



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Christine CARMONA
Tél : 04 78 62 53 27
Fax : 04 78 62 54 94
Courriel : christine.carmona@rhone.gouv.fr

Lyon, le 11 DEC. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Madame le maire de Lentilly
15 rue de la mairie
BP 11
69595 LENTILLY

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Lentilly

Réf. :

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 11 septembre 2019.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 18 novembre 2019.

La commune de Lentilly est classée en polarité 2 du SCOT de l'Ouest Lyonnais (en « polarité locale de proximité » dans le SCOT en cours de révision). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune a pour objectif de renforcer la centralité de la commune, maîtriser l'évolution de la population, garantir la pérennité de l'activité agricole (éviter le mitage) et protéger les milieux naturels et les paysages.

La commune connaît un développement démographique très important depuis ces dernières années qui a dépassé les objectifs du SCOT de 2011 et du PLH de 2014. En parallèle, la commune est soumise à l'obligation de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) et se trouve aujourd'hui déficitaire avec 14,08 % de LLS. Afin de rattraper ce déficit, un Contrat de Mixité Sociale (CMS) a été signé en 2017 avec comme objectif de produire de 107 à 117 logements sociaux, de 2020 à 2022, représentant 50 % de la production totale de logements.

Or le dossier arrêté ne fait pas mention du CMS et il y a une incohérence entre le PADD qui présente la création de 350 et 420 logements sur 10 ans, et le règlement qui permet la production de 549 à 631 logements sur 10 ans.

Ainsi, le règlement, traduit bien un des objectifs principaux du projet d'élaboration du PLU, à savoir, rattraper le déficit en LLS.

Cet objectif se traduit par une consommation foncière de 8,4 hectares pour l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il convient cependant de réfléchir dès à présent aux possibilités de

requalification du centre-bourg et de renouvellement urbain afin que la poursuite du développement de la commune ne se fasse plus en extension dans une logique de limitation voire d'arrêt de l'artificialisation des sols.

Concernant le volet économique, le projet de PLU affiche 49 hectares de zones économiques (Ui) et prévoit 16,57 hectares d'extension de ces zones économiques à proximité de la gare (zone d'activité Charpenay) et de l'échangeur autoroutier. Ces surfaces sont supérieures à celles prévues dans le SCOT (47,9 hectares de zones économiques avec 12 hectares d'extension possible) et doivent donc être réduites. En outre, ce développement n'est pas suffisamment justifié dans la durée PLU. Le projet commercial « activités de loisirs et d'hôtellerie » zoné 2AUiL n'est par ailleurs pas identifié dans le document d'aménagement commercial (DAC) du SCOT. Les éléments de justification que vous avez apporté en CDPENAF devront être versés au dossier de PLU afin de justifier ce besoin au niveau intercommunal. Par ailleurs, compte tenu de la qualité agronomique des sols et du classement en Appellation d'origine Protégée (AOP) du secteur Ouest de Charponnay, la réduction de la consommation de foncier dédié à l'activité économique est à cibler sur cette zone.

Votre commune présente des enjeux environnementaux importants sur l'ensemble du territoire. Ces enjeux, que la commune souhaite préserver, ne sont pas clairement affichés sur la carte de zonage et ne sont que partiellement pris en compte dans le règlement. Le SCOT demande à ce que les coupures d'urbanisation, les corridors et les ZNIEFF de type 1 soient préservés strictement avec l'application d'un zonage inconstructible. Les zonages N et Ap sont stricts mais il n'y a pas d'affichage clair, type trame corridorsur le plan de zonage. De plus, en ZNIEFF 1 et en corridors écologiques, on retrouve des surfaces en zone agricole non stricte, dans laquelle les nouvelles constructions sont autorisées.

Aucun Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ne figure dans le dossier, cependant certains zonages, correspondant à des activités isolées en zone agricole et naturelle, doivent être considérés comme des STECAL afin que le règlement puisse encadrer particulièrement ces activités, conformément au L.151-13 du code de l'urbanisme :

- Uev correspondant à l'aire des gens du voyage ;
- 2 zones NL : loisirs (bike park et mini circuit électrique) ;
- NL1 : centre équestre ; Ue correspondant au centre technique de la commune qui a été déplacé.

Votre projet présente 11 changements de destination qui sont repérés sur le plan de zonage, cependant ils correspondent déjà à des logements existants, ils n'ont donc pas de raison d'être dans ce dossier.

Ainsi, au regard de cette analyse, la commission a émis **un avis favorable sur votre projet de PLU**, assorti de trois réserves :

1 - Réduire la consommation foncière :

- Supprimer la zone 2AUi de près de 4 hectares à l'Ouest de la Zone d'Activités de Charpenay ;
- Justifier la surface prévue pour la zone 2AUiL et l'accueil d'activités commerciales sur ce site.

2 - Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées :

- Remplacer les zones Ue, Uev, 2 zones NL et 1NL1 par des STECAL afin d'encadrer particulièrement les activités présentes en zone naturelle ou agricole, conformément au L.151-13 du code de l'urbanisme et adapter le règlement en conséquence (hauteur, polygones d'implantation, densité...).

3 - Mieux protéger les enjeux environnementaux dans le règlement graphique et écrit en les affichant plus clairement :

- Les ZNIEFF1, coupure d'urbanisation, et la trame verte et bleue doivent être préservées strictement (SCOT) : zonage spécifique Nco ou Aco permet de les afficher,
- Des secteurs en A sur le plan de zonage, avec une réglementation non stricte, sont situés dans la ZNIEFF 1 : les justifier.

Et de trois remarques :

- 1 - Améliorer la lisibilité de l'ensemble du dossier (rapport de présentation, règlement écrit et graphique) qui doit être compris par tous et veiller à indiquer les éléments du Contrat de Mixité Sociale permettant de justifier le développement de l'habitat sur la commune,
- 2 - Supprimer les changements de destination du dossier (zonage et règlement),
- 3 - Pour les forêts, justifier la protection qui a été appliquée.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet,
Le secrétaire général adjoint de la
préfecture
Président de la CDPENAF,


Clément VIVÈS

