

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION



Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Avril 2019

Mise à jour du PLU par l'arrêté municipal en date du 30 août 2019

Modification simplifiée du PLU prescrite par arrêté municipal en date du 30 septembre 2019

Etude N° A1956

Maître d'ouvrage : Commune de GENAS

Bureau d'études urbanisme & environnement : ECO-STRATEGIE



SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	4
Le document d'urbanisme en vigueur	4
La ZAC des Grandes Terres	4
L'objet de l'évolution du PLU.....	5
La procédure de modification simplifiée.....	5
Rappel du contexte communal.....	7
Présentation générale de la commune	7
Contexte intercommunal	8
Principales règles supra-communales	9
Plan local d'urbanisme - rappel du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	11
La modification apportée au PLU	12
Rappel de l'objectif de la modification simplifiée.....	12
Modification du zonage	12
Evolution des superficies de zones	13
Rappel des destinations autorisées dans les zones concernées.....	14
Conclusion	15
La phase administrative.....	16
La consultation au cas par cas de l'Autorité Environnementale	16
La notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées.....	16
Mise à disposition du public	16
Annexes.....	17
Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU .	17
Annexe 2 : Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas.....	20

PRÉAMBULE

Le document d'urbanisme en vigueur

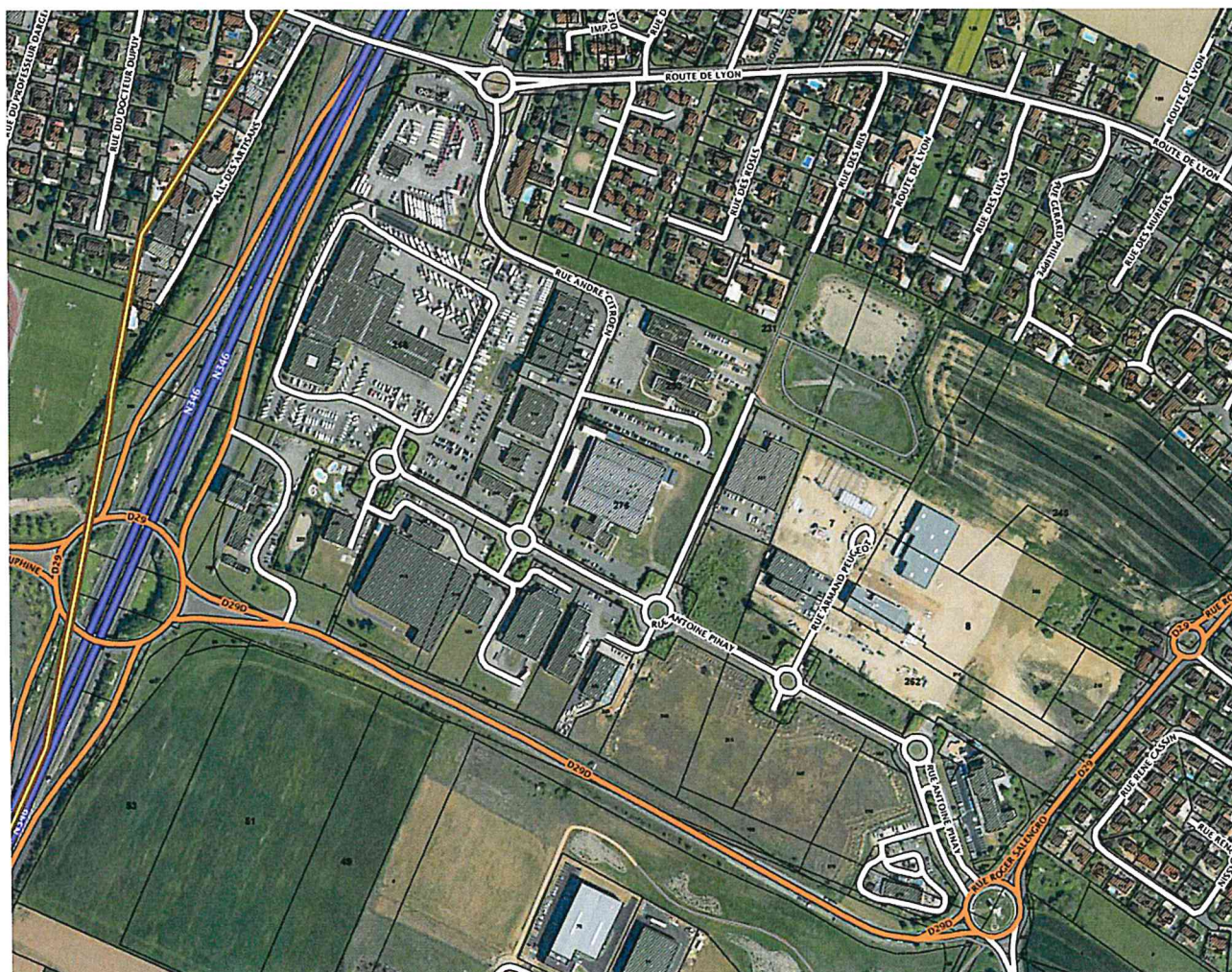
La commune de GENAS est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Avril 2019.

Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté municipal n°2019-0283-06 en date du 30 août 2019, suite à l'approbation des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales et à l'institution du Droit de Prémption Urbain.

La ZAC des Grandes Terres

La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Grandes Terres, « Genas Parc Affaires », est implantée en entrée de ville Ouest du territoire, à proximité immédiate de la N346. La desserte interne est structurée par les rues Antoine Pinay et André Citroën.

Gérée par un aménageur privé, cette ZAC rassemble une vingtaine d'entreprises sur 17 hectares, et compte encore 2 hectares disponibles.



La ZAC des Grandes Terres fait l'objet d'un classement en zone urbaine à vocation économique Ui, avec une décomposition en deux secteurs Uib et Uic.

L'objet de l'évolution du PLU

L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLU est le suivant : modifier la limite de zonage entre les zones Uib et Uic, dans la ZAC des Grandes Terres afin de faciliter la poursuite du développement de cette zone d'activité en proposant une meilleure répartition des potentialités foncières entre ces deux secteurs, le secteur Uib ne comptant quasiment plus de surface libre.

Cet objectif implique de modifier uniquement le règlement graphique (zonage).

Cette modification simplifiée a été engagée par arrêté du Maire en date du 30 septembre 2019. Cet arrêté est joint en annexe 1 du présent rapport.

Le présent dossier constitue donc la modification simplifiée n°1 du PLU et comporte :

- 1. le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1,
- 2. le zonage modifié (extrait).

La procédure de modification simplifiée

La modification envisagée n'a pas pour conséquence de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ou réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ou ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ou créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au regard des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, cette modification ne nécessite donc pas une procédure de révision, et peut donc être traitée dans le cadre d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme.

De plus, la modification envisagée n'a pas pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, au regard des articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme, cette modification ne nécessite pas une procédure de modification de droit commun, et peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

Un arrêté du Maire a été pris en date du 30 septembre 2019 pour lancer et définir les objectifs de la modification simplifiée du PLU et a été affiché en mairie et publié dans un journal diffusé dans le département (*cet arrêté du Maire est joint en annexe n°1 du présent rapport*).

Par courrier du 22 octobre 2019, le projet de modification simplifiée a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, qui décidera si oui ou non une évaluation environnementale doit être réalisée.

Par courriers du 22 octobre 2019, le dossier de modification simplifiée a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront ainsi formuler leur avis.

Par délibération en date du 25 novembre 2019, le Conseil municipal va décider des modalités de mise à disposition du public.

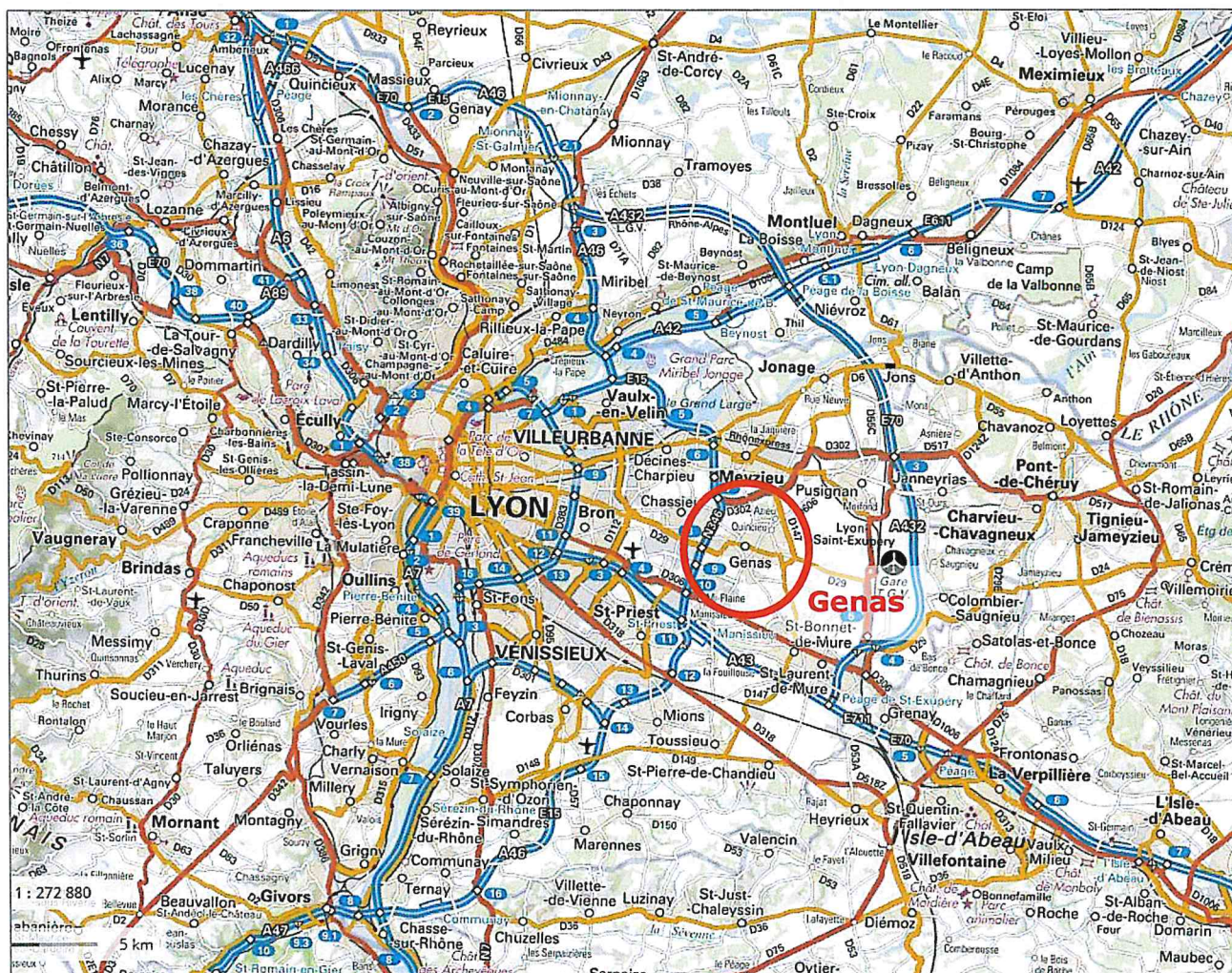
Ensuite, aura lieu la mise à disposition du public durant un mois, du 6 janvier 2020 au 8 février 2020 inclus. Le bilan de cette mise à disposition sera tiré en Conseil municipal du 24 février 2020.

Puis le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé lors de ce même Conseil municipal.

RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

Présentation générale de la commune

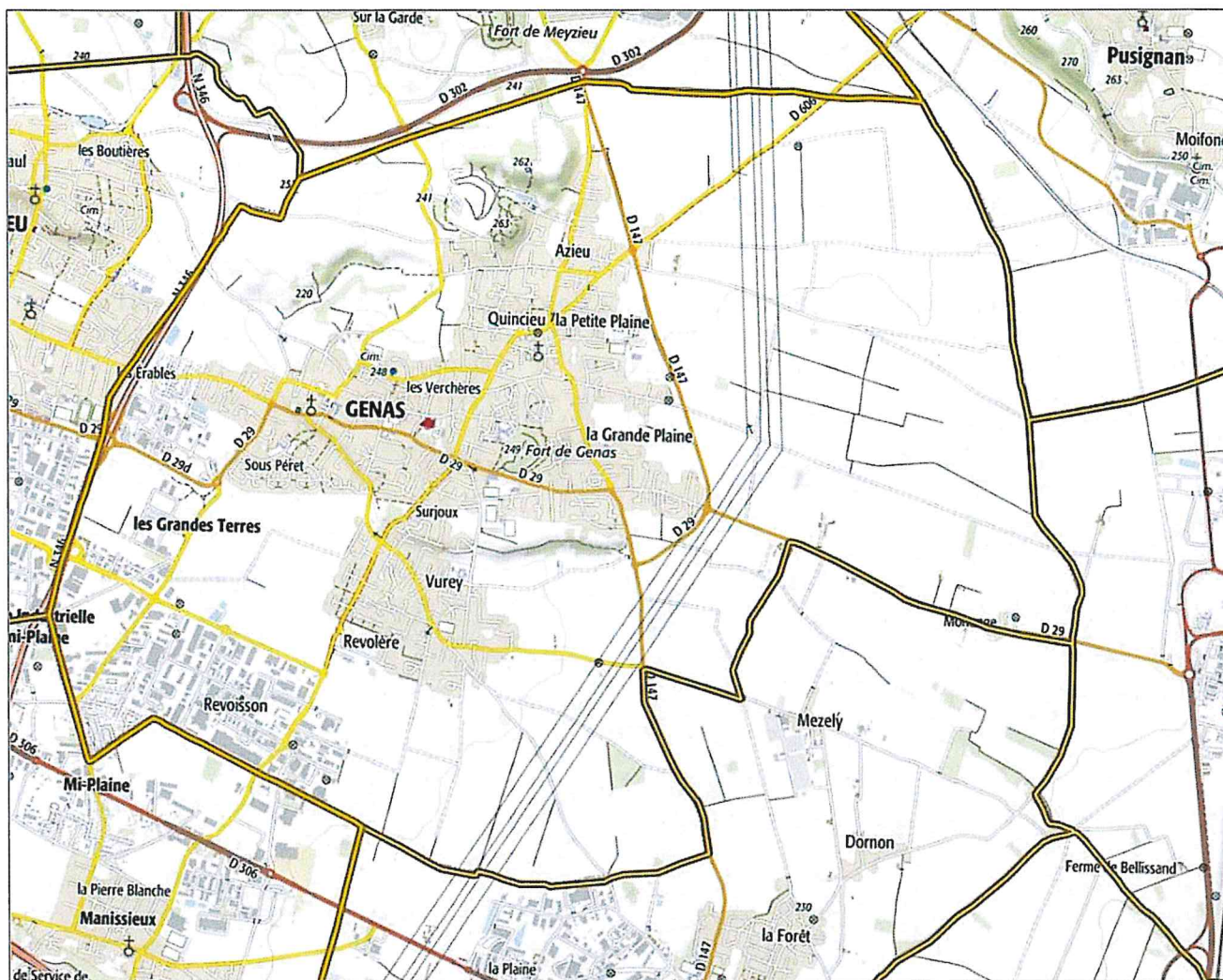
La commune de Genas se trouve dans l'aire urbaine de l'agglomération lyonnaise et dans l'espace de la deuxième couronne périurbaine de Lyon. Elle se situe à l'interface entre le territoire de la Métropole de Lyon (moins de 20 kilomètres de Lyon) et le Département de l'Isère.



Elle s'étend sur une superficie de 23,84 km² et présente une densité de près de 530 habitants au Km² en 2016.

La commune est limitrophe des communes de Meyzieu, Chassieu, Pusignan, Colombier-Saugnieu, Saint-Bonnet-de-Mure, Saint-Priest.

La ville s'est développée à partir d'un habitat ancien situé le long des axes historiques, qui correspond aujourd'hui aux centralités (Centre-ville, Azieu, Vurey). Le territoire s'organise autour d'un tissu urbain riche des empreintes successives des diverses époques d'urbanisation, ce qui lui confère un patrimoine bâti important et diversifié. On peut ainsi distinguer quatre entités sur le plan morphologique : le tissu ancien mixte, l'habitat individuel « classique », l'habitat groupé et les zones d'activités (à l'ouest et au sud-ouest de la commune).



Genas s'inscrit dans un maillage de desserte de très bonne qualité, qui lui confère une accessibilité optimale proche d'un carrefour autoroutier.

Elle dispose de la proximité d'un réseau de desserte nationale et européenne de qualité : L'A432 vers le Nord, l'A42 vers le Nord-Est, l'A46 vers le Sud et l'Ouest et l'A43 vers le Sud-Est.

Elle est également à proximité de l'aéroport Saint-Exupéry et de la gare TGV associée.

L'accès à ces grandes infrastructures et vers les polarités proches se fait à partir d'une desserte d'agglomération également très efficace : la rocade Est (N346) est la principale desserte du secteur ; la RD 147 permet de relier le contournement Sud de Meyzieu (RD 302) à la RD 29, principale voie de desserte du centre-ville de GENAS.

La ZAC des Grandes Terres est desservie par la rocade Est (N346) et bénéficie d'une situation géographique privilégiée, source d'attractivité.

Contexte intercommunal

Sur un plan administratif, la commune appartient au canton de Genas et à la Communauté de communes de l'Est Lyonnais (CCEL).

La Communauté de communes de l'Est Lyonnais (CCEL) regroupe 8 communes et plus de 40 000 habitants (2015).

Principales règles supra-communales

• Le SCOT de l'agglomération lyonnaise

(Source : <http://www.scot-agglolyon.fr>)

Approuvé le 16 décembre 2010, le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) s'applique aux 59 communes de la Métropole de Lyon, aux 8 communes de la CCEL, et aux 7 communes de la Communauté de communes du Pays d'Ozon. Au total, 1,4 millions d'habitants sont concernés par le SCOT.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime la stratégie politique retenue et définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement pour les vingt prochaines années.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) rassemble les prescriptions réglementaires permettant la mise en œuvre du PADD, dans le respect du principe de compatibilité. Il s'impose aux documents PLH, PDU, PLU et a donc une nature prescriptive.

Pour l'Est lyonnais, on peut notamment retenir les orientations du PADD suivantes :

- Une ambition beaucoup plus forte de qualité et de cohérence, par opposition au modèle passé qui a privilégié les aménagements massifs, selon une politique de « zoning »,
- Une croissance économique plus qualitative et plus économe d'espace,
- Un lieu emblématique de la ville durable du futur,
- Un renforcement des polarités existantes et leurs équipements,
- Le maintien d'espaces de respiration agricole.

Le site de la ZAC Grandes Terres fait partie des sites dédiés pour l'accueil d'activité économiques d'après le SCOT (voir carte page suivante).

• La Directive Territoriale d'Aménagement

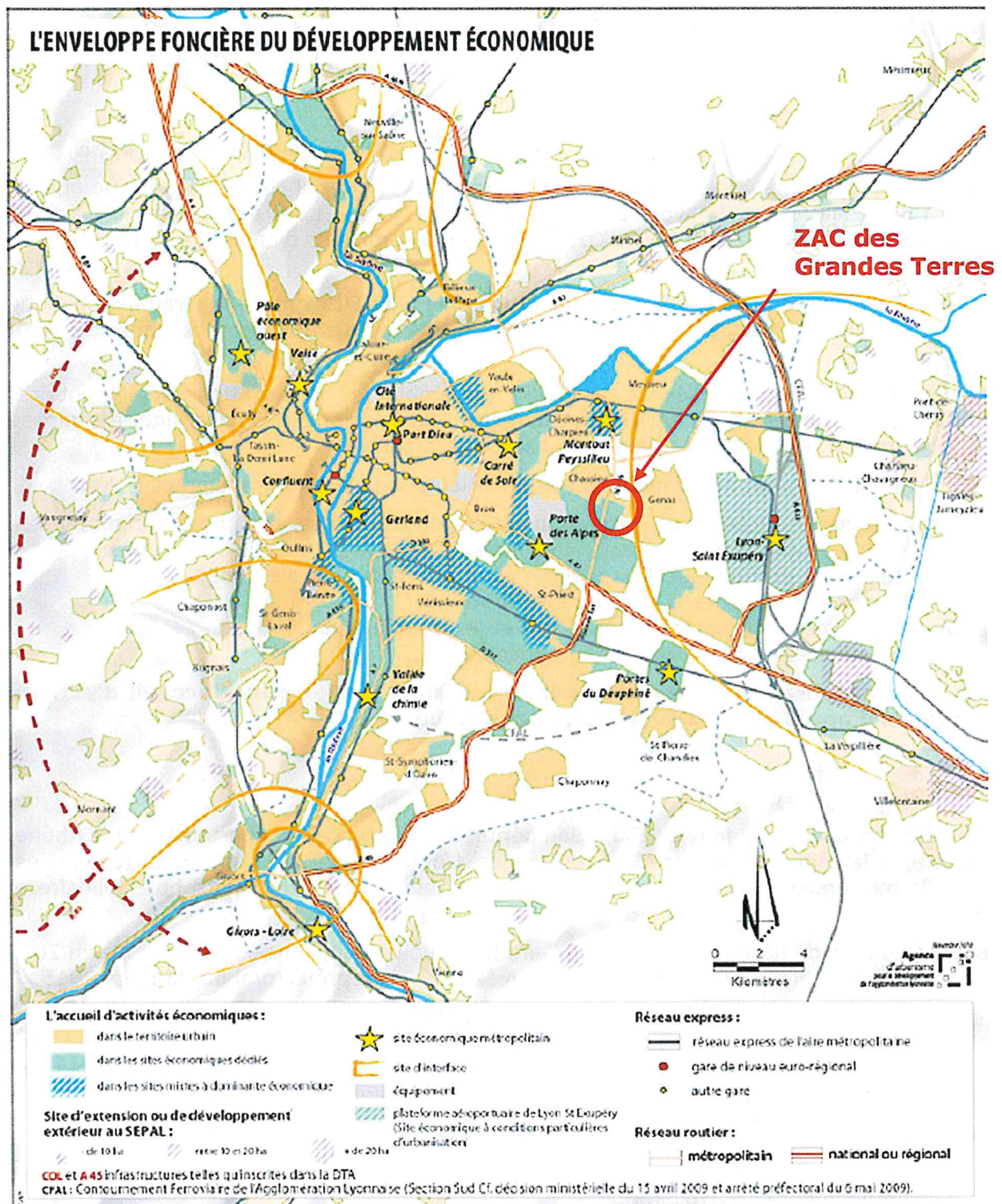
La DTA a été approuvée le 9 janvier 2007. Son périmètre s'étend sur 4 départements : le Rhône, l'Ain, l'Isère, et la Loire, et concerne 382 communes. L'objectif pour l'Etat et ses partenaires est de porter la métropole à un niveau international et d'œuvrer pour une métropole solidaire et durable.

Une procédure de modification de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise a été initiée en 2013 par le Préfet de la Région Rhône-Alpes et approuvée par arrêté préfectoral du 25 mars 2015.

La commune de Genas est intégrée à « l'espace interdépartemental Saint-Exupéry », identifié comme secteur spécifique. Le territoire autour de l'aéroport représente un enjeu majeur pour l'aire métropolitaine lyonnaise, pour assurer les conditions favorables d'un développement conforme aux ambitions d'une métropole solidaire de dimension internationale.

La maîtrise de l'urbanisation autour de ce territoire répond aux trois objectifs suivants :

- Préserver le développement futur de l'aéroport en tenant compte des contraintes d'environnement et d'exploitation,
- Organiser et rendre la plus cohérente possible l'armature urbaine en accueillant les populations et les activités économiques nouvelles de façon prioritaire, notamment dans la première couronne Est de l'agglomération lyonnaise,
- Limiter la consommation d'espaces en trouvant des réponses aux besoins futurs à l'intérieur des périmètres déjà urbanisés, en protégeant la couronne à dominante agricole.



Carte d'enveloppe foncière du développement économique définie par le SCOT de l'Agglomération lyonnaise

Plan local d'urbanisme - rappel du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PLU approuvé le 8 Avril 2019 dispose d'un projet de territoire (PADD) reposant sur cinq orientations :

1. Genas, une ville rayonnante,
2. Genas, une ville nature,
3. Genas, une ville solidaire,
4. Genas, une ville attractive,
5. Genas, une ville connectée.

L'objet de la modification simplifiée s'inscrit pleinement, au sein de l'orientation n°4 « Genas, une ville attractive », dans l'objectif B « Requalifier et achever les zones d'activités existantes », et plus précisément « Densifier et requalifier les zones d'activités existantes ».

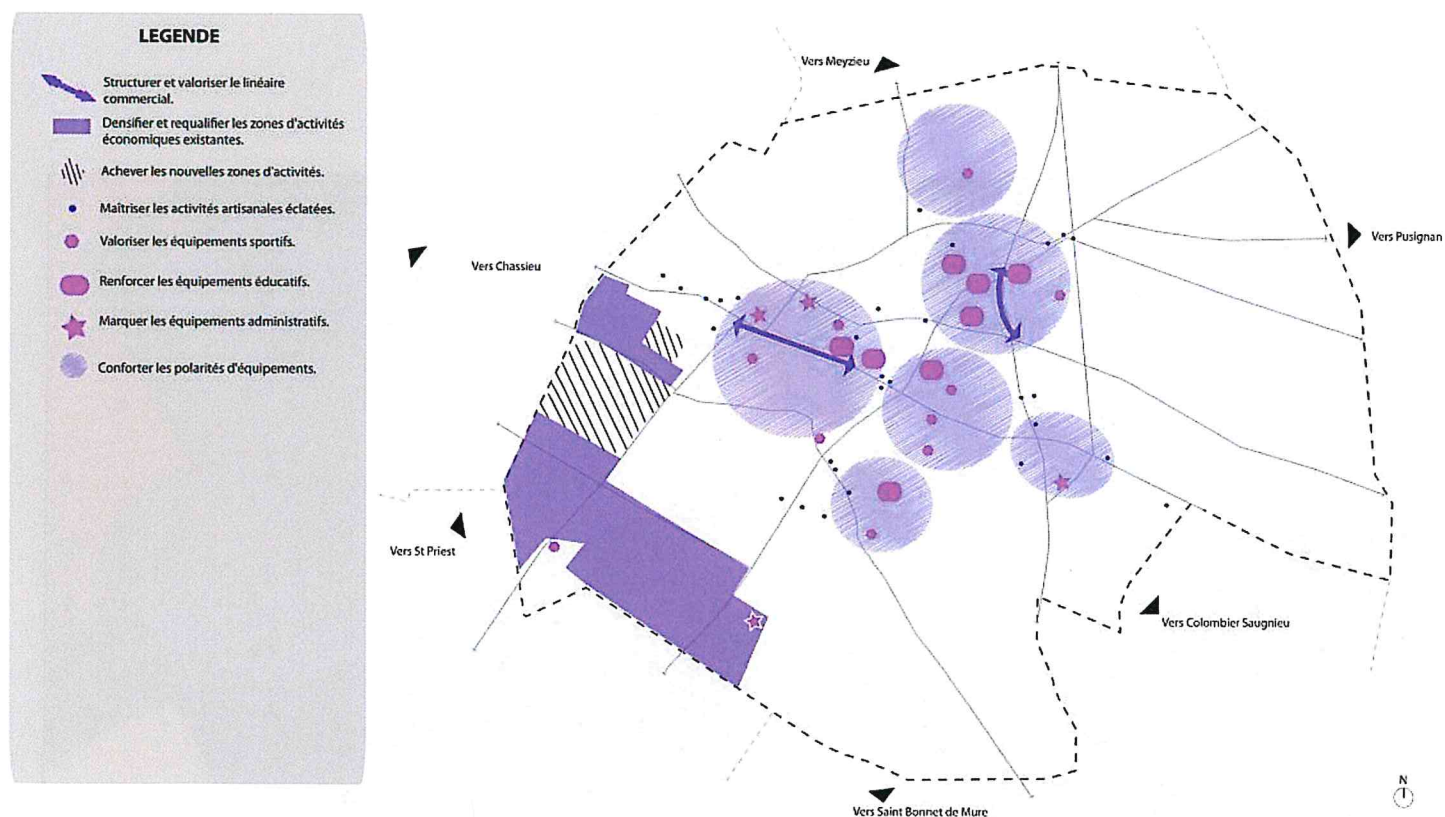


Schéma illustrant l'orientation n°4 « Genas, une ville attractive »

LA MODIFICATION APPORTÉE AU PLU

Rappel de l'objectif de la modification simplifiée

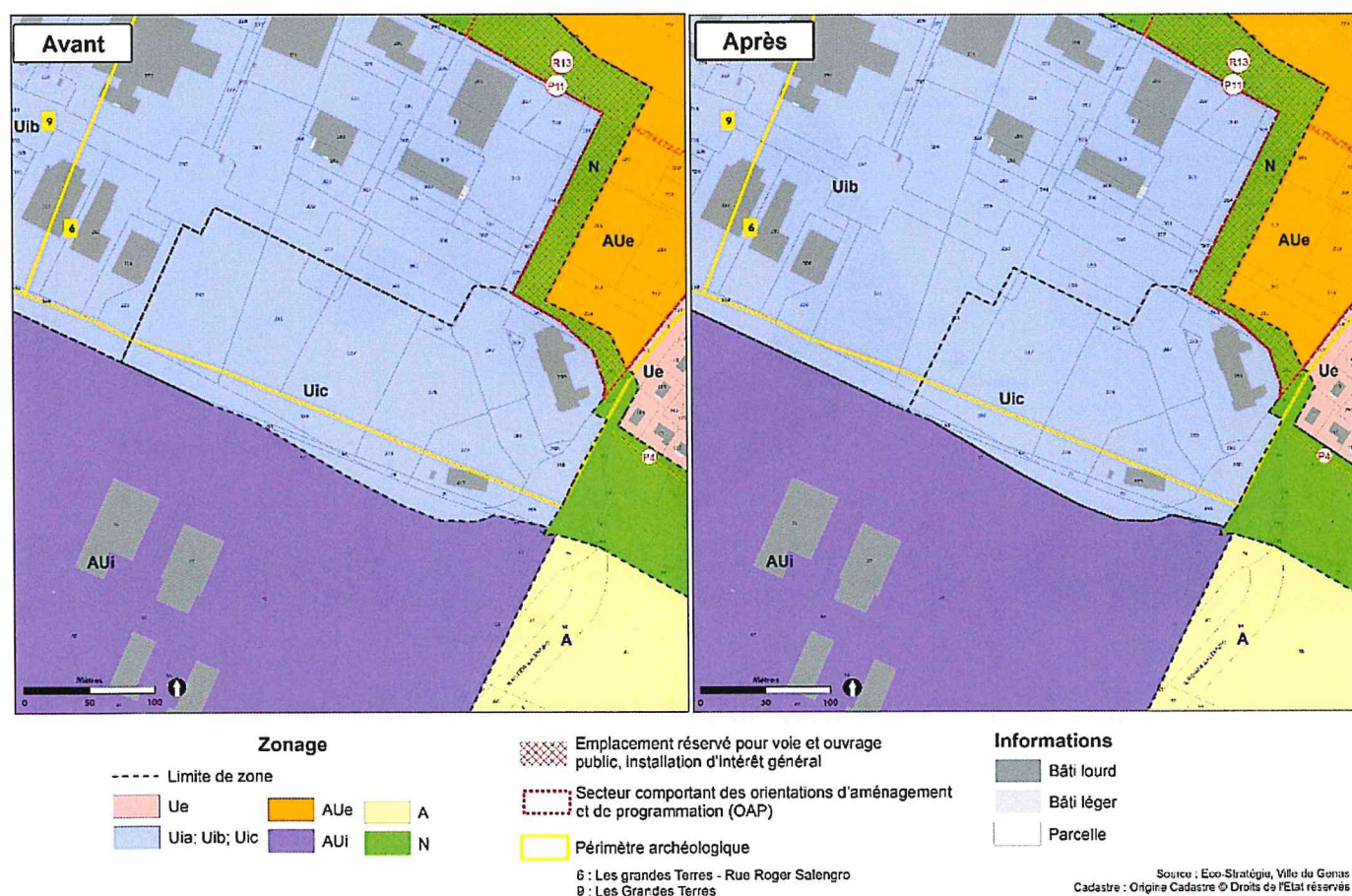
L'objectif de la présente modification simplifiée n°1 du PLU est la modification de la limite de zonage entre les zones Uib et Uic, dans la ZAC des Grandes Terres (rue Antoine Pinay).

Cet objectif implique de modifier uniquement le zonage.

Modification du zonage

Pour répondre à l'objectif de la modification n°1, le zonage est modifié (pièce n°2 du dossier de modification), avec une portion de la zone Uic réduite et reclassée en zone Uib, pour une surface de 1,3 ha.

Avant/Après modification simplifiée n° 1 du PLU :



Evolution des superficies de zones

Zones PLU	Superficie PLU approuvé le 08/04/2019	% du territoire communal	Superficie après modification simplifiée n°1	Evolution (ha)
Ucg	34.5	1.4	34.5	=
Uca	16.8	0.7	16.8	=
Ue	402.1	16.7	402.1	=
Ui	146.1		146.1	
Uia	21.6		21.6	
Uib	22.4	8.2	23.7	+1.3
Uic	5.1		3.8	-1.3
Uir	2.7		2.7	
Ueq	13.2	0.6	13.2	=
TOTAL ZONES U	664.5	27.6	664.5	=
AUc	10.1	1.5	10.1	
AUe	27.2		27.2	
AUi		2.0		
AUeq	2.7	0.1		
AU	2.5	0.1		
TOTAL ZONES AU	91.8	3.8	91.8	=
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES (U ET AU)	756.3	31.4	756.3	=
A	1466.5		1466.5	
Ag	0.3	60.9	0.3	
Ae	0.8		0.8	
TOTAL ZONES A	1467.6	60.9	1467.6	=
N	133.6		133.6	
Ne	11.7	7.8	11.7	
Nl	41.8		41.8	
TOTAL ZONES N	187.1	7.8	187.1	=
TOTAL ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (A ET N)	1654.7	68.6	1654.7	=
TOTAL	2411.0		2411.0	=

Rappel des destinations autorisées dans les zones concernées

Destination	Sous-destination	Uib	Uic
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oc *	X
	Restauration	O	O
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O
	Hébergement hôtelier et touristique	O	O
	Cinéma	X	O
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	O	X
	Entrepôt	O	X
	Bureau	O	X
	Centre de congrès et d'exposition	O	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	O	O
	Salles d'art et de spectacles	O	O
	Equipements sportifs	O	O
	Autres équipements recevant du public	O	O
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

X : destination/sous-destination interdite

O : destination/sous-destination autorisée sans condition

Oc : destination/sous-destination autorisée sous condition

* : Commerce de détail autorisé sous conditions : espaces nécessaires de vente à l'air libre, commerces liés à l'automobile ou commerces liés à une activité de production dont ils sont l'accessoire : surface dédiée à la vente autorisée et limitée à 10% de la surface de plancher non commerciale, dans la limite de 100 m².

En modifiant le positionnement de la limite entre les zones Uib et Uic en faveur de la zone Uib qui ne compte quasiment plus de foncier libre dans le PLU approuvé en avril 2019, la modification simplifiée permet une répartition plus équilibrée des potentialités foncières entre ces deux zones, qui présentent chacune des spécificités en matière d'accueil d'activités.

CONCLUSION

Le projet de modification simplifiée du PLU de Genas a uniquement pour objet la réduction de la zone Uic en faveur de la zone Uib, pour une superficie de 1,3 ha.

Cette modification n'aura pas d'impact notable sur l'environnement : pas d'augmentation des possibilités d'urbanisation, règlement similaire, avec notamment une hauteur maximale des constructions identiques dans les deux zones,

De plus, en apportant un rééquilibrage des potentialités foncières entre ces deux zones, qui présentent chacune des spécificités en matière d'accueil d'activités, la modification simplifiée favorise la poursuite du développement de la ZAC Grandes Terres « Genas Parc Affaires » et une meilleure exploitation du foncier à vocation économique.

La modification simplifiée n°1 s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations générales du PADD communal, et favorise la mise en œuvre de l'orientation n°4 « Genas, une ville attractive » et de l'objectif B « Requalifier et achever les zones d'activités existantes », en créant des conditions plus favorables à de futures implantations au sein de la ZAC Grandes Terres « Genas Parc Affaires ». La procédure contribue ainsi à la dynamique économique du territoire, polarité urbaine de l'Est Lyonnais.

Le site de la ZAC Grandes Terres fait partie des sites dédiés pour l'accueil d'activités économiques identifiés par le SCOT. En favorisant le développement de ce site d'activités dans son périmètre actuel, la modification simplifiée n°1 renforce donc la compatibilité du PLU avec le SCOT.

LA PHASE ADMINISTRATIVE

La consultation au cas par cas de l'Autorité Environnementale

La commune de Genas n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Aussi, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Genas a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale par courrier du 22 octobre 2019.

La notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées

Le dossier de modification simplifiée a été notifié, avant mise à disposition du public, par courriers du 22 octobre 2019 à l'ensemble des personnes publiques associées qui ont ainsi pu formuler leur avis.

La Commune a reçu les avis : (à compléter suite aux consultations des PPA)

- xxx

- xxx

Mise à disposition du public

La mise à disposition du public se déroulera du 6 janvier 2020 au 8 février 2020 inclus.

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU



COMMUNE DE GENAS (RHONE) - ARRÊTÉ DU MAIRE – ANNÉE 2019

ARRÊTÉ N°2019-0323-06 : ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE MAIRE DE GENAS,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36, L.153-37, L.153-45 et suivants ;
VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération lyonnaise approuvé par délibération du SEPAL en date du 16 décembre 2010,
VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2019,

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de modifier la limite de zonage entre les zones Uib et Uic, dans la ZAC des Grandes Terres sise rue Antoine Pinay ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L.151-28 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Hôtel de ville
Place du Général de Gaulle
BP 206 – 69741 Genas Cedex
Téléphone : 04 72 47 11 11
Télécopie : 04 78 90 70 35

Accusé de réception en préfecture
089-216902775-20190930-2019-0323-06-AR
Date de télétransmission : 07/10/2019
Date de réception préfecture : 07/10/2019

**COMMUNE DE GENAS (RHONE) - ARRÊTÉ DU MAIRE – ANNÉE 2019**

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que le dossier de modification doit être notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois en mairie à la commune de Genas, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Genas est prescrite.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur la limite de zonage entre les zones Uib et Uic, dans la ZAC des Grandes Terres sise rue Antoine Pinay.

ARTICLE 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

ARTICLE 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du Conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

ARTICLE 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au Conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Hôtel de ville
Place du Général de Gaulle
BP 206 – 69741 Genas Cedex
Téléphone : 04 72 47 11 11
Télécopie : 04 78 90 70 35

Accusé de réception en préfecture
069-216902775-20190930-2019-0323-06-AR
Date de télétransmission : 07/10/2019
Date de réception préfecture : 07/10/2019

**COMMUNE DE GENAS (RHONE) - ARRÊTÉ DU MAIRE – ANNÉE 2019**

ARTICLE 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Genas pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Genas en trois exemplaires, le 30 septembre 2019.



Le Maire,

Daniel VALERO

Hôtel de ville
Place du Général de Gaulle
BP 206 – 69741 Genas Cedex
Téléphone : 04 72 47 11 11
Télécopie : 04 78 90 70 35

Accusé de réception en préfecture
069-216902775-20190930-2019-0323-06-AR
Date de télétransmission : 07/10/2019
Date de réception préfecture : 07/10/2019

Annexe 2 : Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas

À RAJOUTER SUITE À LA CONSULTATION