



## MODIFICATION

### DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LENTILLY (69)

Note au titre des articles R. 123-5 alinéa 1 et R. 123-8 2° du Code de l'environnement





## MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE LENTILLY • SOMMAIRE

Le maître d'ouvrage .....	2
Objet de l'enquête .....	2
Textes qui régissent l'enquête publique .....	2
Les caractéristiques les plus importantes du plan .....	3
Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan soumis à enquête a été retenu .....	6
Les principales caractéristiques du dossier réglementaire .....	10
L'évaluation environnementale du plan .....	11

## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage du Plan Local d'Urbanisme est la commune de LENTILLY

15 Rue de la Mairie, 69210 Lentilly

Tel : [04 74 01 70 49](tel:0474017049)

## OBJET DE L'ENQUÊTE

Enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LENTILLY

## TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est régie par les articles L153-19 à L153-20 du code de l'urbanisme.

# LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lentilly actuellement en vigueur après l'annulation du PLU établi en 2020, a été approuvé le **27 mai 2013**.

Il a fait l'objet de 3 modifications :

- N°1 : 25 août 2015 (extension zones Ui)
- N°2 : 6 octobre 2015 (extension zone Ue et réduction d'un emplacement réservé)
- N°3 : 27 juin 2017 (extension de la zone Uic)

La présente enquête publique porte sur la modification n°4 de ce PLU.

## Rappel des orientations du PLU :

Le PADD

Le parti d'aménagement porté par le PLU sont intégrées au PADD de la façon suivante :

Orientation	Objectifs
<b>1 - Le cadre de vie : préserver et valoriser le cadre de vie, un enjeu pour l'identité de LENTILLY</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1.1 Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités de la commune</li><li>1.2 - conforter la centralité et organiser un fonctionnement urbain efficace et durable</li><li>1.3 Valoriser le patrimoine bâti et paysager</li><li>1.4 Préserver la biodiversité des espaces naturels</li><li>1.5 Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture dans un équilibre avec le développement urbain nécessaire à la commune</li></ul>
<b>2 - Le dynamisme et la solidarité : bâtir un territoire équilibré entre développements économique, résidentiel et diversité sociale,</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>2.1 Développer une offre en logement favorisant une diversité sociale</li><li>2.2 Intégrer les habitants sur le territoire communal</li><li>2.3 – Conforter et structurer les pôles d'activités</li></ul>

### Les zones du PLU

Le PLU en vigueur comporte les zones suivantes :

Zone	Surface (ha)
Ua : Zone urbaine centrale historique	9.2
Ub : zone de centralité élargie	57.3
Uc : zone à dominante pavillonnaire	57.9
Ud : zone pavillonnaire de périphérie	86.9
Up : secteurs de protection des sites d'intérêt patrimonial	8.8
Ue : zone à dominante d'équipements	11.1
Ux ferroviaire	3.39
Uv (aire des gens du voyage)	1.17
Ui, Uia Uic: zone à dominante économique	55.80
AUa zone à urbaniser d'habitat ouverte à l'urbanisation	9.8
1 AU (dominante habitat)	9.5
2 AU (dominante équipements et plein air)	7.7
3 AU (dominante activités)	13
A zone agricole	808.2
N zone naturelle	698.23

## Les caractéristiques de la modification

### La procédure de modification du PLU

- Article L153-436 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### Les objets de la modification

- Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis
- Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques.
- Faire évoluer les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture pour renforcer le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Préciser les règles de hauteur
- Préciser les règles de stationnement
- Réévaluer le pourcentage de mixité sociale exigé
- Faire évoluer des points mineurs du règlement
- Supprimer les mentions caduques liées aux évolutions de la réglementation

# RÉSUMÉ DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PLAN SOUMIS À ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU

## Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis

La ville de Lentilly connaît une pression foncière importante sans commune mesure avec celle qui existait lors de l'élaboration du PLU de 2013. La forte dynamique immobilière qui en découle se manifeste essentiellement dans deux formes principales :

- Des divisions parcellaires successives qui par la multiplication des accès juxtaposés, des piscines, terrasses et aménagements conduisent à une imperméabilisation du sol sur une grande partie des parcelles, à une raréfaction progressive de la végétation des espaces bâtis, et par conséquent un accroissement des ruissellements pluviaux, et une perte de qualité paysagère. Ainsi dans les opérations de divisions parcellaires successives les plus récentes, le taux de végétalisation des parcelles dépasse rarement 20% à 25% alors qu'il était de 80% avant division parcellaire.
- Des opérations de taille plus significative (collectifs ou intermédiaire) où les aménagements ont tendance à détruire la végétation existante, et où les aménagements sont en général très minéraux (nappes de stationnements, accès en enrobé ou béton). Pour les opérations les plus récentes et qui apparaissent plutôt denses (ch. de Coquy, ch. de la Madone et RN7), le taux de végétalisation est entre 25% et 50% du tènement.

Cette érosion du végétal dans l'espace urbain constitue un problème dans la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, la qualité paysagère et la biodiversité. Cette problématique prend aussi un nouveau relief face à l'accélération du changement climatique. Le maintien des espaces végétalisés est un des moyens de lutte contre les impacts des canicules sur la santé humaine

## Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques

Le tissu urbain de Lentilly se densifie sans toujours tenir compte des transitions urbaines et paysagères. Les formes urbaines qui en découlent conduisent à « brouiller » la lecture du paysage bâti. Par ailleurs les implantations des constructions les unes par rapport aux autres ou par rapport aux limites et aux voies, lors de cette densification le plus souvent par opérations individuelles, viennent à l'encontre du développement des énergies renouvelables (Ombres portées entre les constructions défavorables à l'énergie solaire, à un éclairage optimal), et à la ventilation des îlots nécessaire lors des épisodes de chaleur.

Aussi il est nécessaire de pouvoir adapter les règles, pour que le développement en cours permette de répondre aussi aux enjeux climatiques, énergétiques et paysagers.

Une autre problématique liée à la division parcellaire avec des constructions en arrière de celles sur rue vient rapprocher les habitations des espaces agricoles et naturels. Pour les espaces agricoles cela crée des contraintes techniques supplémentaires pour l'exploitation des terrains, avec la mise en place des ZNT (zones de non-traitement) à proximité des habitations. Il s'agit aussi de prendre en compte cette dimension, pour éloigner les habitations des espaces agro-naturels qui sont exploités ou exploitables à terme et faciliter les conditions de l'activité agricole qui subit un fort étalement urbain sur la commune (les points de contacts habitat/espaces exploités se sont multipliés ces dernières années).

## Faire évoluer les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture pour renforcer le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables

Le PLU en vigueur prévoit dans son article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture. Il est demandé qu'ils soient quand c'est possible intégrés dans l'épaisseur de la toiture et sinon posés parallèlement à la pente du toit. Il est difficile de justifier l'impossibilité technique de les intégrer dans l'épaisseur du toit, Le frein est plutôt économique et le plus souvent ces panneaux sont posés en surimposition.

## Préciser les règles de hauteur

Le PLU actuel précise des hauteurs maximales absolues, dans les zones U d'habitat, mais cela conduit selon la topographie du terrain à édifier parfois un niveau supplémentaire par rapport au bâti environnant (soit en « enterrant la construction, soit en profitant des pentes).

Il s'agit d'harmoniser les hauteurs par rapport au bâti existant dans la même zone dans un objectif de qualité et de cohérence urbaine et paysagère.

Le règlement des zones AUa qui se réfère aux OAP n'est pas modifié

Il s'agit de clarifier le règlement sur ces points.

## Préciser les règles de stationnement

Le PLU en vigueur impose une obligation de stationnements vélos à partir d'une taille significative d'opération (500m<sup>2</sup> de surface de plancher créée).

Cette prescription, apparaît inadaptée aux enjeux actuels en matière de développement des mobilités douces. On rappelle que la commune et la CCPA développent un programme de renforcement des mobilités douces avec des parcours vélos mieux maillés et desservant les gares. Il s'agit d'accompagner cette politique globale en renforçant les exigences en matière de stationnement vélos dans toutes les zones du PLU

## Réévaluer le pourcentage de mixité sociale exigé

La commune de Lentilly est soumise à la loi SRU, et présente un taux de logements locatifs sociaux déficitaire par rapport aux obligations de la loi. Cette carence conduit la collectivité à payer des amendes conséquentes. La commune est engagée dans une programmation triennale avec l'État pour la réalisation de ces logements. Mais la collectivité ne dispose pas de foncier significatif pour accélérer la production de logements et l'État ne fait pas jouer ses possibilités de préemption pour accélérer la construction de LLS.

Pour rattraper le retard à 15 ans les projections montrent qu'il faudrait construire la totalité de l'offre en logements locatifs sociaux ce qui n'est pas possible. Il s'agit donc d'engager plus fortement la réduction du déficit en logements sociaux en augmentant la part des LLS demandée sur l'ensemble

des secteurs de développement de la commune.

### Supprimer les mentions caduques liées aux évolutions de la réglementation

Le PLU redevenu en vigueur date de 2013, soit bientôt 10 ans. Le code de l'urbanisme a été recodifié depuis, et des mentions figurant dans le PLU en vigueur ont été supprimées.

Il s'agit de purger le règlement des mentions caduques les plus importantes.

# LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DOSSIER RÉGLEMENTAIRE

Les évolutions du PLU

- **Zonage**

La modification du PLU ne prévoit aucune évolution du zonage.

- **Le règlement**

Le règlement est modifié en plusieurs points :

- Renforcement des proportions d'espaces de pleine terre végétalisées dans toutes les zones afin de répondre en partie aux objectifs de limitation de l'artificialisation, de l'imperméabilisation,
- Obligation de perméabilité des espaces de stationnement
- Traitement végétalisé des limites entre les zones U/au et les zones A ou N
- Végétalisation de pleine terre d'une partie des pieds de construction
- Compensation végétale des arbres abattus par replantation au double du nombre d'arbres abattus.
- Limitation des constructions en second rideau par rapport çà la voie pour maintenir des espaces non imperméabilisés
- Distances entre deux constructions principales pour limiter les effets de masques solaires entre les constructions
- Retrait des constructions en limite de zones U ou AU avec les zones A ou N\*
- Assouplissement des règles d'installations de panneaux photovoltaïques en toiture pour faciliter le déploiement des ENR sur le territoire
- Précisions des règles de hauteurs en nombre de niveaux venant compléter la hauteur maximale absolue autorisée.
- Renforcement des exigences en matière de stationnement vélos dans toutes les zones de développement U ou AU.
- Passage de 40% à 50% la part de LLS à construire dans les opérations de logements dans toutes les zones U ou AU à vocation principale résidentielle.

- Assouplissement des règles de clôtures
- Mise à jour des références au code de l'urbanisme.

#### Les OAP

Les OAP ne sont pas modifiées.

## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, modifie le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Les évolutions de PLU sont désormais toutes soumises, a minima, à examen au cas par cas (sauf dans le cas d'une modification visant à corriger une erreur matérielle). Ainsi la MRAE a été sollicitée dans le cadre de la modification du PLU.

Par décision nXXXXXX (avis conforme) la MRAE n'exige pas d'évaluation environnementale.

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Consommation			-

foncière			
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			