



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Corinne Achard

corinne.achard@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 40

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 02 FEV. 2018

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le Maire de Genas

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de Genas

Réf. : L-8012S/ELCA

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 de la commune de Genas, arrêté par délibération du 26 octobre 2017.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 15 janvier 2018.

Sur le volet résidentiel, la commune porte une ambition démographique qui reste importante à horizon 2030 avec la construction de 1711 logements, dans le prolongement de la tendance observée sur la décennie précédente. Entre 2005 et 2015, la construction de 1705 logements s'est accompagnée d'une consommation foncière de 53,4 hectares, soit une densité moyenne de 32 logements à l'hectare. Le calibrage du projet de PLU prévoit l'investissement de 44 hectares (21,8 hectares en dents creuses pour une production de 1 142 logements (soit 52 logts/ha) et 22,5 hectares en extension pour une production de 569 logements (soit 25 logts/ha)). La densité globale envisagée s'élève ainsi à environ 38 logements à l'hectare.

Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT (DOO) fixe des densités sous forme de "valeurs guides". Pour Genas, polarité du SCOT, ces valeurs sont comprises entre 60 et 70 logts/ha dans les secteurs en renouvellement urbain et 30 à 35 logts/ha dans les secteurs en extension. Bien que les densités affichées dans le projet de PLU soient plus importantes que celles observées au cours des 10 dernières années, elles restent inférieures aux valeurs guides. Les densités prévues devront être augmentées. En outre, un emplacement réservé pour mixité sociale (L12) est inscrit sur un secteur situé en zone agricole (2,5 ha). Juridiquement, un tel emplacement réservé ne peut être institué qu'en zone U ou AU. En outre, compte tenu de l'investissement de la totalité des dents creuses résiduelles au sein du tissu constitué, cet emplacement réservé ne paraît pas opportun.

Sur le volet environnemental, les différentes liaisons et coupures vertes du SCOT ont été identifiées dans le rapport de présentation et sont inscrites en zones agricole ou naturelle. Si la protection de l'armature verte est bien assurée, celle-ci ne fait pas l'objet d'un zonage spécifique (Aco ou Nco inconstructible sur des fuseaux limités aux franges du tissu urbain). De même la zone humide constituée par les mares de Mathan, inscrite à l'inventaire départemental, n'est pas reportée au plan de zonage.

Par ailleurs, le zonage du PLU localise 11 sous-secteurs (STECAL). Cette possibilité, très encadrée par le code de l'urbanisme, doit revêtir un caractère exceptionnel et la taille des sous-secteurs doit être limitée. Ainsi, l'opportunité de la création des sous-secteurs Nl et Ne, situés dans la tâche urbaine, devra être justifiée dans le rapport de présentation. Leur taille devra être limitée et des polygones d'implantation inscrits sur le plan de zonage afin de localiser avec précision les futures constructions

Au regard des éléments présentés, la commission a émis **un avis favorable sur le projet**, assorti de 3 réserves.

- augmenter les densités des projets en zone U et AU pour atteindre les valeurs guides du SCOT, notamment sur les OAP en extension ;
- supprimer l'emplacement réservé pour mixité sociale (L12) situé dans la zone agricole ;
- justifier et vérifier l'opportunité de certains STECAL, limiter leur taille et inscrire des polygones d'implantation (site de Mathan, site du Repos, Parcs du Réaux, de la Collandière et du château de Veynes et site de Quincieu).

Deux remarques viennent compléter cet avis :

- protéger les mares de Mathan en inscrivant une trame Zone Humide (Zh) sur le plan de zonage ;
- matérialiser les liaisons et coupures vertes du SCOT par un zonage Nco ou Aco inconstructible.

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

Le Préfet
Pour le Préfet,
La secrétaire générale adjointe de la
préfecture
Présidente de la CDPENAF,



Amel HAFID