



PLU DE LA COMMUNE DE LENTILLY

Réunion publique PLU

4 juin 2024





RAPPEL DU PROCESSUS

LES ÉTAPES DU PLU



Réunion publique
 6 avril 2021 :
 Lancement



Réunion publique
 21 septembre
 2021:
 Les enjeux du
 diagnostic



Rencontre
 terrain, balade
 urbaine et
 ateliers
 thématiques :
 septembre à
 octobre 2021



Réunion publique
 18 mai 2022 :
 Les orientations
 du PADD



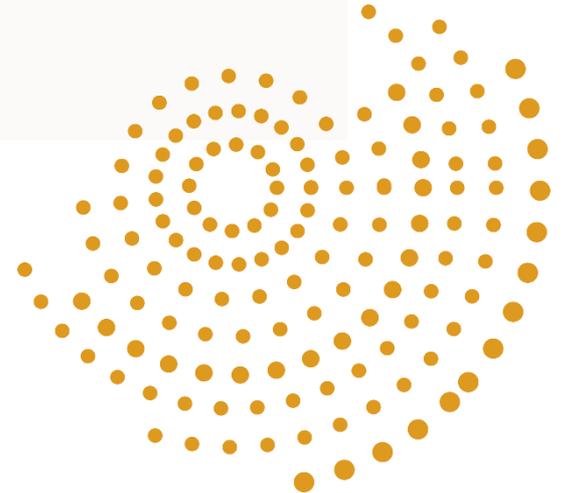
Réunion publique
 22 septembre
 2023 :
 Présentation des
 OAP



Réunion publique
 7 juin 2024:
 Présentation du
 zonage et du
 règlement

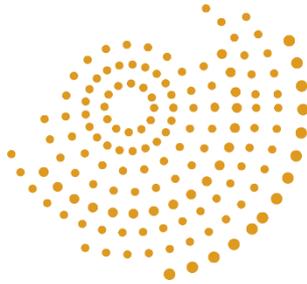
ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

- **Présentation du zonage : les typologies de zones**
- **La prise en compte de la TVB (trame verte et bleue) et des patrimoines**
- **Points particuliers du projet réglementaire**
- **Les capacités du PLU**
- **La consommation foncière**
- **Les prochaines étapes**





LE PROJET EN L'ÉTAT ACTUEL D'AVANCEMENT



LES TYPOLOGIES DE ZONES

LES ZONES DU PLU

4 grandes catégories



ZONES U (URBAINES)

RÉSEAUX ET
INFRASTRUCTURES
SUFFISANTS AU DROIT
DE LA PARCELLE DE LA
CONSTRUCTION POUR
LE DÉVELOPPEMENT



ZONES AU (A URBANISER)

OUVERTES SI LES
RÉSEAUX SONT
SUFFISANTS AU DROIT
DE LA ZONE AU

(Constructibles
immédiatement)

OU FERMÉES SI LES
RÉSEAUX SONT
INSUFFISANTS AU
DROIT DE LA ZONE AU

(Modification du PLU
nécessaire pour ouvrir
la zone)



ZONES A (AGRICOLLES)

« CONSTRUCTIBLES »
POUR LES BESOINS
ÉCONOMIQUES DE
L'EXPLOITATION



ZONES N (NATURELLES ET FORESTIÈRES)

SECTEURS FORESTIERS
OU DE PROTECTION
DES PAYSAGES ET DES
MILIEUX NATURELS OU
PRÉSENCE DE RISQUES
IMPORTANTES

LES TYPOLOGIES DE ZONES



Pour retenir :

1 : vocation multifonctionnelle

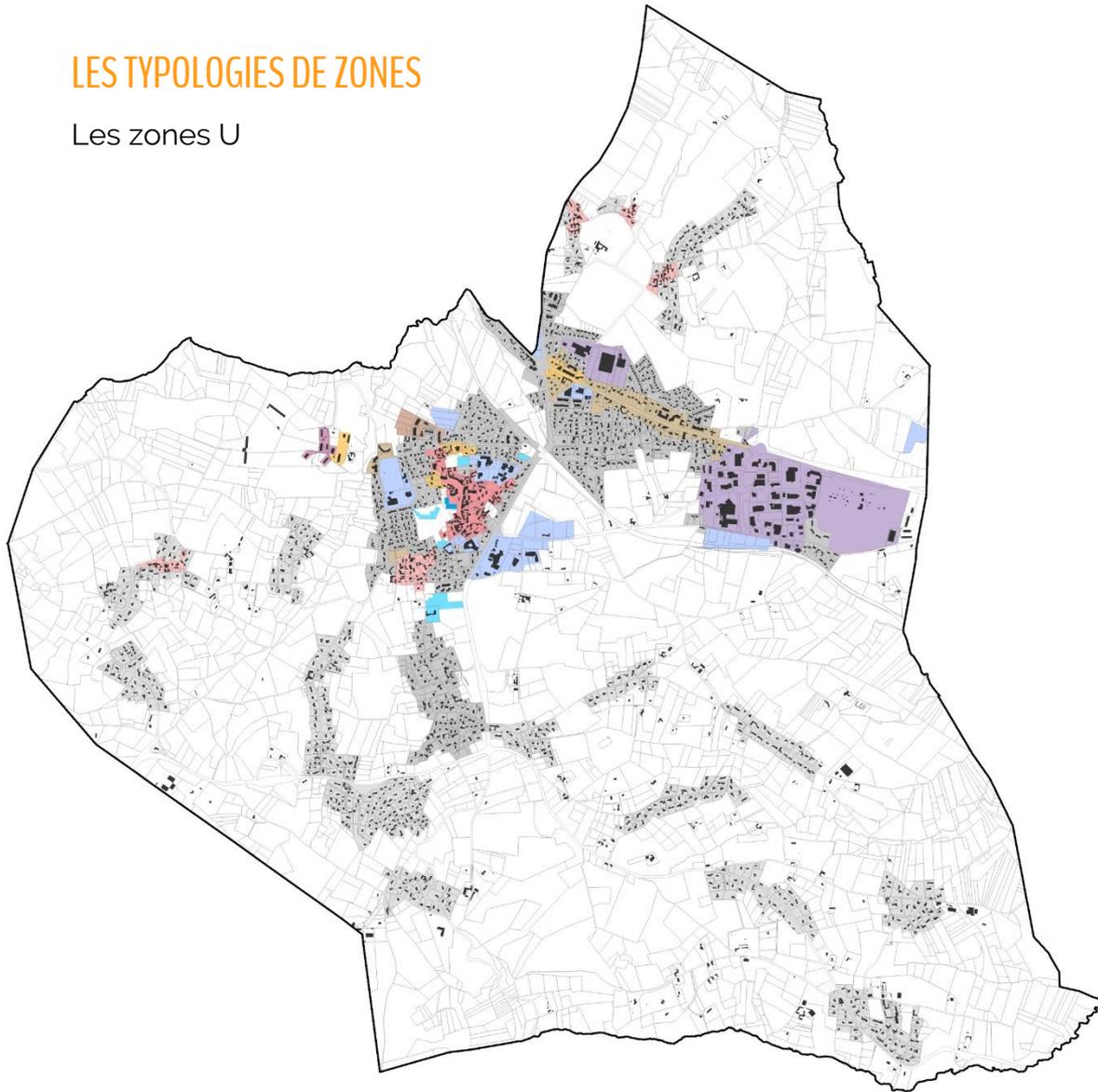
2 et 3 : vocation résidentielle

Les zones U

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 de centralité 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 dédiée aux activités économiques non commerciales
Uia		Zone urbaine de gestion du site de Moiry principalement dédiée aux activités économiques artisanales

LES TYPOLOGIES DE ZONES

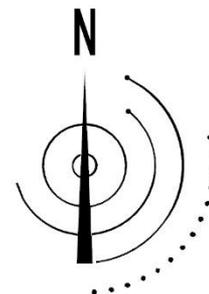
Les zones U



Légende :

Les zones urbaines

-  Ua1
-  Ua2
-  Ua3
-  Ub1
-  Ub2
-  Uc2
-  Uc3
-  Ud
-  Ue
-  Ui
-  Uia
-  Up1
-  Up2
-  Uf



0 0,25 0,5 1 1,5 2 Kilomètres

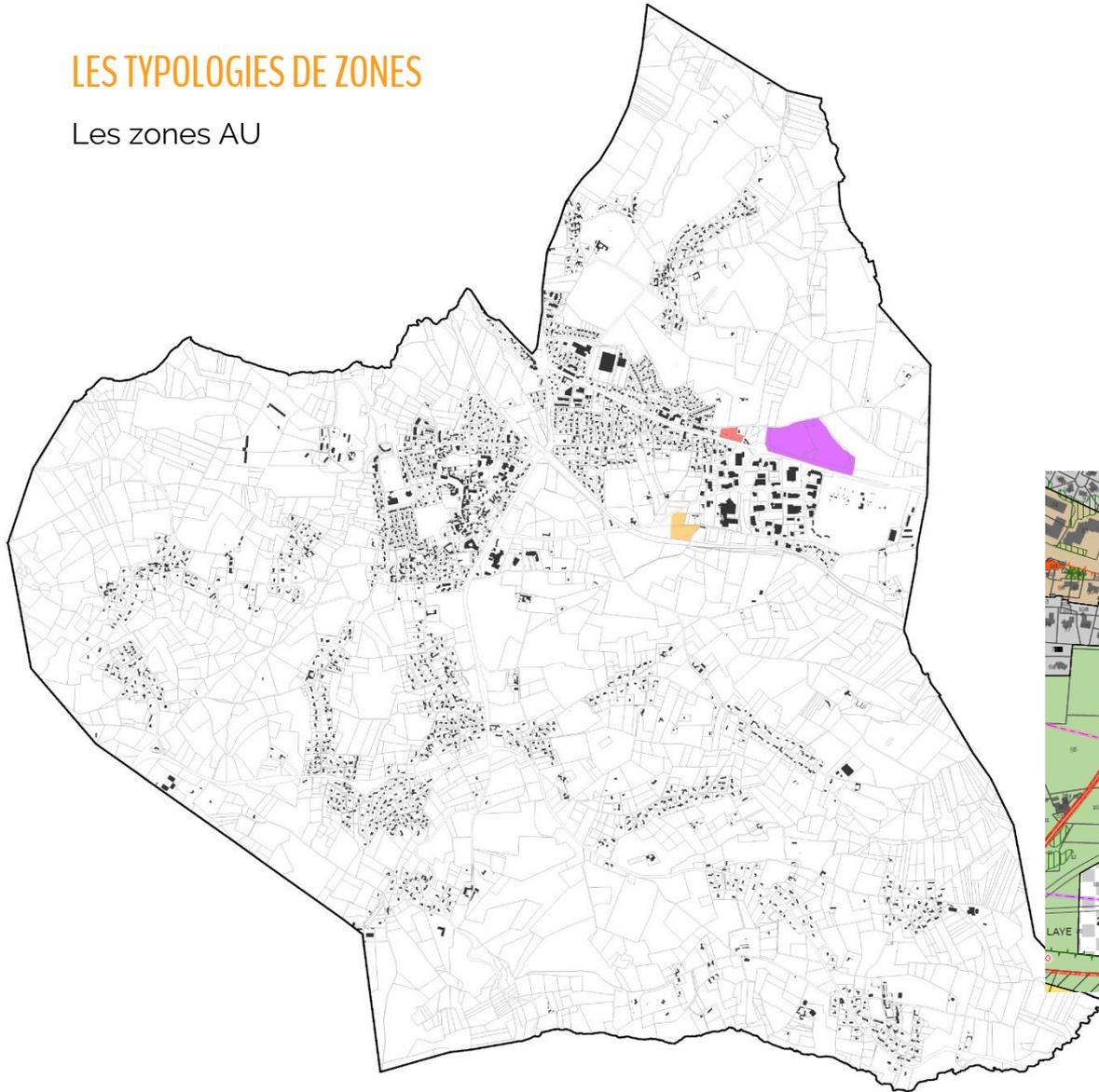
LES TYPOLOGIES DE ZONES

Les zones AU

Nom de la zone	Description
1AUb2	Zone à urbaniser de confortement du bourg, ouverte à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat
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 TYPOLOGIES DE ZONES

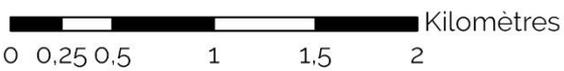
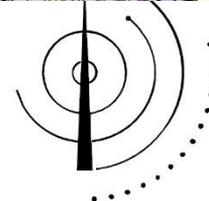
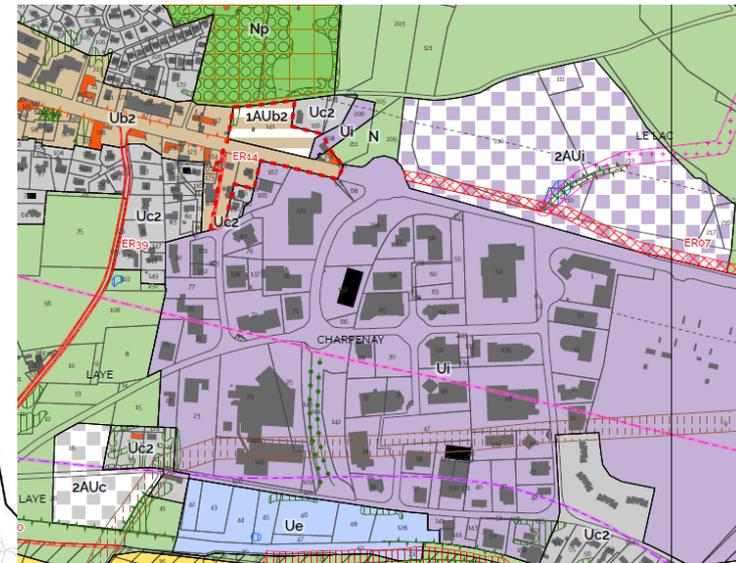
Les zones AU



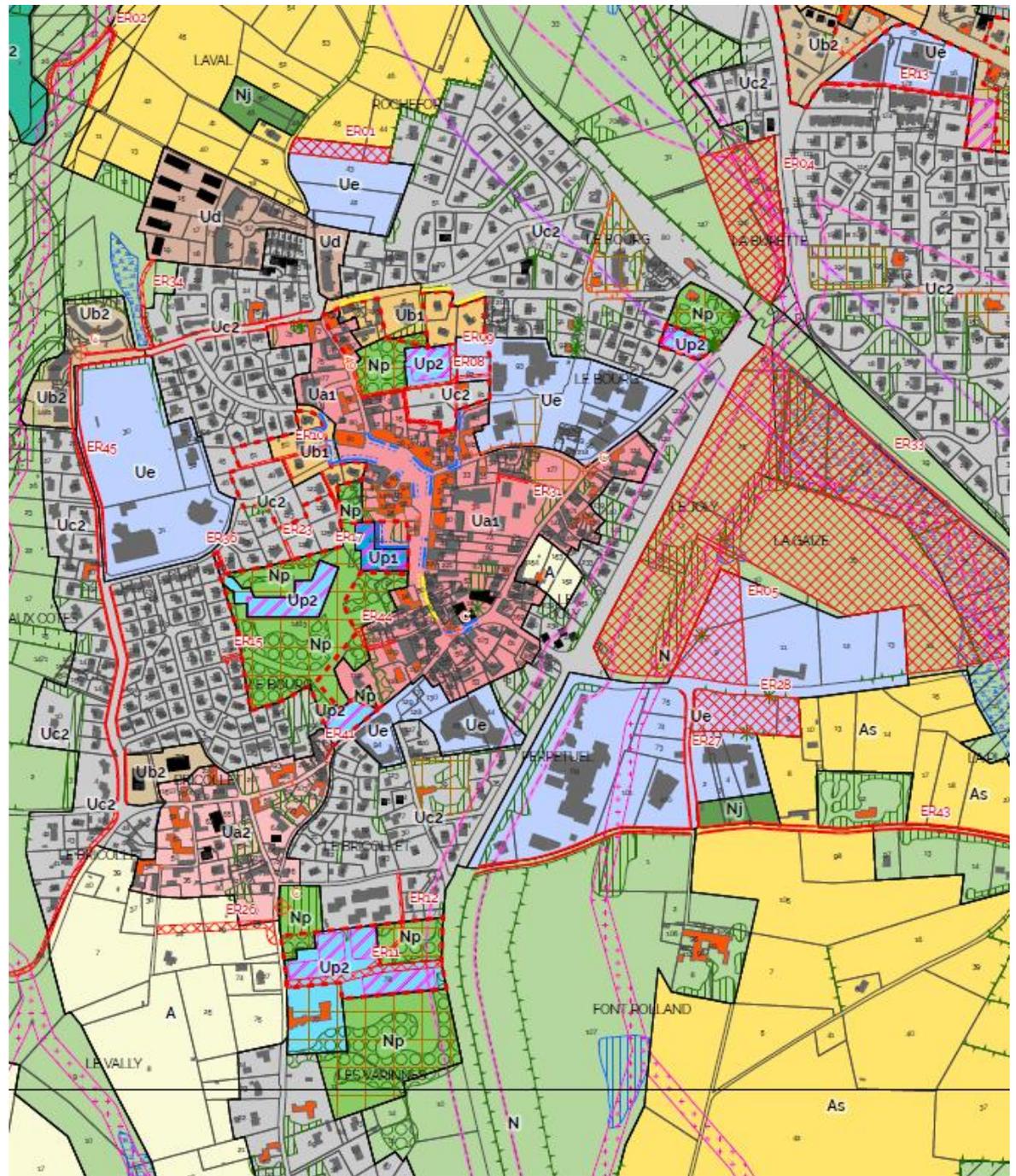
Légende :

Les zones à urbaniser

- 1AUb2
- 2AUc
- 2AUi

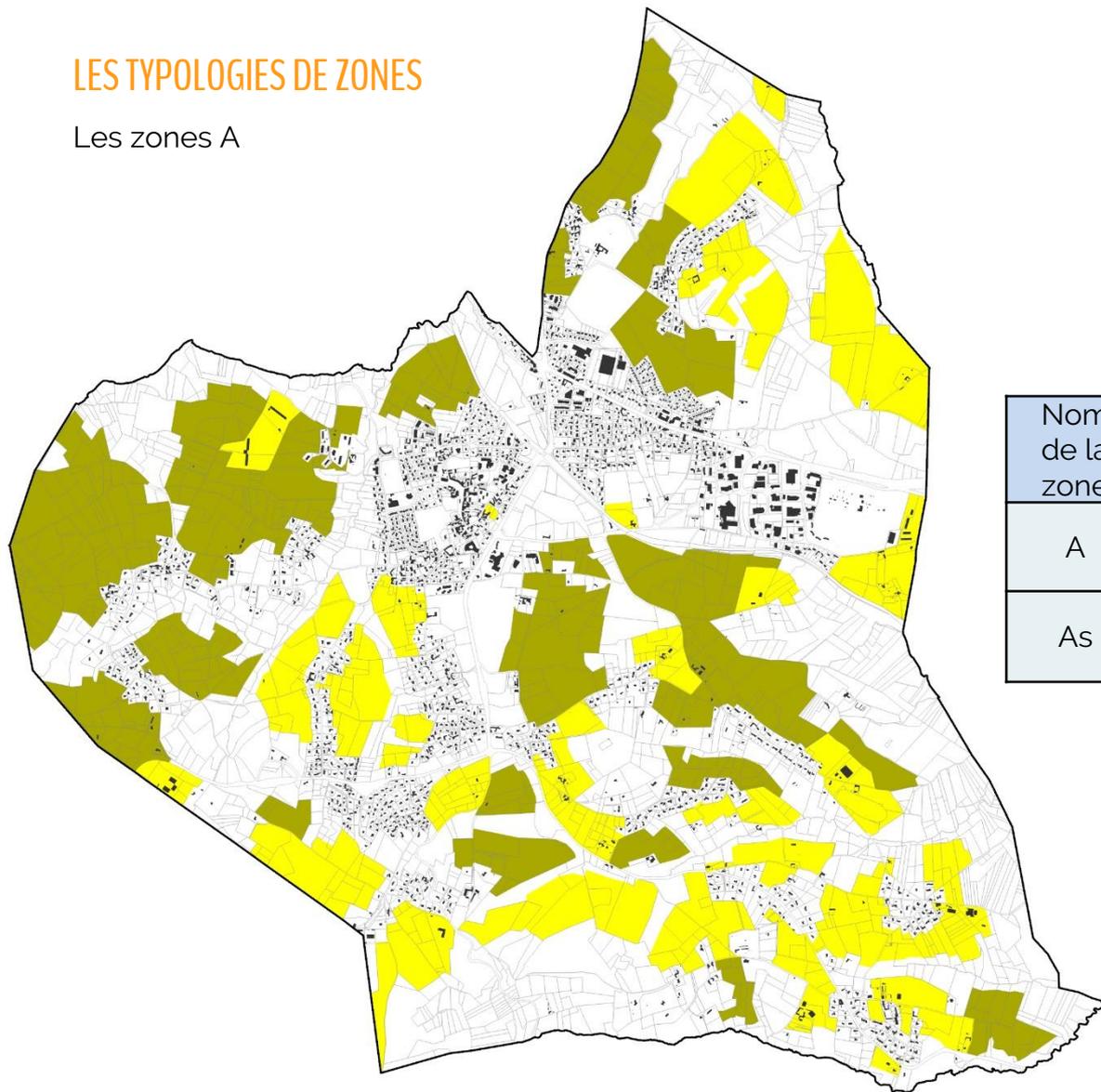


FOCUS SUR LE ZONAGE DU CENTRE



LES TYPOLOGIES DE ZONES

Les zones A



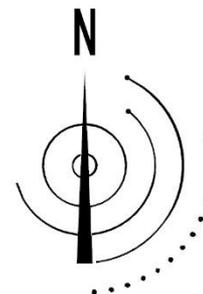
Légende :

Les zones agricoles

A

As

Nom de la zone	Description
A	Zone agricole
As	Zone agricole sans construction agricole nouvelle



Kilomètres

0 0,25 0,5 1 1,5 2

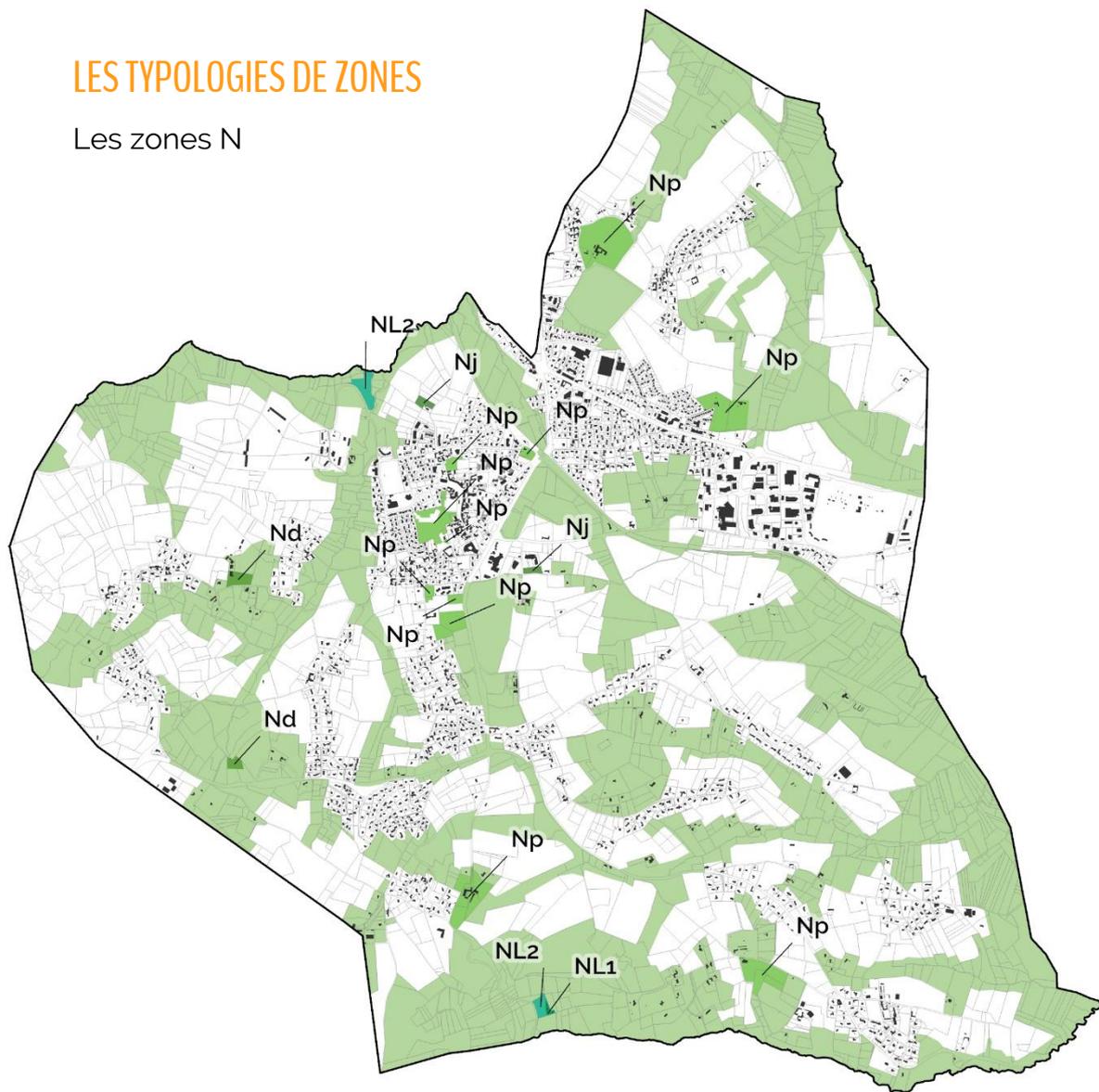
LES TYPOLOGIES DE ZONES

Les zones N

Nom de la zone	Sous-secteurs	Description
	N	Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
	Nj	Zone naturelle de jardins partagés ou jardins familiaux (STECAL). 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.
NL	NL1	Zone naturelle de loisirs existants permettant les constructions de façon très limitées Ce sous-secteur NL1 peut être considérée comme un STECAL permettant de construire de façon très limitée uniquement en lien avec les activités de loisirs présentes.
	NL2	Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions. 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.
	Np	Zone naturelle de protection patrimoniale et paysagère (parcs)
	Nd	Zone naturelle où sont présents et autorisés des dépôts de matériaux inertes.

LES TYPOLOGIES DE ZONES

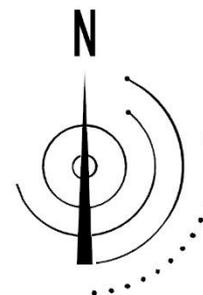
Les zones N



Légende :

Les zones naturelles

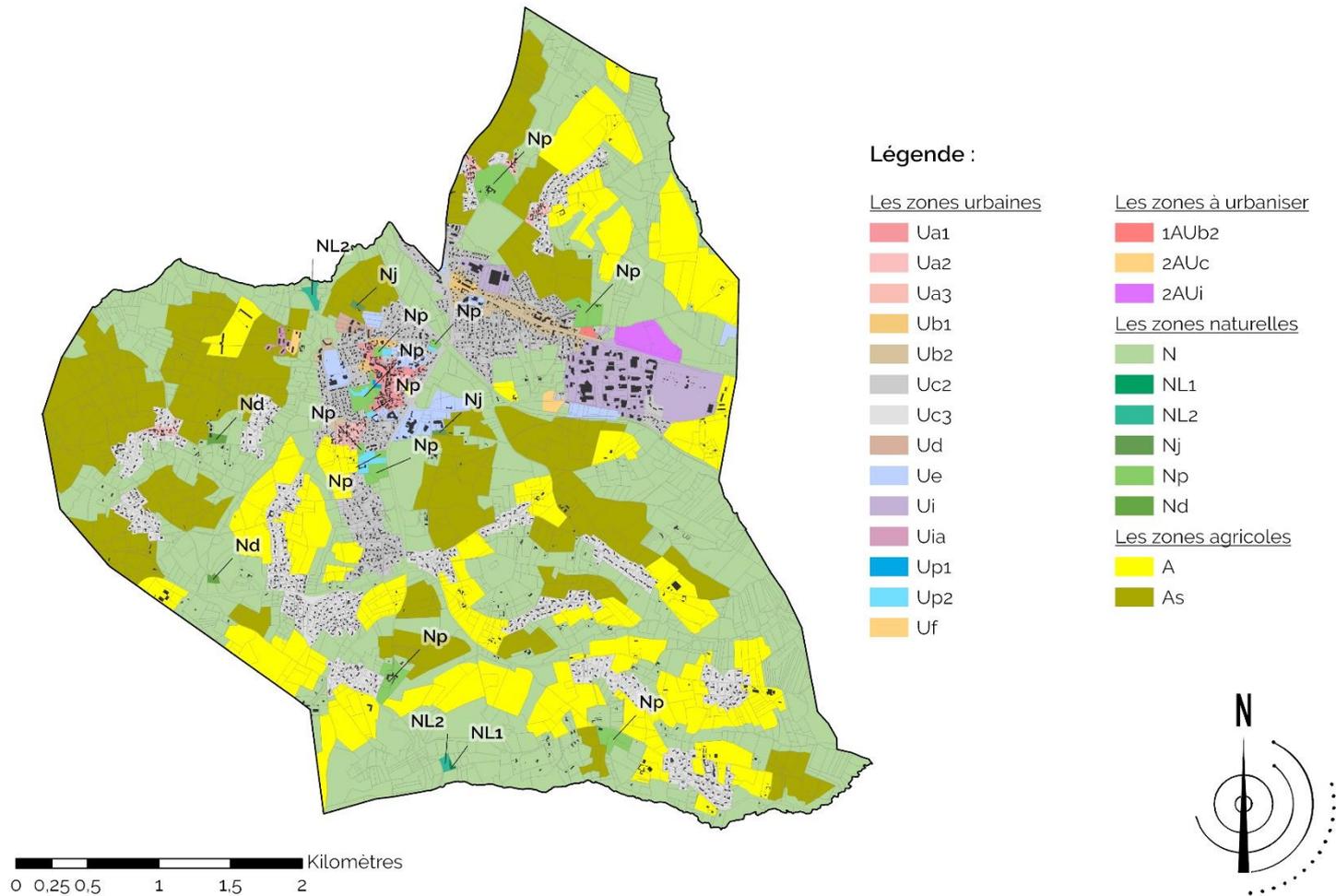
-  N
-  NL1
-  NL2
-  Nj
-  Np
-  Nd

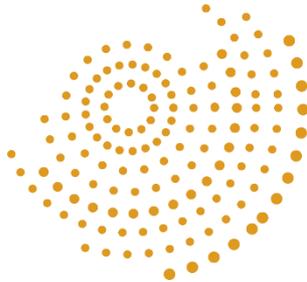


0 0,25 0,5 1 1,5 2 Kilomètres

LES TYPOLOGIES DE ZONES

L'ensemble des zones U, AU, A et N





**LA PRISE EN COMPTE DE LA TVB (TRAME VERTE ET
BLEUE) ET DES PATRIMOINES**

LA TVB, LES PATRIMOINES ET LA QUALITÉ URBAINE

Les principes du PLU

La zone N:

- Vu précédemment (sur les espaces boisés, les corridors...)

Des identifications avec des prescriptions de préservation (articles L151-23 et 19) pour :

- Les zones humides
- Les corridors et ruptures d'urbanisation
- Arbres isolés, haies, continuums boisés, alignements d'arbres
- Patrimoine bâti historique (petit patrimoine, belles demeures et parcs, porches, murs anciens ...)

Les EBC (espaces boisés classés) pour les parties boisées des parcs urbains

Le classement Np et Up pour les belles demeures et parcs

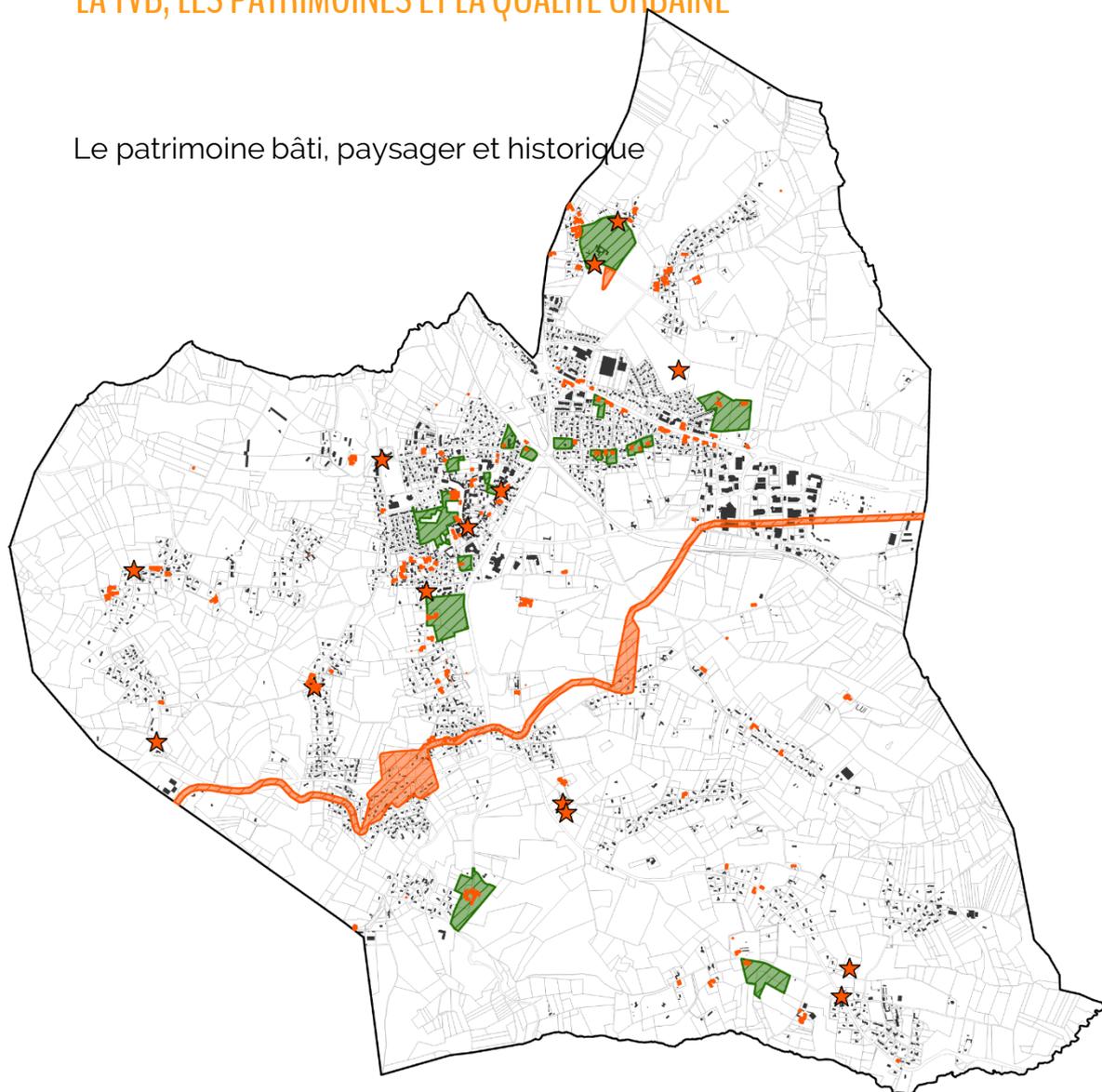
Des prescriptions spécifiques sont associées à chaque typologie : interdiction de drainage pour les ZH, interdiction d'abattage des haies, arbres, espaces boisés identifiés, interdiction d'artificialisation sur les espaces identifiés en corridors...

Des exigences en matière de :

- Cohérence architecturale et colorimétrique (aspect des constructions, volumétries) : zones de bâti historique Ua et Up
- De traitement du patrimoine : non destruction, respect du caractère historique en cas de réhabilitation
- Préservation du patrimoine végétal : identification des arbres en lien avec leur espèce, leur taille, leur densité, et des espaces à dominante végétalisée à conserver

LA TVB, LES PATRIMOINES ET LA QUALITÉ URBAINE

Le patrimoine bâti, paysager et historique



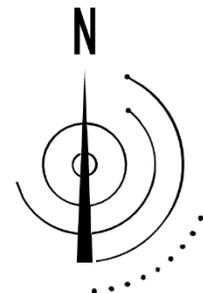
Légende :

Le patrimoine bâti

- Patrimoine bâti (bâtiments)
- Patrimoine bâti (secteurs)
- Patrimoine bâti (ponctuel)

Les parcs et jardins

- Parcs et jardins

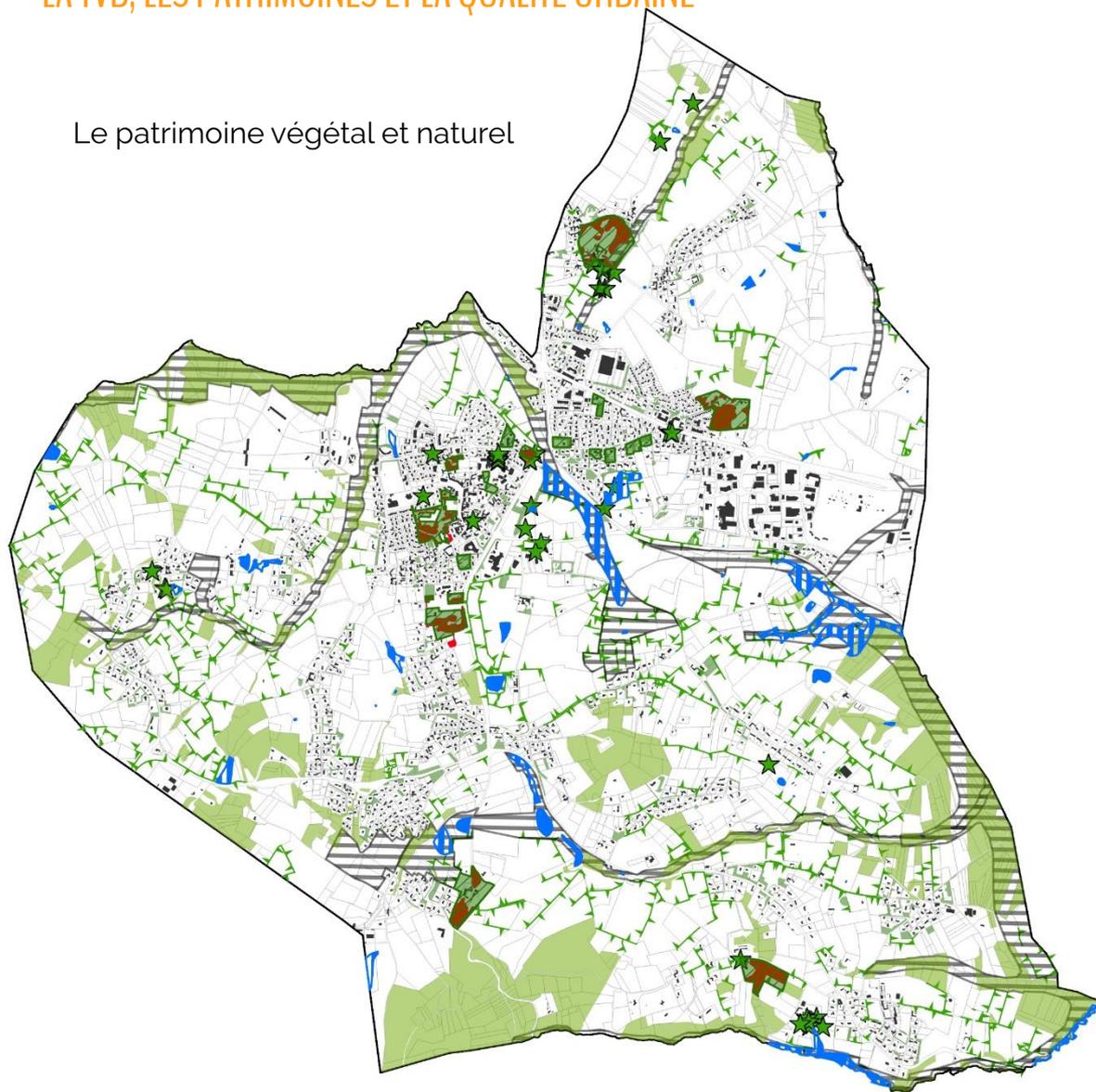


Kilomètres

0 0,28 0,55 1,1 1,65 2,2

LA TVB, LES PATRIMOINES ET LA QUALITÉ URBAINE

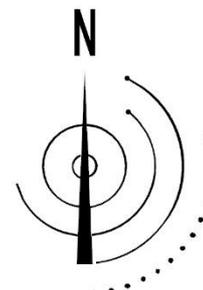
Le patrimoine végétal et naturel



Légende :

Le patrimoine naturel

-  Parcs et jardins
-  Arbre isolé
-  Haies
-  Boisement (L151-19 du CU)
-  Boisement (L151-23 du CU)
-  Zone humide
-  Espaces boisés classés (EBC)
-  Mare
-  Corridor écologique



Kilomètres

0 0.25 0.5 1 1.5 2

LA VÉGÉTALISATION DES ESPACES URBAINS

Un renforcement de la végétalisation et la maîtrise de l'imperméabilisation

Transitions paysagères

Plantation des limites entre zones U/AU et zones A/N (largeur de 6m) et plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire

Traitement des aires de stationnement

- Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements.
- il est exigé que l'ensemble des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration (noues végétalisées).

Gestion des eaux pluviales

- Plantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits
- Des corridors d'écoulement des eaux pluviales identifiés sur le zonage et rendus inconstructibles et non imperméabilisables (écoulements identifiés dans le cadre du zonage pluvial)

LA VÉGÉTALISATION DES ESPACES URBAINS

Un renforcement de la végétalisation et la maîtrise de l'imperméabilisation

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes.

Dans toutes les zones Ua1, Ua2, Ub1, Ub2, Uc2, Uc3, Ud, Up1 et Up2, Uf pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades, allées ou promenades plantées le long des voies de desserte ...).

Un pourcentage de pleine terre végétalisé différencié par zone

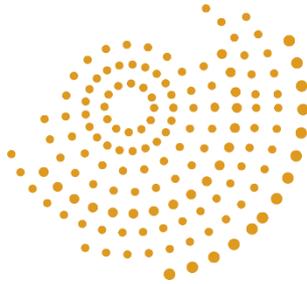
- Ua : 20% au minimum
- Ub : 20% au minimum
- Uc : 40% au minimum
- Ud : 30% au minimum
- Uf : 30% au minimum
- Ue : 15% au minimum
- Ui : 15% au minimum

LA VÉGÉTALISATION DES ESPACES URBAINS

Un renforcement de la végétalisation et la maîtrise de l'imperméabilisation

Les plantations

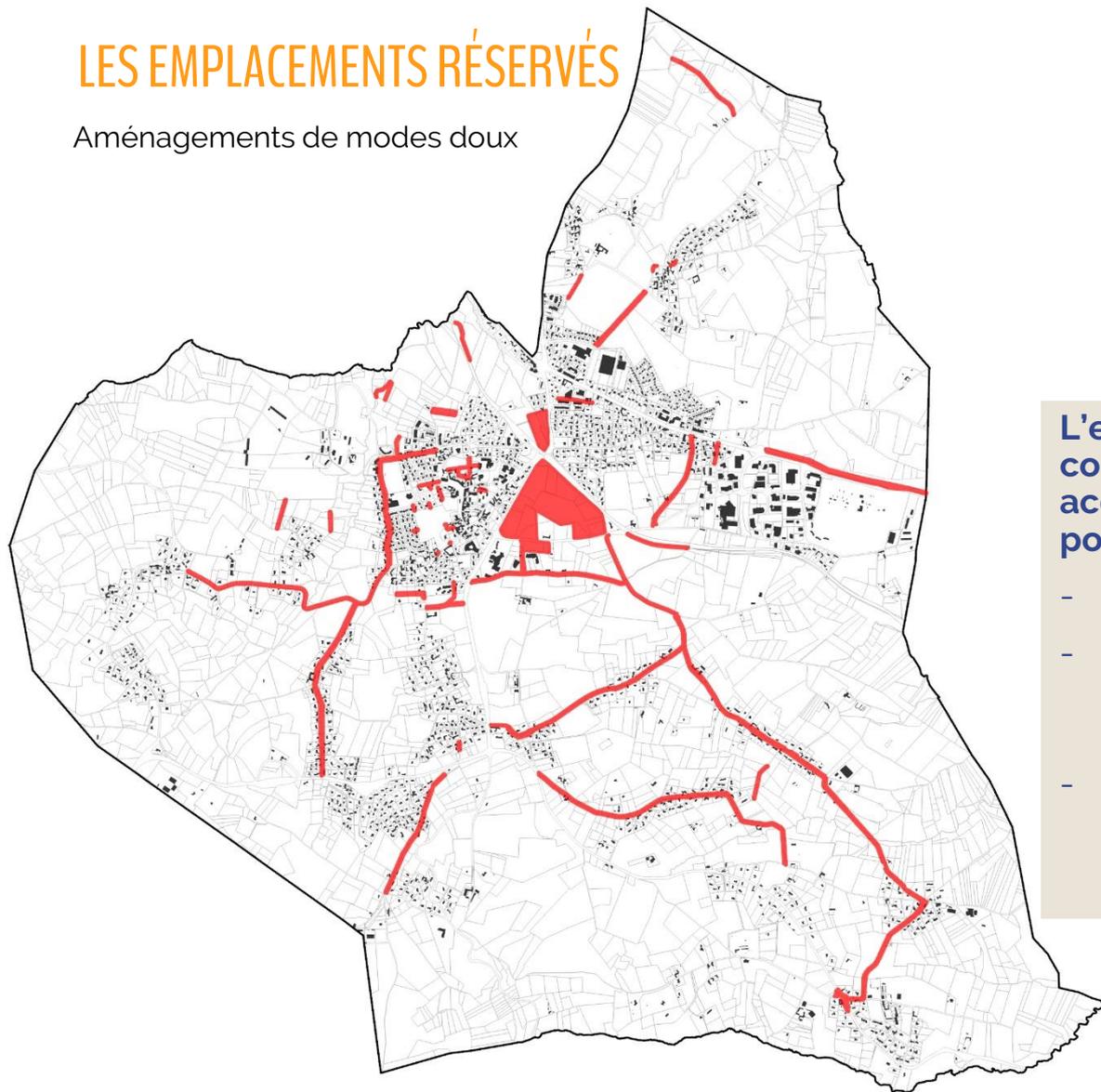
- **Une compensation végétale** avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre de haute tige abattu.
- Il est imposé la plantation d'un **arbre de moyenne ou haute tige pour 200 m²** de terrain total.
- L'espace formé par un rayon de **5 m mesuré à partir du tronc** des arbres de haute tige sera maintenu en pleine terre.
- **Végétalisation de pleine terre en pied de construction** sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres.
- Pour les constructions ayant une façade supérieure à 15 m, les césures de volumétrie sont obligatoires. Une partie de celles-ci sera traitée avec un système de végétalisation des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).
- Végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple) pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC,
- Végétalisation des limites parcellaires sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 6 m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone U considérée.



POINTS PARTICULIERS DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Aménagements de modes doux



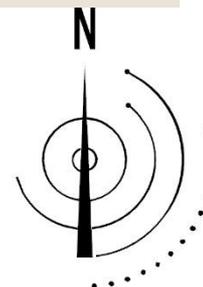
Légende :

Les emplacements réservés

 Emplacements réservés

L'emplacement réservé permet à la commune d'être prioritaire pour acquérir du foncier lors d'une vente pour un objet d'intérêt général :

- Aménagements de modes doux
- Aménagements d'espaces publics, d'équipements, aires de loisirs
- Ouvrages de rétention ou pour renforcer la sécurité vis-à-vis des risques ...

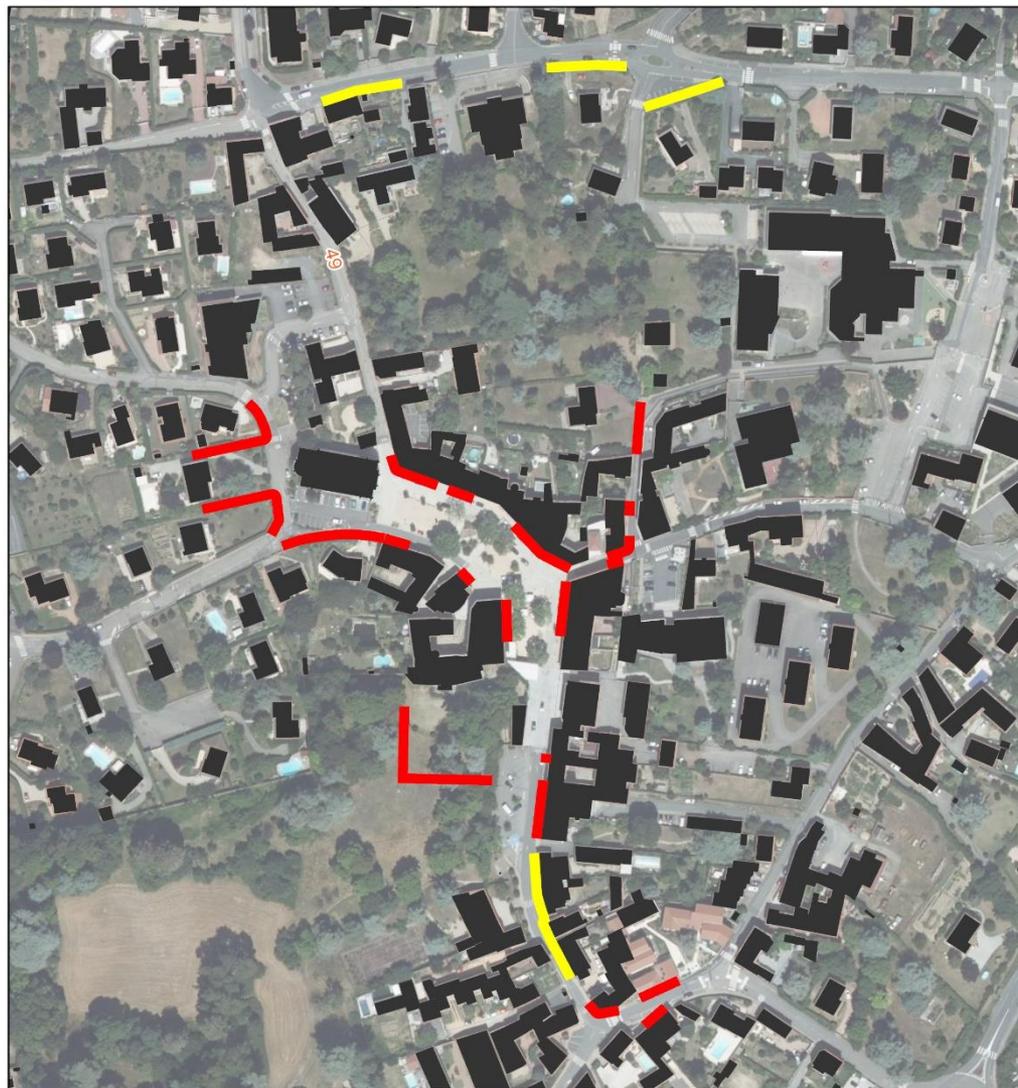


Kilomètres

0 0,25 0,5 1 1,5 2

LA PROTECTION ET CRÉATION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX

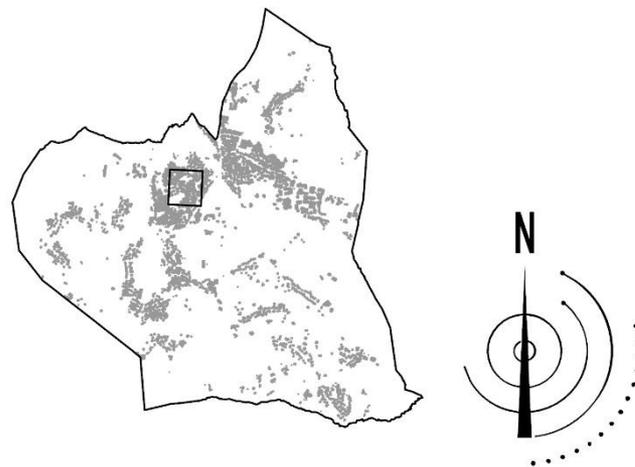
Cette identification oblige au maintien de la vocation commerciale des RDC



Légende :

Les protections des linéaires commerciaux

- Linéaires strictement commerciaux
- Linéaires mixtes commerciaux et services



0 25 50 100 150 200 Mètres



LES CAPACITÉS DU PLU

POINT D'AVERTISSEMENT SUR LES CAPACITÉS

Une estimation du potentiel théorique du développement

L'estimation du potentiel de production de logement doit tenir compte :

Du « réemploi de l'existant » :

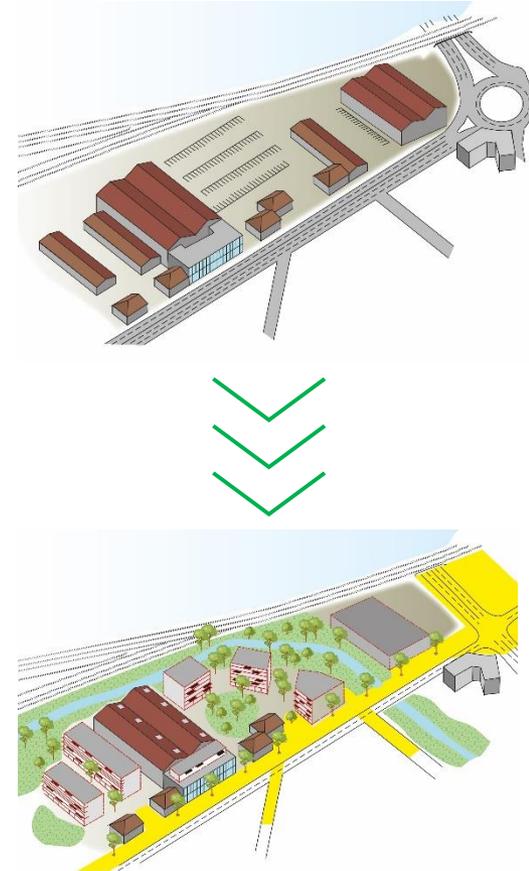
- De la remise sur le marché des logements vacants (part très faible sur la commune)
- Des éventuels changements de destination du bâti
- De la recomposition de quartiers existants : renouvellement, du tissu bâti

De l'optimisation du foncier non bâti existant dans la partie actuellement urbanisée :

- Des « dents creuses »
- Des divisions parcellaires potentielles

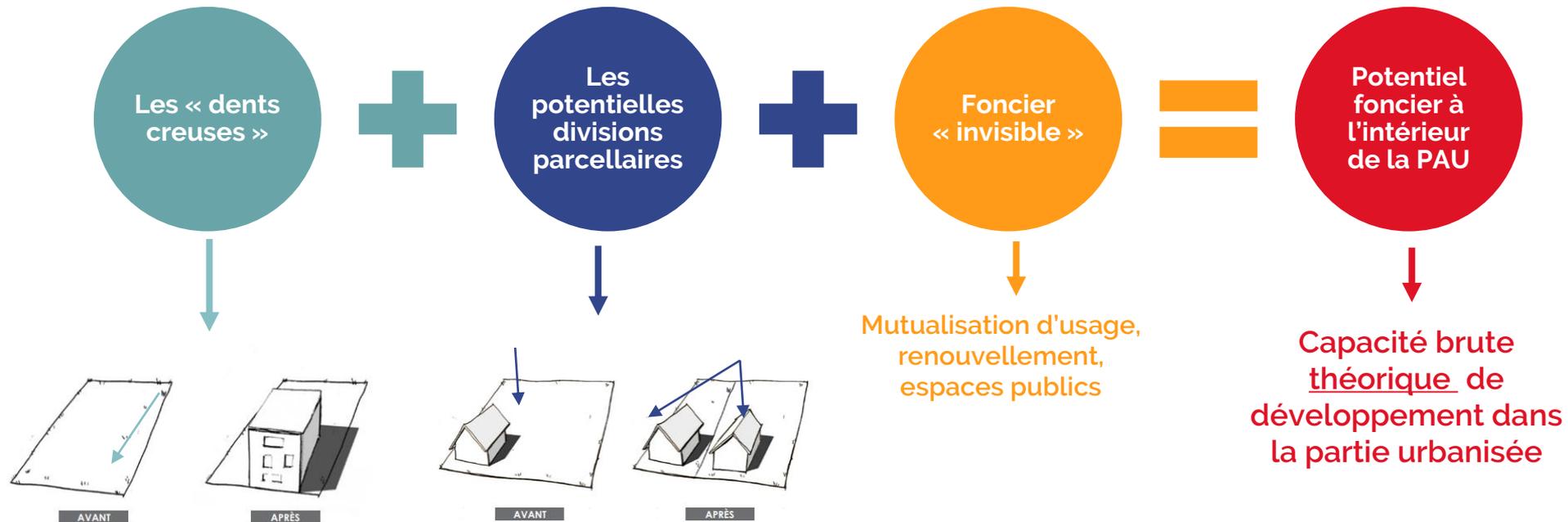
Et uniquement si ces espaces sont nécessaires au développement

- La mise en place de zones de développement en dehors de la partie urbanisée



Cette estimation ne tient pas compte de la réalité de mise sur le marché ou non des espaces de développement qui dépend toujours des propriétaires

LE « RÉEMPLOI DE L'EXISTANT » :



CAPACITÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Au total environ 800 logements dont 50% de logement social soit 400 logements

Typologie de foncier	Potentiel théorique de logements	Typologie habitat	
Dents creuses (avec une maille de prise en compte à partir de 400m ² de foncier par logement)	20	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)	170	individuel	
Zone 2AUc du Charpenay	100	collectif	596 soit 75% du total de production de logements
Les sites d'OAP	476	Collectif et intermédiaire	
Secteur Uf (renouvellement par transformation bâti existant : Moiry)	20	collectif	
Total	786		

CAPACITÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

Une ,nécessité pour répondre aux besoins de la croissance démographique

Typologie de foncier	Superficie		
	du foncier constructible (en ha)	dont en extension	dont dans l'enveloppe bâtie
Dent creuse à vocation d'équipements	0,3		0,3
Extension à vocation d'équipements	1,5	1,5	

CAPACITÉS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Charpenay : superficie totale mais pas forcément aménageable (étude plus fine à mener)

Dent creuse à vocation d'activités	Total	1,2		1,2
	dont Charpenay	0,6		0,6
	dont Boehringer Ingelheim	0,6		0,6
Extension à vocation d'activités = uniquement zone Zone 2AUi Charpenay		7,9	7,9	
Total		9,1		

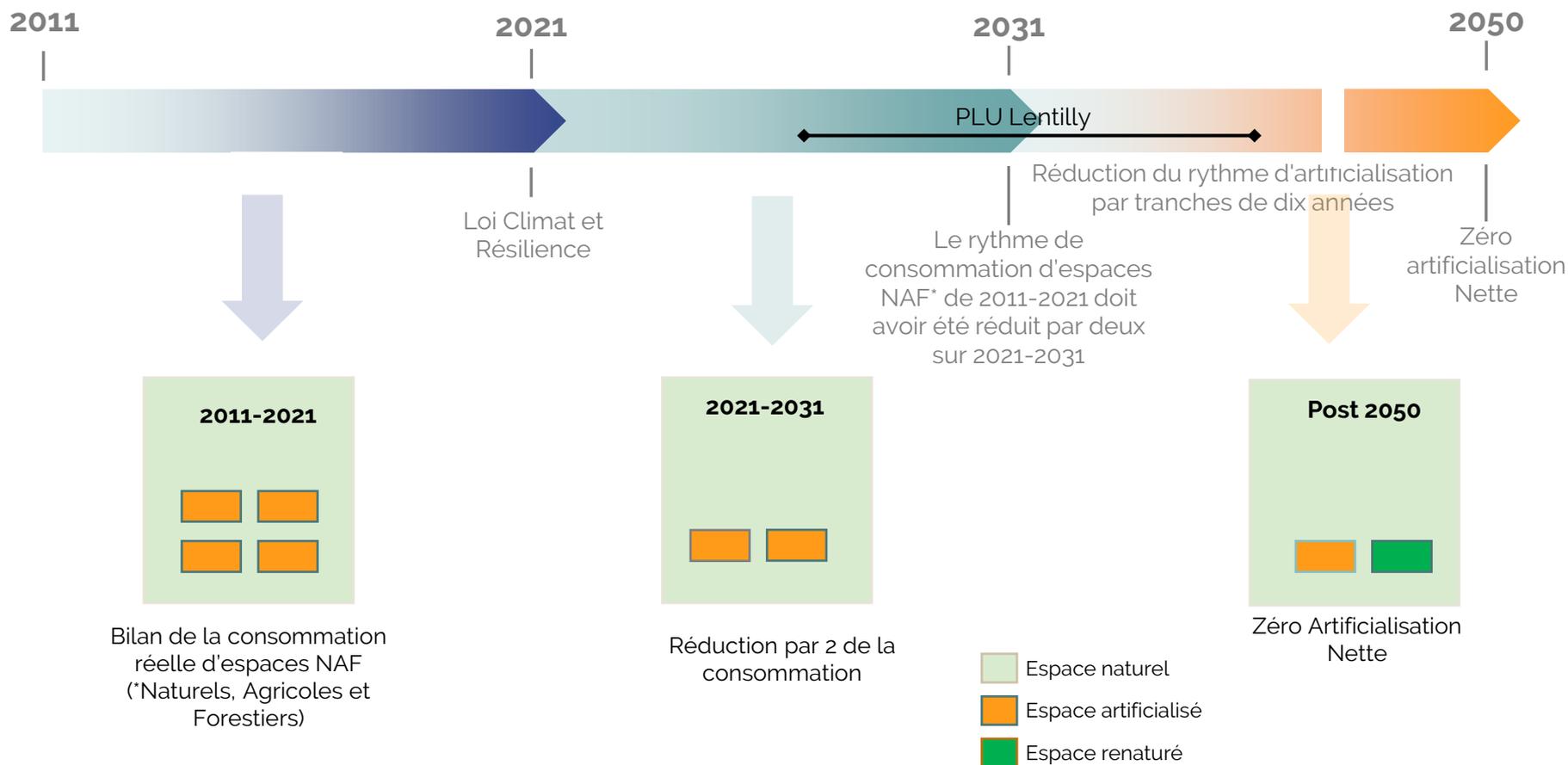


LA CONSOMMATION FONCIÈRE

LA CONSOMMATION FONCIERE DU TERRITOIRE

Rappel de la loi Climat et résilience

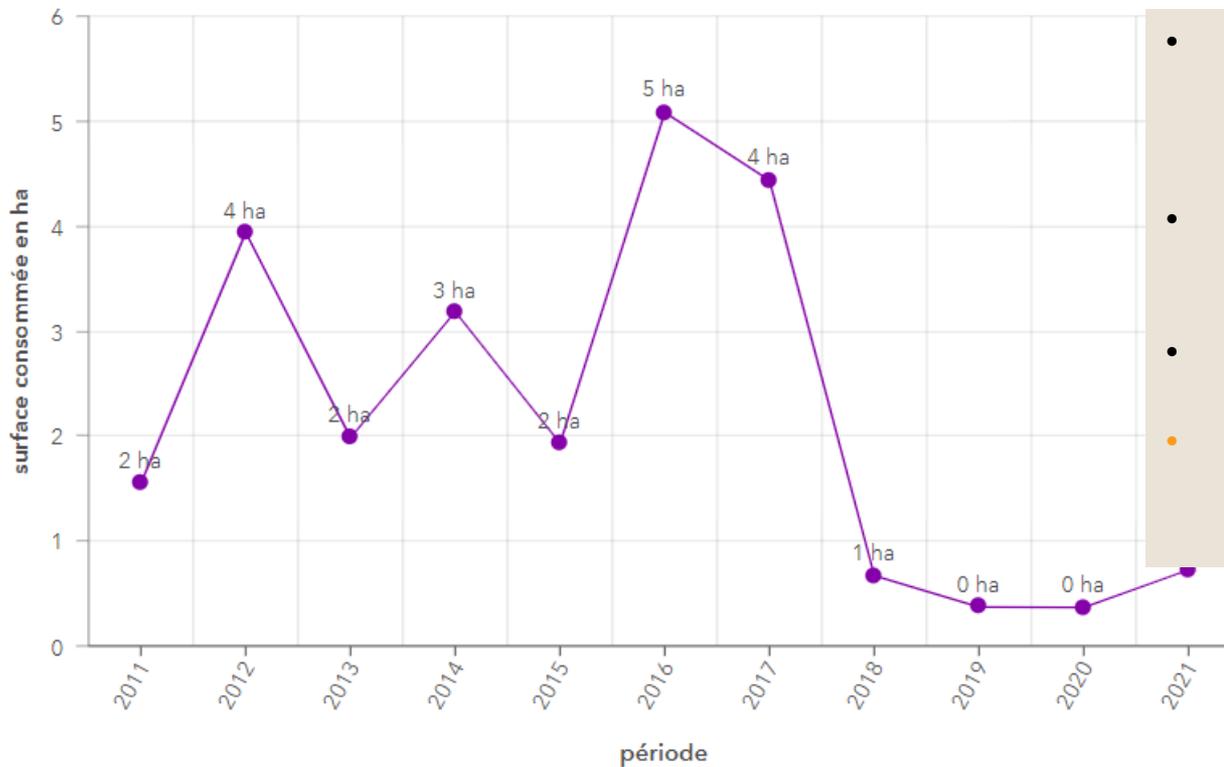
- Diviser par 2 la consommation foncière entre 2021 et 2031 par rapport à 2011/2021
- Et à partir de 2021 aller jusqu'en 2050 à **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN)



RAPPEL DES DONNÉES DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LENTILLY

Données de référence du portail de l'artificialisation

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



- Sur les 10 années de référence (2011 à 2020 inclus) : 23,5 ha consommés
- Division par 2 d'ici 2031 : 11,75 ha
- Consommation en 2021 : 0,7 ha
- Consommation maximale possible d'ici 2031 : 11,05 ha

Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour le 1er janvier 2022

LA CONSOMMATION FONCIÈRE INDUITE PAR LE PLU

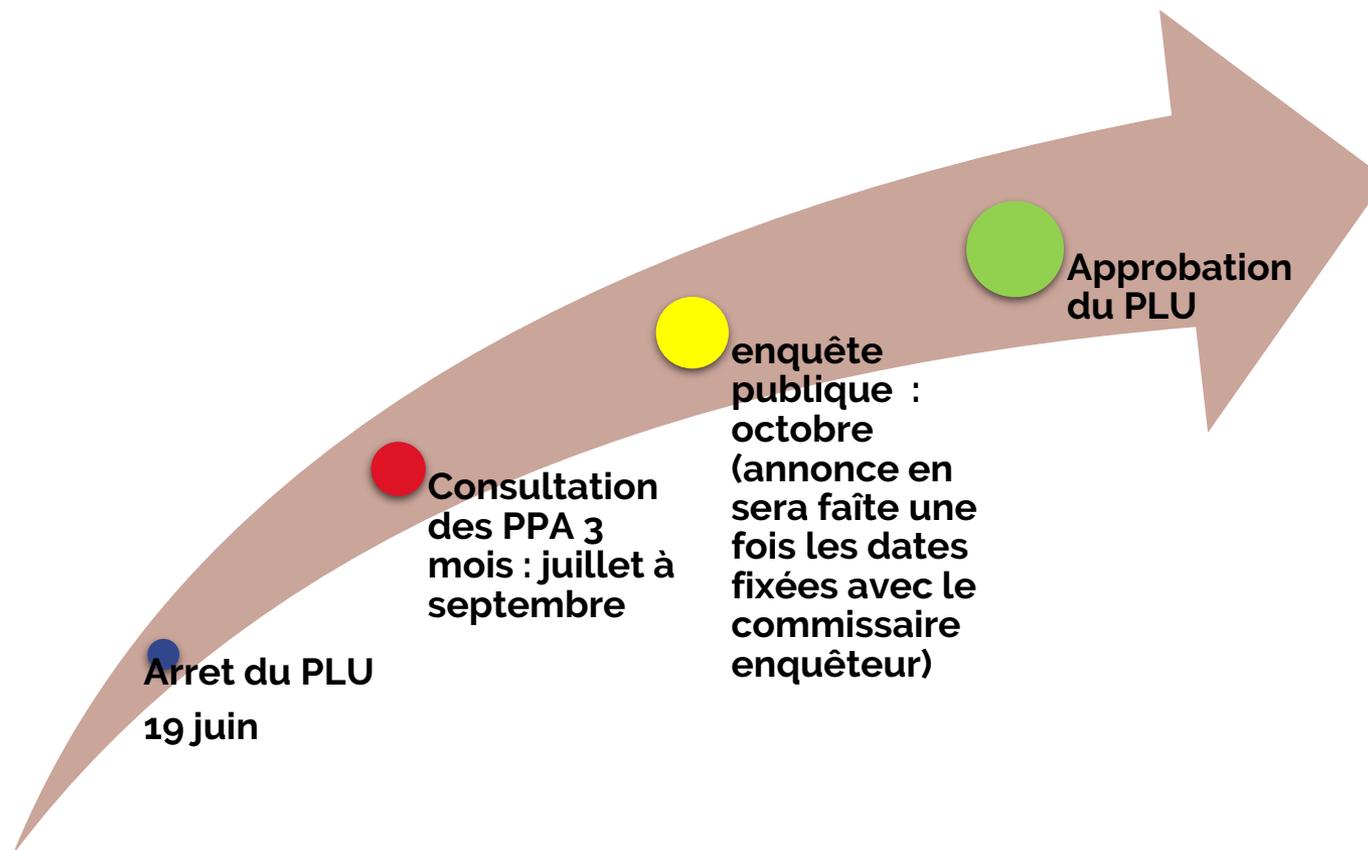
Une consommation qui se rapproche des objectifs

	Surface en ha hors de la PAU
TOTAL	14,7
<i>dont habitat</i>	5,3
<i>dont économie</i>	7,9
<i>dont équipements</i>	1,5



LES PROCHAINES ÉTAPES

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL





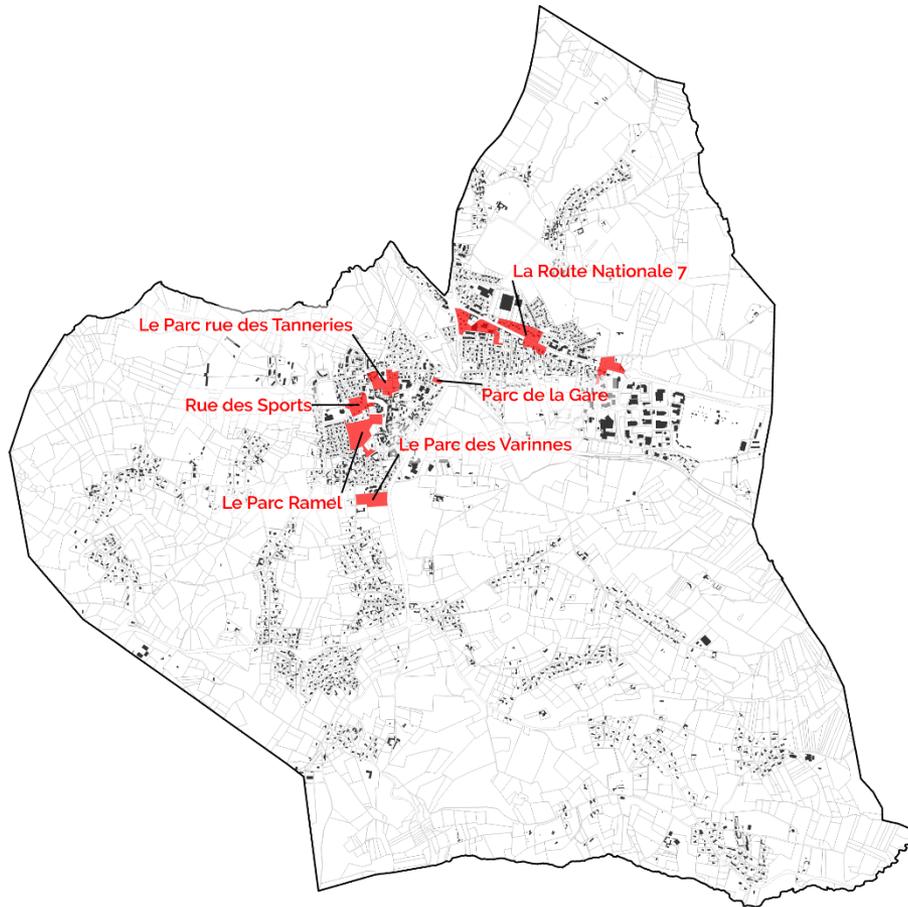
MERCI!



ANNEXE : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA LOCALISATION DES SITES D'OAP

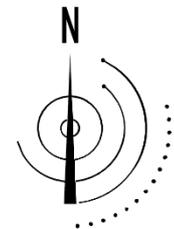
Des zones U de renouvellement urbain potentiel et les zones AU fermées :



Légende :

Les Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

■ Secteurs d'OAP



0 0,02 0,04 0,09 0,14 0,18 Kilomètres

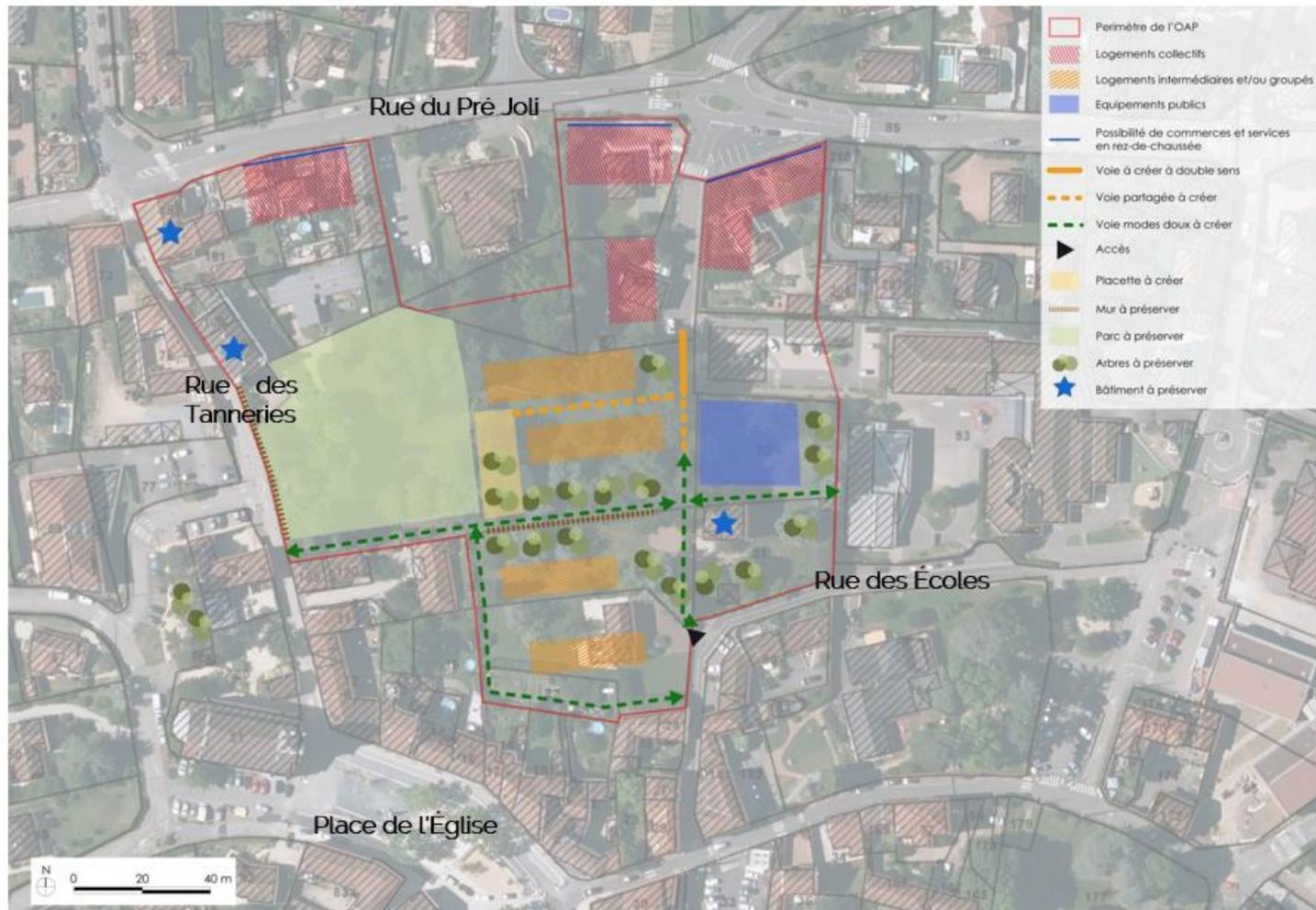
SITE PARC DE LA MAIRIE : CONFORTEMENT DU CENTRE

Logements + commerces + services (face à la Mairie)



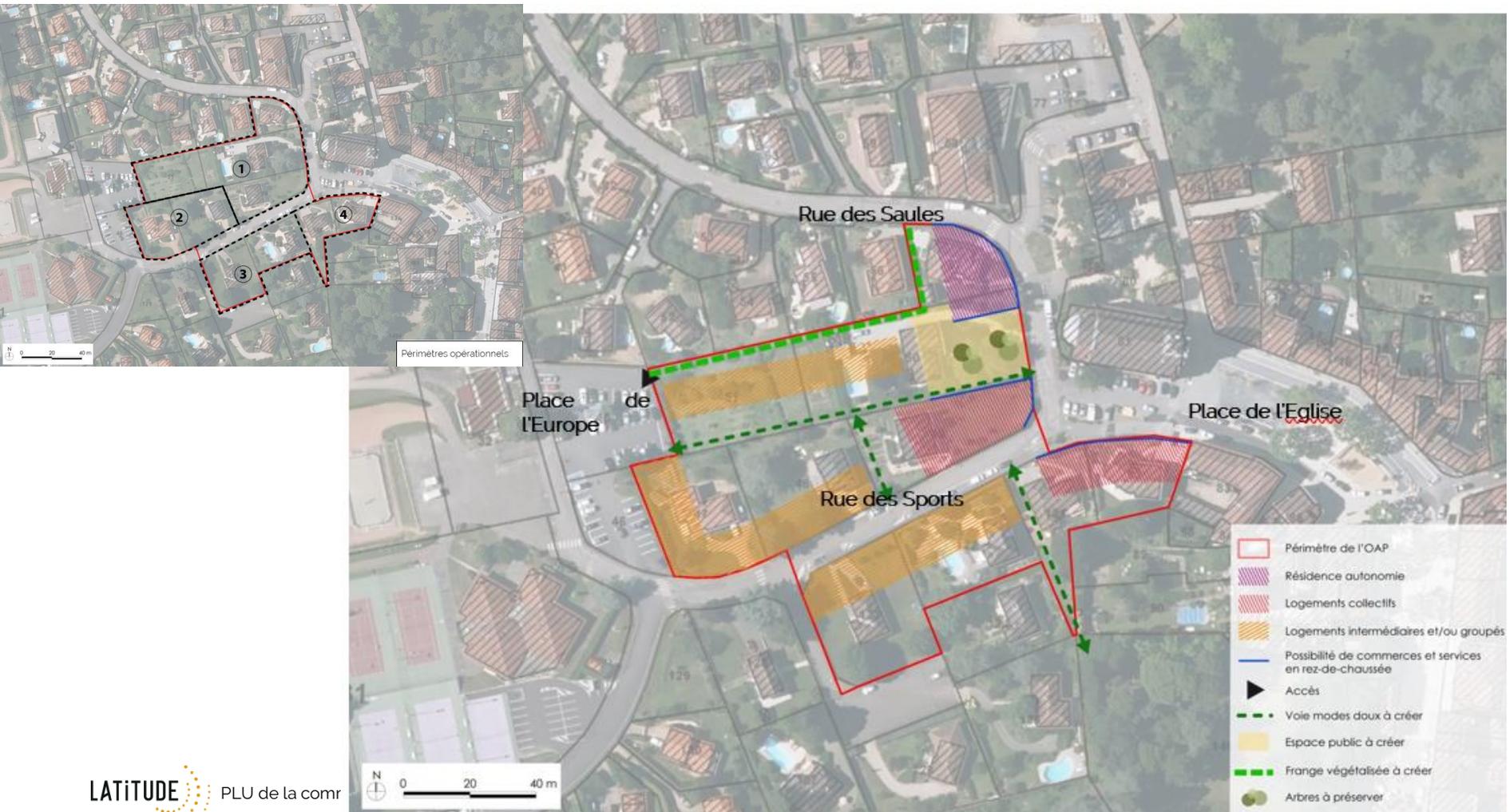
SITE DES TANNERIES : CONFORTEMENT DU CENTRE EN CAS DE RENOUVELLEMENT

logements + commerces et services rue du pré Joly



SITE RUE DES SPORTS : CONFORTEMENT DU CENTRE EN CAS DE RENOUVELLEMENT

Logements + commerces et services face à l'église



SITE DE LA RIVOIRE

Logements exclusivement



SITE DU PARC: DE LA GARE

Logements exclusivement



SITE DE LA RN7 : EN CAS DE RENOUVELLEMENT



SITE DE LA RN7 : EN CAS DE RENOUVELLEMENT

