémentaires et dans quelles proportions. Il n'est pas précisé les moyens de gestion de la protection de population par rapport aux risques de ruissellement.

Remarque 5 : Urbanisme favorable à la santé.

L'enjeu de la qualité de l'air est bien identifié dans le rapport de présentation mais n'est pas réellement traité dans le reste du dossier. En termes de pollutions atmosphériques, des zones tampons pourraient être mises en place au plus près des sources de polluants pour l'installation des futures populations tenant compte du degré de dangerosité des émissions (taux d'exposition moyenne de la population de Lentilly constatés de 7,5 % pour les PM_{2,5} et 12,2 % pour le NO₂).

Concernant le radon, le règlement devrait rappeler les prescriptions en matière d'étanchéité s'appliquant aux bâtiments.

La commune de Lentilly comprend plusieurs sites répertoriés à l'inventaire des sites industriels et activités de services (BASIAS). Ces sites sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement sur Lentilly :

- Le rapport de présentation doit identifier les secteurs dont les sols sont pollués au regard des perspectives de développement urbain,
- L'évaluation environnementale doit vérifier la cohérence entre les aménagements projetés et la nature des sols pollués,
- Le zonage doit identifier les sols pollués connus soumis à prescriptions (secteurs d'information sur les sols, secteurs délimités au titre du R.123-11 b),
- Le règlement doit soumettre les projets en secteurs d'information sur les sols à obligation d'étude de sols et définir les restrictions d'usage des sols dans les zones susceptibles d'être polluées.

Concernant le bruit, les mesures de réduction indiquées dans l'évaluation environnementale sont assez inégales. Il conviendrait de compléter le règlement :

- en rappelant la nécessité de respecter l'arrêté préfectoral n° DDT - 69-2022-03-24-00006 du 24 mars 2022 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes sur le territoire du Rhône et la métropole de Lyon,
- en demandant la réalisation de mesures acoustiques pour bien évaluer les expositions des populations avant implantation,
- en préconisant de suivre les recommandations du guide de l'aménageur du pôle de compétence « Bruit » de l'Isère ([La boîte à outils de l'aménageur - PLU et Bruit | Territoire engagé \(territoire-environnement-sante.fr\)](#)),
- en rappelant la nécessité pour l'aménageur de respecter la réalisation de certificats acoustiques pour la réalisation de travaux.

Remarque 6 : Servitudes d'utilité publique.

Le dossier d'arrêt (annexes servitudes) ne comporte pas les éléments de l'annexe « 4.1 SUP » la notice I3 de GRTgaz. La liste des servitudes doit être complétée en ajoutant les fiches mentionnées par GRTgaz et l'arrêté préfectoral du 7 avril 2017 concernant les servitudes de sécurité de la canalisation de gaz traversant la commune (SUP I1) qui officialise les distances et les prescriptions afférentes ; en effet, la notice de GRTgaz n'est qu'indicative.

Par ailleurs, plusieurs actualisations sont à prendre en compte depuis la transmission de la liste des servitudes d'utilité publique par la direction départementale des territoires en 2019 :

- Servitudes I4 : versement par RTE sur le Géoportail de sa couche de servitudes fin 2021 (notice de mars 2021), avec en nouveauté un périmètre de sécurité autour des lignes de transports. Il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du groupe maintenance réseau.
- Servitudes INT1 – périmètre autour des cimetières suite à la publication de la fiche sur le Géoportail en mai 2023 : la direction départementale des territoires a déterminé (en mai 2024) pour toutes les communes du département du Rhône les cimetières répondant aux critères de la notice, afin de limiter les disparités dans l'application de la servitude. Le cimetière de la commune de Lentilly est donc proposé avec la servitude.
- Servitudes PM1 – plan de prévention des risques inondation : la commune de Lentilly est concernée par trois périmètres. Le présent dossier ne tient pas compte du nouvel arrêté de PPRNi de l'Azergues (révision et extension du périmètre) approuvé par la préfète le 18 mars 2024. L'annexion des cartes réglementaires des trois plans de prévention des risques naturels d'inondation (Brévenne, Turdine, Yzeron) est nécessaire, en qualité permettant leur lecture et leur compréhension.
- Servitudes T1 : la notice T1 pour la servitude de protection des voies SNCF a été publiée sur le Géoportail en juin 2023. Le versement des périmètres (extension à 50 m de part et d'autre des voies) a été réalisé en début de l'année 2024 pour la région Auvergne-Rhône-Alpes et le nouveau plan tient compte de ce changement. Cette notice est à remplacer dans l'annexe au plan local d'urbanisme. De plus, l'ancienne notice est jointe deux fois dans le dossier d'arrêt (une fois en fin de liste et une fois à part).

Concernant les servitudes d'utilité publique I4, certaines règles de construction et d'implantation présente dans le règlement ne sont pas applicables aux ouvrages appliqués par RTE, qui traversent les zones Ub1, Uc2, Uc3, Ud, Ui, 2AUi, As, A et N. Le règlement de ces zones doit donc être adapté :

- Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB :

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il convient de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteurs, il convient de préciser « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation, il convient de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il convient de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

- Dispositions particulières pour les postes de transformation :

Il convient de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / les conditions de desserte des terrains par la voie publique / les conditions de desserte par les réseaux publics / les implantations par rapport aux voies publiques / les implantations par rapport aux limites séparatives / les aires de stationnement / les espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation du réseau public de transport d'électricité ».

De plus, l'entretien des ouvrages de conduite d'électricité pour leur bon fonctionnement nécessite l'élagage et l'abattage d'arbres se situant à proximité. Le report du tracé des lignes électriques relevant des servitudes I4 sur les documents graphiques doit être réalisé de façon à faire apparaître clairement l'axe des implantations d'ouvrages. Autour de ce tracé, doivent être retranchées des espaces boisés classés et des éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme les bandes suivantes :

- 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines,
- 3 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines double circuit,
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts,
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension de 400 000 volts.

Aussi, je vous demande de déclasser des espaces boisés classés les lignes :

- Ligne aérienne 400kV NO 1 CHARPENAY - ECHALAS,
- Ligne aérienne 400kV NO 2 CHARPENAY - ECHALAS,

- Liaison souterraine 63kV N0 1 BROSSE – CHARPENAY,
- Ligne aérienne 63kV N0 1 CHARPENAY – CRAPONNE,
- Ligne aérienne 63kV N0 1 CHARPENAY – CRAPONNE – DARDILLY,
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 ARBRESLE (L) - CHARPENAY,
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 2 ARBRESLE (L) - CHARPENAY.

Remarque 7 : Zones de présomptions archéologiques.

L'arrêté préfectoral en date du 12 avril 2023 concernant les zones de présomption de prescription archéologiques sur la commune de Lentilly doit être ajouté aux annexes du plan local d'urbanisme.

Remarque 8 : Prise en compte des risques naturels.

Concernant le risque sismique, dans le rapport de présentation 1, la carte du BRGM cache une partie du texte sur les risques de mouvement de terrain et sismique. Il convient d'adapter la mise en page pour permettre la lecture du texte.

Par ailleurs, il convient d'ajouter aux annexes la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux établie par le BRGM au plan local d'urbanisme et de préciser qu'il s'agit d'une carte de susceptibilité à l'exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Remarque 9 : Organisation du dossier.

Il convient de reprendre le sommaire du plan local d'urbanisme afin de faire correspondre les numéros de pages et pièces communiquées indiqués au sommaire du dossier.

