



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion publique « PADD »

Mercredi 18 mai 2022

Compte-rendu



1. Ouverture de la soirée

La réunion publique a été organisée à la fois en présentiel et retransmise en direct sur la chaîne Youtube de la commune de Lentilly, où les participants ont pu s'exprimer par le tchat.

Vous pouvez visionner l'ensemble de la réunion publique ici :

[Réunion publique : P.L.U. LENTILLY - YouTube](#)

Environ 80 personnes étaient présentes en présentiel, et environ 20 sur la chaîne Youtube de la Mairie.

L'animateur présente le sommaire :

- Rappel du contexte et du processus
- Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'animateur présente ensuite les intervenants :

- **Nathalie SORIN**, Maire de Lentilly
- **Laurence FOREL**, cabinet LATITUDE (Etudes urbaines)
- **Maxence COSSALTER**, cabinet NIAGARA (Concertation), et animateur de la réunion

2. Présentation

Pour consulter la présentation PowerPoint diffusée lors de la soirée, [cliquez ici](#).

3. Echange avec les participants

Pourquoi concentrer 32 logements dans 3500m² sur le chemin de la Balmière pour une population de 110 personnes environ ? Pourquoi autorise-t-on l'accès par le chemin de la Balmière qui n'est pas très large et avec une pente de 20% ?

Laurence FOREL : Aujourd'hui il y a une dynamique de densification qui se fait dans tout le contour de l'Ouest Lyonnais. A Lentilly, nous observons une croissance de 4,5% de la population. Cela entraîne un prix du foncier très important. Des promoteurs achètent ces terrains et, pour y construire des mètres carrés économiquement viables, ils sont obligés de densifier. Les règles du PLU permettent aujourd'hui d'aller jusqu'à 35-40 logements sur 1 hectare. Les élus ne peuvent donc pas refuser ce projet, puisque leur rôle se limite à appliquer les contraintes réglementaires. L'objectif avec ce nouveau PLU est de prendre acte de la dynamique de densification et de l'encadrer qualitativement.

Mme le maire : Avec le nouveau PLU, le but est de fixer de nouvelles règles permettant d'avoir de nouveaux projets de logement de qualité, pour maintenir la qualité de vie. La question est de savoir où est-ce qu'on va mettre les logements, quel est le nombre maximum de logements qu'on autorise, et quelles règles sont mises en place pour assurer la qualité de ces projets. Concernant le développement de l'habitat, nous essayons aujourd'hui d'être dans une logique de renouvellement urbain, pour éviter l'artificialisation des sols de nouveaux terrains. Nous essayons de trouver un équilibre entre le développement inéluctable des logements et la qualité des projets. Les élus ne peuvent pas faire des dérogations pour les uns ou pour les autres et sont là pour vérifier que le Code de l'urbanisme défini dans le PLU est appliqué. La concertation permet de définir un PLU qui soit le plus harmonieux possible, en lien avec les habitants.

N'y a-t-il pas un paradoxe à parler de dynamisme de la population d'un côté, et de l'autre construire de nouveaux logements qui sont bien trop chers pour la primo-accession ?

Laurence FOREL : C'est une équation compliquée. Nous devons à la fois produire du logement, augmenter la mixité sociale, et ne pas consommer d'espace. Cela conduit forcément à la densification, la question étant de savoir à quel niveau. Aujourd'hui toutes les communes sont amenées à densifier, avec une dynamique renforcée par la loi Climat Résilience. Mais de fait, il est compliqué à Lentilly de rendre le logement abordable car nous avons des coûts de fonciers importants. Il y a donc ici une vraie problématique : plus on va réduire le nombre de terrains constructibles, plus la valeur des terrains constructibles sera importante, et le PLU ne peut rien y faire. La conséquence de cette hausse des prix, c'est qu'il faut densifier. Il ne faut pas oublier que de nombreux partenaires ont un droit de regard sur le PLU et ont tendance à encourager la commune à densifier. De notre côté, nous essayons de sensibiliser ces partenaires sur le fait que la densification n'est pas acceptable partout et n'importe comment. Avec le PLU, nous apportons une certaine qualité, mais il y a des points sur nous n'avons pas la main.

Mme le Maire : Nous avons différents scénarios. Il s'agit de trouver un équilibre entre la croissance de la population, l'obligation de construire des logements sociaux et la capacité de la commune à proposer des équipements suffisants pour l'ensemble de la population. Ainsi, un scénario extrême avec une croissance de la population de 1%, nous obligerait à ce que 100% des logements neufs soient des logements sociaux. L'autre scénario extrême, avec 3,5% de croissance de la population, nécessiterait la création de deux écoles. Or, nous n'avons pas la capacité de le faire. Nous avons donc préféré un scénario moyen, avec une croissance de 1,5% de la population, tout l'enjeu étant désormais de s'assurer qu'il y aura des projets de qualité.

Ne va-t-on pas vers une densification des logements collectifs au détriment du logement individuel ?

Laurence FOREL : L'idée n'est pas de faire que de l'individuel ou que du collectif. L'habitat intermédiaire semble une voie médiane qui amène de la qualité tout en répondant aux objectifs de densification qui nous sont assignés. Toutefois, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) limite à 25% maximum la production de logements individuels sur la commune.

En regardant le PADD à l'échelle de la commune, on a l'impression que nous allons urbaniser au Sud, et qu'on ne le peut pas au Nord. Est-ce volontaire de diviser la commune en deux ?

Laurence FOREL : L'idée est de ne densifier que les quartiers qui répondent aux conditions concernant le raccordement au réseau d'assainissement collectif, les accès en modes doux directs, par rapport aux gares, etc. Il n'y aura donc pas de densification des quartiers périphériques car ils ne s'y prêtent pas en termes d'équipements.

Le PLU de 2013 est responsable de cette densification localisée. L'opposition avait alerté à l'époque. Or, aujourd'hui nous sommes 7 000 habitants et nous avons dû faire en urgence l'école et un raccordement à la D7.

Mme le Maire : Il s'agit de trouver, tous ensemble, une solution qui convienne au mieux, en prenant en compte les contraintes. Avant, la commune comptait de nombreuses maisons individuelles. Aujourd'hui, avec des constructions de 10,20, 30 logements, ce n'est plus tout à fait le même cadre de vie. Ce que nous essayons de faire avec ce PLU, c'est de préserver l'habitat et que cet habitat intermédiaire ou collectif soit entouré d'espaces verts suffisamment importants pour qu'il y ait une qualité de vie, y compris dans le centre bourg. Nous ne souhaitons pas devenir une ville complètement urbanisée sans espaces verts, ce qui n'est pas simple dans un contexte où il faut économiser et densifier. Il nous faut aller expliquer aux parties prenantes avec qui nous travaillons qu'il va nous falloir plus de temps pour atteindre les objectifs de 25% de logements sociaux demandés par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), que nous ne pouvons pas faire que du renouvellement urbain et que les petits collectifs, avec des espaces verts est une bonne solution.

Au vue de l'étroitesse des rues, comment envisagez-vous la gestion de la circulation en centre bourg avec une forte augmentation de population due à la densification ?

Mme le Maire : Tout d'abord, nous souhaitons favoriser le déplacement sans véhicules et développer le transport piétonnier. De plus, concernant les stationnements, nous nous battons tous les jours pour avoir un nombre de stationnements suffisants afin d'éviter le stationnement.

A quelle distance d'une exploitation agricole comptez-vous construire des habitations pour éviter les conflits d'usage ?

Laurence FOREL : Le Code Rural s'applique ici, avec des distances de 50 ou 100 mètres qui doivent être à minima respectées selon que l'exploitation est considérée comme classée pour la protection de l'environnement ou si elle est au règlement sanitaire départemental. Ce règlement s'applique avec ou sans PLU.

Quel est votre scénario pour le quartier Laval ? De plus, concernant le Parc Ramel, nous étions tous d'accord pour préserver ce poumon vert dans le centre du village sous l'ancienne municipalité.

Mme le Maire : Nous avons des contraintes qui nous obligent à construire 300 logements sociaux entre 2020 et 2025, alors qu'aujourd'hui, 0 ont été construits. Nous pourrions même dire que nous sommes à - 14 logements car des projets ont pris du retard. Pour atteindre nos objectifs, nous avons été contraints de développer l'habitat dans le secteur de Laval. Un appel à projets a été lancé en février 2022, et il ne reste maintenant plus que 2 projets que nous devons encore départager. Il faut savoir que nous sommes guidés ici par une volonté de limiter l'urbanisation des parcelles. De fait, avec le retour au PLU de 2013 (suite à la décision du Tribunal de ne plus appliquer le PLU de 2020), si nous urbanisons complètement la première parcelle, cela ouvre l'autorisation à l'urbanisation pour les parcelles suivantes. Nous avons donc demandé aux différents projets de n'utiliser que 85% du terrain, ce qui bloque la construction sur les parcelles périphériques. Nous avons voulu faire de ce projet un projet exemplaire de ce que pourrait être l'habitat : vertueux pour le développement durable, et vertueux en termes de paysage.

Concernant le parc Ramel, un contrat de mixité sociale a été signé par l'ancien maire avec l'Etat pour que ce dernier ne mette pas une amende ou ne prenne pas la main. Il s'agit d'un engagement de la commune à planifier le développement du logement social sur les 10 prochaines années. Ce contrat identifiait déjà certains projets, dont la division Ramel. Or, lorsque l'on prend un engagement avec l'Etat, on ne peut pas se rétracter. De plus, rappelons que Lentilly reste une commune verte et que le parc Ramel est privé.

J'aurai aimé construire une maison pour mon fils sur mon terrain, sur la RD7. Or, je n'en ai pas le droit car mon terrain n'est pas constructible.

Mme le Maire : Je suis la première à le regretter, mais là-dessus l'Etat nous contraint. Cela pourrait être envisageable pour quelques cas particuliers. Malheureusement, je pense qu'il y a de nombreux cas similaires au vôtre. Aujourd'hui, on peut aménager, agrandir, mais on ne peut plus faire de nouvelles habitations dans ces zones qui ont des contraintes d'assainissement, de voiries...

Est-ce que pour 2022 une centaine de logements seront réalisés, ou est-ce qu'on en est loin ?

Mme le Maire : Pour qu'un projet soit comptabilisé, il faut que le permis de construire soit accepté et purgé de tout recours. A ce jour, le projet Kauffman n'est pas accepté, et il y aura sûrement un recours des

riverains ensuite. Sur 2022, c'est donc très peu probable qu'on comptabilise ces logements. Pour Laval, le permis de construire n'a pas encore été accepté, avec une échéance pour décembre 2022, mais s'il y a le moindre recours, se sera surtout sur 2023. Sur la période 2020-2022, quand nous en parlerons avec l'Etat en novembre, nous serons donc à -14 logements sociaux. Pour pallier cette difficulté, il est important de montrer à l'Etat que nous disposons d'un programme d'habitations.

Qu'est-ce que cela signifie que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) soit non-opposable ?

Laurence FOREL : Le PADD est ce qui définit les grandes orientations du projet de territoire de la commune. Il ne s'applique pas directement aux autorisations du droit du sol. Cependant, tous les outils qui vont suivre le PADD, c'est-à-dire le zonage, le règlement, ..., doivent traduire les orientations du PADD.

Donc les documents qui découlent du PADD doivent être en cohérence avec lui, même si le PADD n'est pas opposable en tant que tel, puisque c'est le PLU qui fait foi ?

Laurence FOREL : Tout à fait. Quand vous déposez une autorisation du droit du sol, ce sont bien le zonage, le règlement et les orientations d'aménagements, s'il y en a, qui ont une portée réglementaire. Le PADD a une portée plus générale.

Concernant l'assainissement, ne devrait-on pas avoir une réflexion plus générale plutôt que de se focaliser uniquement sur la station d'épuration ?

Laurence FOREL : La compétence « assainissement » ne relève pas de la commune mais de la communauté de communes (CCPA). Ce sont deux compétences différentes entre l'urbanisme et l'assainissement, même si elles sont liées. L'urbanisme doit prendre en compte les conditions d'assainissement, pour voir si elles peuvent absorber le développement potentiel de Lentilly. Sinon le PLU doit voir avec la CCPA comment développer d'autres systèmes, mais ce n'est pas à lui de l'indiquer.

Vous parlez des logements des années 50-60-70 concernés par le renouvellement urbain. Quels quartiers avez-vous identifié dans la commune ?

Laurence FOREL : Aujourd'hui, nous ne pouvons pas identifier précisément les logements qui seront renouvelés, mais on se rend bien compte que ce sont des secteurs de logement qui peuvent faire l'objet d'opération de regroupement de parcelles par des promoteurs immobiliers, pour ensuite densifier. L'idée n'est pas de densifier tous les quartiers pavillonnaires, mais d'avoir une vue plus globale en définissant des zones, où, en cas de densification, il y aura des exigences en termes de qualité. Ainsi, dans certains secteurs il y aura certainement plus d'exigences en matière de végétalisation, ce qui limitera la densification. D'autres secteurs seront moins concernés par ces règles.

Mme le Maire : Pour le renouvellement urbain, l'objectif est de mettre un cadre, pour trouver le bon équilibre entre du logement intermédiaire ou du petit habitat collectif de qualité, et de définir des règles pour trouver un équilibre entre les espaces verts et l'habitat. Or, avec le PLU actuel, nous n'avons pas les moyens de refuser un projet qui ne serait pas acceptable en termes de qualité.

Du coup, avec ce nouveau PLU, il est inéluctable de densifier, mais de nouvelles règles seront mises en place pour que les réalisations soient acceptables ?

Laurence FOREL : L'idée n'est pas de densifier partout, mais de définir des secteurs plus proches des commerces, de la gare du bourg, où la densification est acceptable. Dans d'autres secteurs, cela n'aurait pas de sens de densifier. Sur les secteurs où la densification est acceptable, on se demande comment faire pour que cela soit plus qualitatif. Il y a des points sur lesquels on peut encadrer : la forme urbaine, la volumétrie, l'implantation, les espaces verts. Il y a d'autres points sur lesquels nous n'avons pas d'outils, notamment la qualité du logement en elle-même car cela ne relève pas de l'urbanisme.

Mme le Maire : Notre objectif est vraiment de sécuriser le renouvellement urbain. Par exemple, dans le secteur de la N7, de nombreuses parcelles avec maisons individuelles pourraient être rachetées par un promoteur, ce qui entrainerait des problèmes de stationnement. Or, nous n'avons pas la main aujourd'hui. Le but avec ce nouveau PLU est de pouvoir contrôler et sécuriser le développement de l'habitat dans des secteurs comme celui-ci.

4. Conclusion

Il est rappelé que la concertation fera l'objet d'un bilan qui sera mis à disposition du public. Viendra ensuite la phase d'enquête publique, à l'issue de la révision du PLU, durant laquelle un Commissaire enquêteur, mandaté par l'Etat, recevra lors de permanences toute personne qui le souhaite.

Nathalie Sorin, Maire de Lentilly, conclue en remerciant les participants et rappelle que l'objectif de la concertation est d'avoir une vision collective pour définir l'avenir de la commune.

Retrouvez toutes les informations et modalités de participation de la concertation sur :

www.mairie-lentilly.fr/plu