



Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le

ID : 069-216901124-20240619-D24_36-DE

Berger
Levrault

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU 19 JUIN 2024
D 24-36**

Nombre de Conseillers :
en exercice 29
présents 25
représentés 04

Séance du **19 juin 2024**
L'an deux mille vingt-quatre
et le dix-neuf juin
à dix-neuf heures

Le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique le 19 juin 2024 à la Passerelle. La présidence était assurée par madame le Maire, Nathalie SORIN

Etaient présents : Mme BABIC Virginie, M. BANCEL Jean-Louis, Mme BURKHARDT Mélodie, M CANTE Lucas, M. CHARNAY Claude, M. CHAVOT Hervé, Mme CIBIEL Agnès, M. DESSEIGNET Robert, Mme DIMINO Martine, M. FORT Frédéric, M. FRACHISSE Yann, Mme GOUDARD Alexandra, M. GRIMONET Philippe, Mme HACQUART Sylvie, M. MAGNOLI Thierry, Mme MEDINA Julie, Mme MONNIER Lise, Mme H. NOGUES BRUNET, Mme PAPOT Nicole, M. PARISOT Christian, M. POLNY Eric, M. PONSONNAILLE Christian, Mme ROGEL Magali, Mme SORIN Nathalie, M. TOULAT François

Etaient excusés (représentés par) : M. CAPRINI Gérard (E. POLNY), Mme CHAVEROT Virginie (N. SORIN), Mme LE-HUU Delphine (F. TOULAT), M. SURLOPPE Richard (R. DESSEIGNET)

Madame Alexandra GOUDARD est élue secrétaire de séance, à l'unanimité.

Date de convocation : 12 juin 2024

PLU – révision générale
Arrêt du PLU

Il est rappelé que le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU selon la délibération n°D20-72 du 4 novembre 2020

Par cette délibération, le Conseil municipal a, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme fixé les modalités de la concertation comme suit :

- ✓ Mise à disposition du public en Mairie des documents constitutifs du dossier de projet de révision du PLU en fonction de l'état d'avancement de celui-ci, jusqu'à l'arrêt de ce projet de révision du PLU ainsi que d'un cahier destiné à recueillir ses observations et propositions du public,
- ✓ Tenue de réunions publiques (au moins deux) dont la date et le lieu seront portés à la connaissance du public par différentes sources locales d'information (affichages, voie de presse...),
- ✓ Informations régulières sur l'avancée du projet par tout support de communication (site, panneaux d'affichage...),
- ✓ Organisation d'une exposition rendant compte de l'avancée de la procédure de révision du PLU.

Cette même délibération a fixé les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme comme suit :

- ✓ **Concernant la méthode, la révision du PLU a pour objectif de :**
 - Permettre aux habitants de s'approprier les contraintes imposées par le droit de l'urbanisme, et de participer à la co-construction d'une vision collective de l'aménagement et la préservation du territoire communal, avec la mise en œuvre d'une démarche participative, sur la base d'une concertation sincère et transparente,

✓ **Concernant l'habitat, la révision du PLU a pour objectif de :**

- Conformément aux obligations imposées par la loi, augmenter l'offre en logements en particulier dits sociaux pour favoriser sur la commune une mixité sociale et générationnelle, avec le développement d'habitats dédiés aux seniors ;
- Répondre aux besoins en matière d'équilibre de l'habitat en favorisant une offre diversifiée de logements à la fois dans ses formes (collectif, intermédiaire, individuel) et dans ses statuts d'occupation (accession, location);
- Faciliter la reconquête du parc ancien, pour permettre la réhabilitation des bâtiments vacants en logements.

✓ **Concernant le développement urbain, la révision du PLU a pour objectif de :**

- Conformément aux prescriptions de l'Etat, permettre la densification du centre de la commune mais en préservant l'harmonie architecturale d'ensemble et prévoir la création d'ilots de fraîcheur et de zones végétalisées ouvertes au public;
- Revoir le projet initial d'ensemble de la densification du secteur de Laval (OAP), pour empêcher un effet « grand ensemble » qui serait contraire à l'effet de mixité sociale recherché, et par ailleurs trop consommateur d'espaces naturels ;
- Revoir l'OAP de La Planche dont l'emprise comprend le siège d'une exploitation agricole, et identifier de façon concertée de nouveaux secteurs pouvant accueillir des OAP.

✓ **Concernant les règles de constructibilité, la révision du PLU a pour objectif de :**

- Revoir les bandes d'implantation sur les différentes zones ;
- Limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation en zone agricole ;
- En centre bourg, intégrer des règles architecturales pour la préservation du patrimoine traditionnel (limiter les hauteurs en harmonie avec l'existant, règles de percement des fenêtres...);
- Limiter l'extension des hameaux en garantissant l'équité entre zones urbaines, pour éviter l'effet « grands gagnants » et « grands perdants » dans l'application des règles de constructibilité relatives aux différentes zones (revoir les Coefficients d'emprise au sol pour plus d'équité et de cohérence).

✓ **Concernant l'économie locale, la révision du PLU a pour objectif de :**

- Permettre une extension raisonnable et contrôlée de la zone d'activité du Charpenay, en réorientant le développement de futures activités vers sa vocation d'origine, c'est-à-dire artisanale et industrielle, et en empêchant l'implantation de surfaces commerciales de plus de 300 m²,
- Préserver la centralité commerciale du centre bourg, et contrôler l'implantation de commerces de proximité au niveau de la RN7 en entrée de village.

✓ **Concernant le cadre de vie, la révision du PLU a pour objectif de :**

- Planifier l'implantation des équipements publics nécessaires pour accompagner la croissance démographique de la commune et l'évolution des besoins des habitants, et en particulier créer une zone dédiée aux équipements publics dans le triangle de la Gaize (au niveau du centre équestre) pour prévoir l'avenir et permettre l'implantation d'équipements publics ;
- Planifier un maillage de déplacements en modes doux pour permettre les liaisons entre les hameaux, le centre bourg, et les points d'accès aux transports en commun, et assurer des continuités de parcours ;
- Favoriser le lien entre la ville et la nature notamment par la valorisation des espaces plantés ou naturels de proximité ;
- Soutenir l'agriculture locale.

✓ **Concernant l'environnement, la révision du PLU a pour objectif de :**

- Viser une réelle ambition écologique, notamment en intégrant des exigences énergétiques et environnementales dans les bâtiments à vocation économique et publics ;
- Intégrer des exigences énergétiques et environnementales renforcées dans certains secteurs du PLU;
- Inciter à la construction de bâtiments d'habitation dits passifs par exemple via des bonus de constructibilité sur critères de performance énergétique ;
- Favoriser l'implantation d'équipements de production d'énergies renouvelables ;
- Créer des jardins partagés et des zones de maraichage municipales.

Les Conseillers municipaux ont débattu sur l'ensemble des orientations générales du PADD du PLU lors de la Commission générale du 18 janvier 2023 et du Conseil municipal du 25 janvier 2023.

Concernant la concertation, celle-ci a été menée tout au long du processus d'élaboration du PLU. Ce bilan est détaillé dans la note annexe à la présente note de synthèse et qui sera jointe à la délibération.

Le projet de PLU étant désormais finalisé, il revient au Conseil municipal d'arrêter ledit projet de PLU et, simultanément, de tirer le bilan de la concertation, conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme qui l'autorise expressément.

Une présentation a été faite aux élus lors de la Commission Générale du 31 mai 2024.

Contenu du PLU

Le PLU est constitué :

- Du rapport de présentation en deux volumes : volume 1 : diagnostic et état initial de l'environnement, volume 2 : explication des choix
- Du rapport de l'évaluation environnementale menée tout au long du processus
- Du PADD
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Du zonage
- Du règlement écrit
- Des annexes

Rappel des Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD prévoit 4 grandes orientations, à savoir :

- *Orientation n° 1* : trouver un équilibre entre la nécessaire production de logements, la maîtrise du développement et la qualité résidentielle
- *Orientation n° 2* : Valoriser l'espace urbain du bourg et organiser des mobilités moins pénalisantes pour l'environnement
- *Orientation n° 3* : Lentilly une commune active où la diversité économique doit accompagner le développement démographique
- *Orientation n° 4* : préserver et valoriser les patrimoines qui font le caractère de la commune et engager plus fortement le développement urbain dans la qualité environnementale et énergétique

Le volet réglementaire :

Ces orientations du PADD ont ensuite été traduites réglementairement via les outils du PLU : principalement le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

Type de zones

Les zones urbaines

Nom de la zone	Sous-secteurs	Description
Ua	Ua1	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle
	Ua2	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à vocation résidentielle
Ub	Ub1	Zone urbaine de confortement du bourg à caractère de centralité multifonctionnelle
	Ub2	Zone urbaine de confortement du bourg à vocation résidentielle
Uc	Uc2	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaires de densité intermédiaire
	Uc3	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaires de densité faible
Ud		Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes d'habitat collectif

Up	Up1	Zone urbaine inscrite dans un parc à caractère multifonctionnelle
	Up2	Zone urbaine inscrite dans un parc à vocation résidentielle
Ue		Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Uf (Moiry)		Zone urbaine de friche autorisant la reconversion en logements (pas de nouvelle construction : secteur de reconversion des bâtiments existants)
Ui		Zones urbaines principalement dédiées aux activités économiques non commerciales
Uia		Zone urbaine de gestion du site de Moiry principalement dédiée aux activités économiques artisanales

Les zones à urbaniser (AU)

Nom de la zone	Description
1AUb2	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle
2AUc	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale résidentielle
2AUi	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques

Les zones Agricoles

Nom de la zone	Description
A	Zone agricole
As	Zone agricole inconstructible

Les zones naturelles

Nom de la zone	Sous-secteurs	Description
N		Zone naturelle de protection des milieux naturels, des

		continuités écologiques et des paysages
Nj		<p>Zone naturelle de jardins partagés ou jardins familiaux (STECAL).</p> <p>Cette zone peut être considérée comme un STECAL permettant de construire de façon très limitée des abris de jardins uniquement en lien avec l'activité de jardin.</p>
NL	NL1	<p>Zone naturelle de loisirs existants permettant les constructions de façon très limitée</p> <p>Ce sous-secteur NL1 peut être considéré comme un STECAL permettant de construire de façon très limitée uniquement en lien avec les activités de loisirs présentes.</p>
	NL2	<p>Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions.</p> <p>Ce sous-secteur NL2 n'est pas un STECAL n'autorisant pas de constructions nouvelles en plus de celles autorisées dans la zone, il permet uniquement les aménagements extérieurs en lien avec les activités de loisirs existantes sans construction.</p>
Np		Zone naturelle de protection patrimoniale et paysagère (parcs)
Nd		Zone naturelle où sont présents et autorisés des dépôts de matériaux inertes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP seront localisées dans les zones U de renouvellement urbain potentiel et dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation.

Les OAP prévues dans le PLU sont :

- Site du Parc de la mairie avec des logements, des commerces et des services face à la mairie,
- Site des Tanneries avec des logements, commerces et service rue du Pré Joly,
- Site rue des Sports avec des logements, des commerces et des services face à l'église,
- Site de la Rivoire avec exclusivement des logements,
- Sites de la RN7
- Site du parc de la gare

Les secteurs de développement 2AU1 (économique) et 2AUb (résidentiel) du Charpenay ne font pas l'objet d'OAP, étant fermés à l'urbanisation.

Le programme potentiel de logements ouverts par le PLU et mixité sociale

Avec ce PLU, le potentiel en matière de logements approche 800 logements dont 50 % de logements sociaux.

Pour rappel, trois scénarios ont été étudiés et le choix de la commune s'est porté sur le scénario médian à 1.5 %/an portant ainsi à une population totale dans 12 ans à près de 8 800 habitants.

Typologie de foncier	Surface de foncier	Potentiel de logements	Typologie habitat	Typologies de logements
Dents creuses (avec une maille de prise en compte à partir de 400m ² de foncier par logement)	0,8 ha	20 Tous dans la PAU	Individuel	190 logts soit 24% du total de production de logements
Division parcellaire potentielle (avec une maille de prise en compte à partir de 400m ² de foncier par logement)	6,9 ha	170 Tous dans la PAU	Individuel	
Zone 2AUc du Charpenay	1,4 ha	100 Hors PAU	Collectif	596 soit 75% du total de production de logements
Les sites d'OAP	-	476 254 dans la PAU et 222 hors PAU	Collectif et intermédiaire	
Secteur (renouvellement transformation existant) Uf par bâti	-	20 Dans bâti existant sans consommation foncière	Collectif	
Total		786 dont 464 dans la PAU et 322 hors PAU		

Les variations de chiffres entre le nombre de logements sur les sites des OAP du tableau ci-dessus et du tableau des OAP (p 18) viennent du fait qu'il y a des logements en diffus sur l'OAP de la RN7 que nous avons comptabilisés en plus.

Dans les secteurs d'OAP, la densité sera supérieure à celle du SCOT applicable et proche de celle du futur SCOT. Le nombre de logements prévus dans les différents secteurs d'OAP est le suivant :

NOM	NB_LGTS	Densités	Surface (SIG) en ha
Le Parc des Varinnes	60	57	1,05
Le Parc de la Mairie	120	115	1,04
Le Parc de la Gare	12	69	0,17
Le Parc rue des Tanneries	100	85	1,18
Rue des Sports	70	49	1,4
La Route Nationale 7 - Secteur 1	33	43	0,77
La Route Nationale 7 - Secteur 2	15	50	0,3
La Route Nationale 7 - Secteur 3	15	76	0,19
La Route Nationale 7 - Secteur 4	26	42	0,62
La Route Nationale 7 - Secteur 5	15	44	0,34
TOTAL	466	66	7,16

Le traitement de la Trame Verte et Bleue (TVB)

En application des articles L151-23 et 19 du Code de l'Urbanisme, le PLU permettra de protéger

- les zones humides,
- les corridors et ruptures d'urbanisation,
- les arbres isolés, haies, continuums boisés, alignements d'arbres de l'espace urbain et rural

En zone N, la construction sera très limitée et uniquement en lien avec les possibilités d'extension des habitations existantes, leurs annexes ou une activité de jardin. Sur certaines zones, la construction sera interdite : zones Np et Nd

Arrêt du projet de PLU

L'état d'avancement du projet de plan local d'urbanisme permet de considérer qu'il est prêt à être transmis pour avis à l'Etat, aux personnes publiques associées à son élaboration, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés l'ayant demandé, à l'autorité environnementale et plus largement à l'ensemble des personnes morales visées aux articles L. 104-6, L. 153-16, L. 153-16-1 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme.

Les associations locales d'usagers ainsi que les associations agréées au titre de la protection de l'environnement pourront, à leur demande, être consultées sur le projet de PLU, en application de l'article L. 132-12 du Code de l'urbanisme.

C'est ce dossier (rapport de présentation, PADD, OAP, règlements écrit et graphique, annexes) auquel auront été annexés les avis issus des différentes consultations ainsi que le bilan de la concertation, qui sera présenté dans le cadre de l'enquête publique.

A l'issue du Conseil municipal, l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme sera transmis aux personnes morales susmentionnées qui auront trois mois pour faire part à la commune de leurs remarques et observations.

Pendant cette période, la commune va saisir le Tribunal Administratif de Lyon pour la nomination d'un Commissaire enquêteur. Une fois désigné, les dates de l'enquête publique (30 jours au moins) et les permanences du Commissaire enquêteur seront définies.

Les documents du PLU arrêté seront mis à disposition aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour faire parvenir à la commune son rapport et ses conclusions, après avoir recueilli les réponses de la commune sur les observations des PPA et du public.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur, les observations des PPA et du public et les réponses qui y seront apportées par la commune seront intégrés dans le projet de PLU, qui pourra être modifié pour tenir compte de certaines de ces observations, sous réserve de ne pas modifier l'économie générale du PLU arrêté.

Celui-ci sera alors définitif et pourra être approuvé par le Conseil municipal début 2025.

Par sa délibération de ce jour n°24-35, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation sur l'élaboration du projet de PLU.

Il convient donc pour le Conseil Municipal de se prononcer sur l'arrêt du projet de PLU.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14 et suivants, et R.153-3 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais approuvé le 2 février 2011 ;

Vu la délibération n° D13-31 du 27 mai 2013 instaurant le PLU et l'arrêt n° 16LY00476 de la Cour administrative d'appel de Lyon en date du 11 janvier 2018 prononçant l'annulation partielle de cette délibération.

Vu la délibération n°D20-72 du 4 novembre 2020 prescrivant la révision du PLU;

Vu la séance du Conseil municipal du 25 janvier 2023 au cours de laquelle le Conseil municipal a débattu sur les orientations générales du PADD;

Vu le bilan de la concertation approuvé ce jour ;

Vu le projet de PLU présenté ce jour et annexé à la présente et transmis aux membres du conseil municipal : à la date du 12 juin 2024

Considérant que l'ensemble des modalités de la concertation telles que définies dans la délibération du 4 novembre 2020 ont été respectées et que le projet de PLU peut être arrêté et transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux personnes et organismes qui ont demandé à être consultés ;

Considérant, en outre, que les membres du Conseil municipal disposent de l'ensemble des informations nécessaires à la compréhension des objectifs, dispositions et incidences du projet de PLU ;

Il est demandé au Conseil Municipal :

- d'arrêter le projet de Plan Local l'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,
- d'autoriser Madame le Maire à soumettre le projet pour avis aux Personnes Publiques Associées et consultées en application des articles L. 104-6, L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme ;
- de dire que conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Elle fera également l'objet d'une publication sur le site internet de la commune (www.mairie-lentilly.fr) et sera mise à la disposition du public avec le projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal en mairie,
- de dire que la présente délibération et ses annexes seront transmises au Préfet dans le cadre du contrôle de légalité.

Le Conseil municipal, par vingt-quatre (24) voix pour et cinq (5) voix contre (L. CANTE, JL BANCEL, S. HACQUART, N. PAPOT, C. PARISOT) décide

- d'arrêter le projet de Plan Local l'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,
- d'autoriser Madame le Maire à soumettre le projet pour avis aux Personnes Publiques Associées et consultées en application des articles L. 104-6, L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme ;
- de dire que conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Elle fera également l'objet d'une publication sur le site internet de la commune (www.mairie-lentilly.fr) et sera mise à la disposition du public avec le projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal en mairie,
- de dire que la présente délibération et ses annexes seront transmises au Préfet dans le cadre du contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Pour extrait conforme

Le Maire,
Nathalie SORIN

