



Ville de Lentilly



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LENTILLY (69)

(V4- 22-11-2022)



MODIFICATION DE DROIT COMMUN • SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	7
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
Les objets de la modification	9
Intégrer les possibilités d'évolutions des habitations dans les zones A et N.....	12
Intégrer un changement de destination en zone A	15
Corriger des erreurs graphiques	18
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	20
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	21

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : une centralité dans un pôle relai de la métropole lyonnaise

À 15 km de Lyon, la commune de Lentilly est intégrée à la communauté de communes du pays de l'Arbresle. Sa situation très bien desservie par deux gares, et la liaison A6 / A89 conjuguée à un cadre de vie qualitatif en font une commune très attractive sur le plan résidentiel.

Cette attractivité se traduit par une croissance démographique très importante.

Lentilly

Superficie : 18,39km²

Population en 2019 : 6480 habitants (Publication Insee 2022) en augmentation

Densité au km² : 352 habitants/km²

Altitude : de 240 m à 565 m

Commune intégrée au territoire :

- Du SCOT de l'Ouest Lyonnais

De la Communauté de communes du Pays de l'Arbresle

Ses limites territoriales sont définies par :

- Au Nord : Fleurieux sur l'Arbresle et Lozanne,
- À l'ouest Eveux et Sourcieux les mines
- À l'Est : la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile
- Au Sud : Pollionnay et Ste Consorce

Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui – SCOT de l'Ouest Lyonnais
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Oui PLH de de la CCPA
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Le PLU de Lentilly doit donc justifier de sa compatibilité avec le SCoT, le PLH le SCoT étant un document intégrateur des autres normes supérieures.



Le PLU en vigueur sur le territoire

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)
- N°4 : 2022 ajustements du règlement pour une meilleure prise en compte de la trame verte

Le présent dossier porte sur la modification n°5 de ce PLU.

Les zones du PLU en vigueur sont inscrites dans le tableau ci-contre.

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



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification

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 1er 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.

Article L153-45

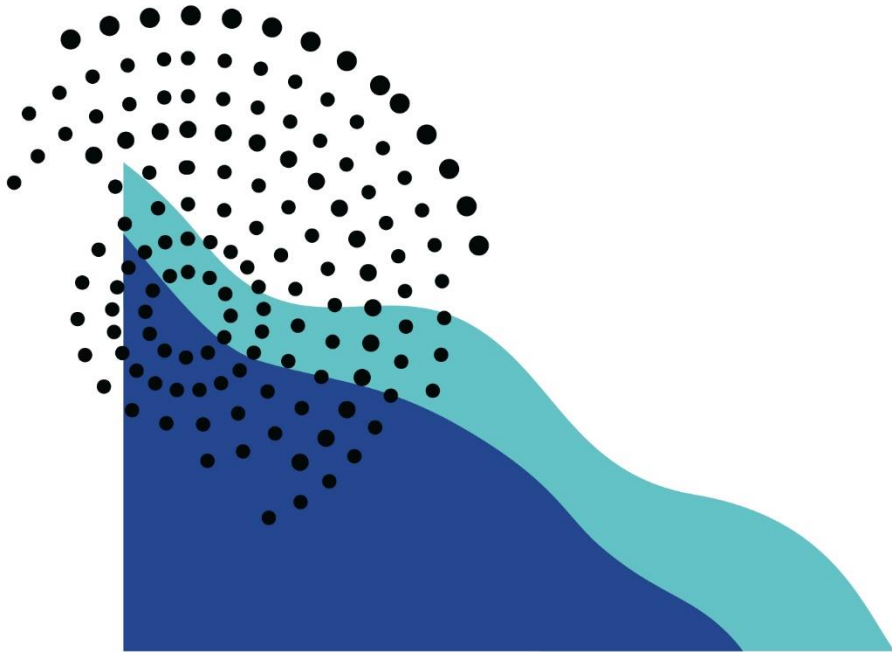
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Lentilly sont les suivants :

- Permettre la relocalisation d'une exploitation agricole
- Intégrer les possibilités d'évolutions des habitations dans les zones A et N (intégration de la loi dite macron)
- Intégrer un changement de destination en zone A
- Corriger des erreurs graphiques



PERMETTRE LA RELOCALISATION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le bourg de Lentilly intègre une exploitation agricole d'élevage dans un espace urbanisé de la commune. Cette exploitation (comprenant habitation et bâtiments techniques) actuellement insérée dans des espaces résidentiels, connaît des difficultés d'évolution. (Cf localisation sur photographie aérienne ci-contre). Le chef d'exploitation, aujourd'hui âgé de 63 ans, souhaite construire un nouveau bâtiment agricole afin de stocker son matériel, son fourrage et ses bovins. Son objectif est de transmettre l'exploitation à son fils dans les années à venir (il a aujourd'hui un statut d'exploitant individuel). Un promoteur a déjà fait une proposition à l'agriculteur afin de racheter son exploitation dans le centre bourg. Cette transaction ne pourra se faire que sous réserve de la délocalisation des bâtiments techniques. Son projet est de pouvoir relocaliser ses bâtiments techniques à proximité, sur un autre lieu de la commune actuellement classé en zone naturelle.

Il s'agit bien de permettre à cette exploitation de trouver les espaces techniques nécessaires à sa viabilité.

La localisation pressentie est localisée sur la photo aérienne ci-contre.

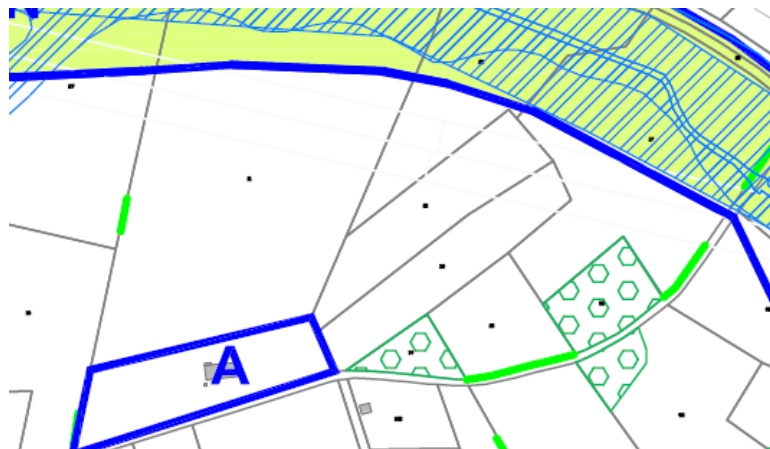


Les points modifiés

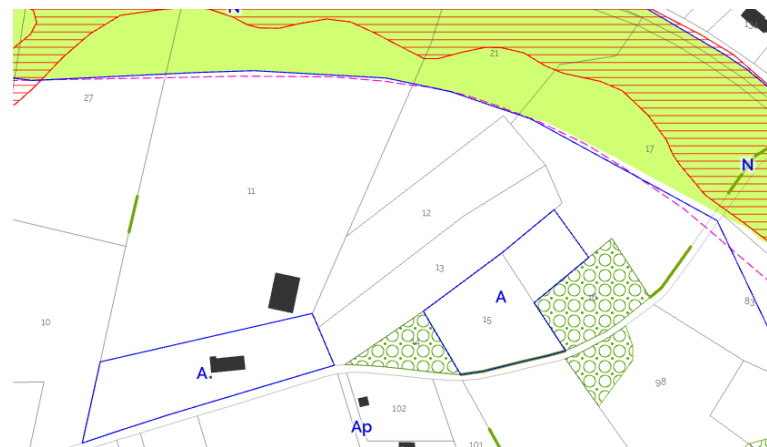
Zonage

Il s'agit de modifier une partie du zonage sur le secteur des Molières sur des sites hors zones humides et milieux naturels d'intérêt écologique.

Ainsi la zone agricoles et étendue de la façon suivante :



Règlement graphique avant la présente modification de droit commun n°5



Règlement graphique après la présente modification de droit commun n°5

INTÉGRER LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTIONS DES HABITATIONS DANS LES ZONES A ET N

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur est ancien et conformément à la réglementation de l'époque ne permettait pas aux habitations situées dans les espaces agricoles et naturels d'évoluer.

Depuis les lois dites « Macron » ont permis d'assouplir dans les zones A et N les dispositions vis-à-vis de l'évolution des constructions existantes sous réserve de ne pas générer d'impact majeur sur les exploitations agricoles et les espaces naturels ou paysagers. Il s'agit à travers cette modification d'intégrer cette possibilité.

Il est rappelé que cette possibilité est ouverte par l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Par ailleurs le règlement du PLU est ancien et il est nécessaire de le préciser sur les possibilités d'implantation des habitations nécessaires pour les besoins techniques des exploitations selon les dispositions de la charte agricole du département du Rhône. Les surfaces maximales admises pour les habitations des exploitations agricoles sont harmonisées avec les dispositions mises en place pour toutes les habitations situées en zone agricole (limitées à 200m² de surface de plancher et d'emprise au sol). Aussi les dispositions du règlement sont à faire évoluer sur ces points.



Les points modifiés

Règlement

Les règlements des zones agricole et naturelle sont modifiés de la façon suivante :

Pour les habitations existantes

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 30% de la surface de plancher de l'habitation
 - Et de 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 2 annexes par habitation et 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale.

Les annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.

Une piscine si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40m².

De plus, spécifiquement dans la zone A, pour être en cohérence avec le traitement des habitations des tiers non agricoles et pour intégrer la charte agricole du Rhône, sont admis sous conditions :

- . Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions **techniques** existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle telle que définie dans les dispositions générales.
- . Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration et à autorisation,
- . Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- . Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à ~~250~~ 200 m² de surface de plancher (existant + extension) et **de 200m² d'emprise au sol (existant et extension)**
- . La construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations ; **quand elle est autorisée pour les nécessités techniques de l'exploitation professionnelle uniquement**, est limitée à ~~250~~ 200 m² de surface de plancher **et 200m² d'emprise au sol (existant et extension)** et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments **techniques** agricoles (moins de 100m), sauf si ces bâtiments sont des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas la distance pourra être supérieure à 100m.
- . Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- . Les anciens bâtiments agricoles repérés au plan de zonage pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article ~~L423-3-1~~ **L151-11** du code de l'urbanisme
- . La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

INTÉGRER UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le site de l'Européenne est constitué d'une friche bâtie. Ces anciens ensembles de bâtiments servaient au « stockage » du bétail bovin pour une entreprise de négoce en bêtes qui faisaient des trajets entre le massif central et l'Italie. Cette entreprise a revendu son site il y a plusieurs années à la commune de Lentilly.

Celle-ci envisageait d'y relocaliser le centre technique municipal compte tenu de la taille des bâtiments.

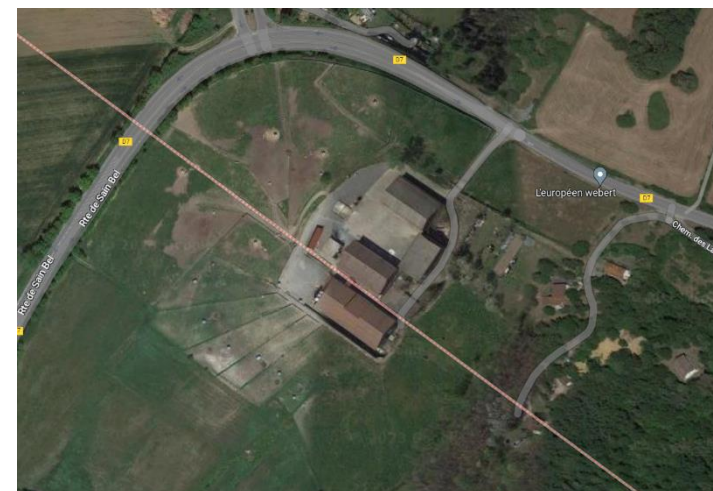
Aujourd'hui la collectivité n'envisage plus de relocaliser le CTM à cet endroit qui est éloigné des espaces urbanisés de la commune notamment en raison du coût de réhabilitation du site qui apparaît très élevé.

Elle a lancé un appel à projet pour la reconversion des bâtiments et leur requalification vers une destination de production artisanale ou industrielle. Le retour à un usage agricole apparaît difficile au regard du prix élevé d'acquisition de l'ensemble immobilier par la collectivité : aucune exploitation agricole ne pourrait racheter au même prix pour un usage agricole.

Classé actuellement en zone agricole dans le PLU en vigueur, aucune possibilité d'évolution des bâtiments n'est possible. Il s'agit d'autoriser un changement de destination ciblé vers des activités industrielles ou artisanales. Aucune autre occupation de type commerce, ou logements ne saurait être admise au regard de la situation éloignée du centre.

Desservi par la RD7 le site de l'Européenne se prête à ce type d'activités avec l'avantage de ne pas consommer d'espaces.

Il faut aussi noter qu'une partie du site est sur la commune mitoyenne de Sourcieux les Mines. Le changement de destination ne porte bien sûr que sur les bâtiments inscrits sur la commune de Lentilly



Les constructions présentes sur le territoire communal de Lentilly représentent une emprise au sol d'environ 2520 m².



Les points modifiés

Zonage

Un changement de destination est identifié sur le document graphique sur les 3 bâtiments présents sur la commune de Lentilly.

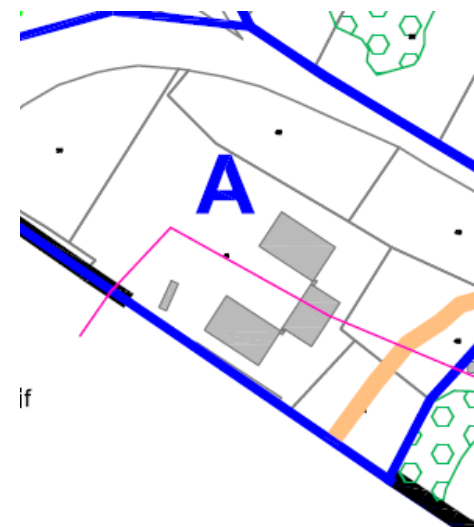
Règlement

Il est intégré dans les dispositions de la zone A : les mentions suivantes :

- Les anciens bâtiments agricoles repérés au plan de zonage pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article ~~L123-34~~ **L151-11** du code de l'urbanisme

Pour les changements de destination identifiés sur le zonage sous le n°1 correspondant aux anciens bâtiments de l'Européenne, le changement de destination est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :

- Le changement de destination est autorisé uniquement pour les destinations industrielles et artisanales de production sans surface de vente ni surface dédiée au logement.
- Les espaces extérieurs qui accompagnent ce changement de destination ne doivent pas être imperméabilisés. Les surfaces en pleine terre existantes doivent être maintenues en pleine terre végétalisée.
- Les stationnements doivent être végétalisés avec un arbre de haute tige pour 2 stationnements,
- La plantation d'une haie bocagère d'espèces locales excluant les conifères doit accompagner le pourtour des aires de stationnements.



Règlement graphique avant la présente modification de droit commun n°5



Règlement graphique après la présente modification de droit commun n°5

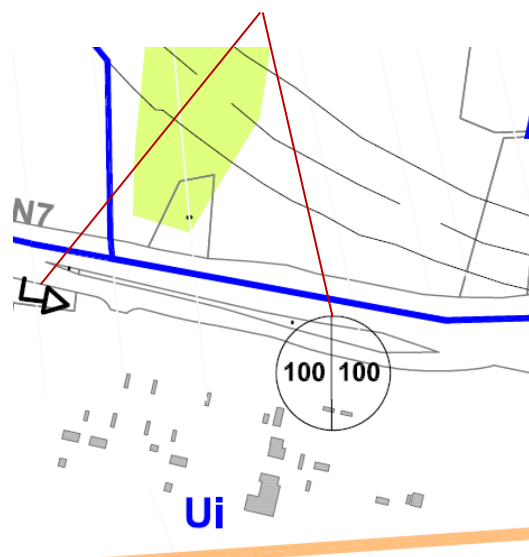
CORRIGER DES ERREURS GRAPHIQUES

La modification de la symbolologie du règlement graphique

De manière générale, la symbolologie du règlement graphique est légèrement modifiée afin d'apporter une meilleure lisibilité au document.

De plus, pour des raisons techniques d'intégration de la norme CNIG au PLU de Lentilly, certaines symbolologies du PLU sont modifiées. Par exemple, les flèches de départ des marges de recul le long des voiries sont remplacées par un trait représentant la marge uniquement à l'endroit où elle s'applique.

Mesure de la marge de recul et flèche indiquant là où elles commencent à s'appliquer



Règlement graphique avant la présente modification de droit commun n°5

Marge de recul directement indiquées là où elles s'appliquent



Règlement graphique après la présente modification de droit commun n°5



La correction de la délimitation de la zone inondable (correction d'une erreur matérielle)

Le règlement graphique du PLU de Lentilly intègre la délimitation du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) de l'Yzeron.

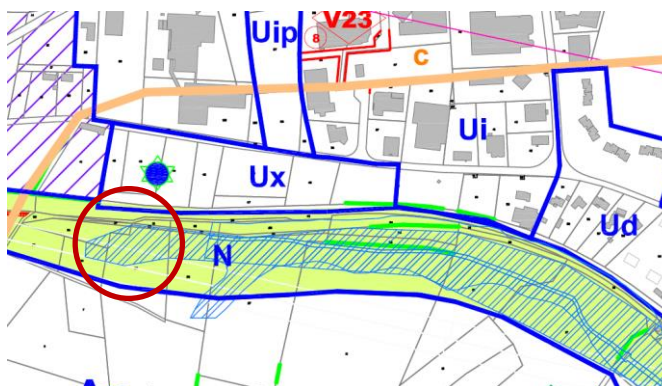
Cependant, la délimitation apparaissant sur le règlement graphique de la modification de droit commun n°3 est erronée.

Le règlement graphique est modifié pour intégrer la bonne délimitation du PPRNI de l'Yzeron.

Exemple d'erreur reportée au règlement graphique et correction :



PPRNI de l'Yzeron approuvé



Règlement graphique avant la présente modification de droit commun n°5



Règlement graphique après la présente modification de droit commun n°5

La mise à jour de la délimitation des voies concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes

Le classement sonore a été mis à jour et l'arrêté préfectoral du 24 mars 2022 approuve ce nouveau classement.

Le règlement graphique est modifié pour intégrer la délimitation des voies concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes.



LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Type de zone	Type de zone (complet)	Superficie (en ha) avant M5	Superficie (en ha) après M5
Les zones urbaines		299,85	299,85
Ua	Zone urbaine centrale traditionnelle	9,25	9,25
Ub	Zone urbaine centrale de densification	57,36	57,36
Uc	Zone urbaine de première périphérie avec assainissement collectif	52,29	52,29
Ud	Zone urbaine avec assainissement autonome	98,69	98,69
Ue	Zone urbaine à vocation d'équipements et services	11,27	11,27
Ui	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	47,07	47,07
Uic	Zone urbaine à vocation d'activités économiques autorisant les activités commerciales	3,50	3,50
Uia	Zone urbaine de gestion des activités économiques	6,40	6,40
Uv	Secteur d'accueil des gens du voyage	1,18	1,18
Ux	Zone liée aux activités ferroviaires	2,66	2,66
Up	Secteur de préservation du patrimoine bâti et paysager	8,88	8,88
Les zones à urbaniser		40,16	40,16
1AU	Zone non ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat	8,96	8,96
2AU	Zone non ouverte à l'urbanisation à dominante d'équipements	7,36	7,36
3AU	Zone non ouverte à l'urbanisation à dominante d'activités	12,97	12,97
AUa	Zone ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat (AUa1 : sous-secteur de AUa)	10,88	10,88
La zone agricole		840,39	840,39
A	Zone agricole constructible	675,28	675,9
Ap	Zone agricole inconstructible de protection du paysage	165,11	164,49
La zone naturelle		685,15	685,15
N	Secteur de préservation du patrimoine bâti et paysager	612,73	612,73
Nh	Gestion des constructions existantes sans extensions urbaines	56,48	56,48
NL	Zone naturelle à vocation de loisirs	3,52	3,52
Np	Secteur de préservation du patrimoine bâti et paysager	12,42	12,42
TOTAL		1865,55	1865,55

! Les surfaces des zones réduites par la présente modification de droit commun sont en rouge

! Les surfaces des zones augmentées par la présente modification de droit commun sont en vert

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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			

