



# *Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

## **Réunion publique « OAP »**

Vendredi 22 septembre 2023

Compte-rendu

**L e n t i l l y**



## ***1. Ouverture de la soirée***

La réunion publique a été organisée à la fois en présentiel et en distanciel. Elle a été 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 phase de concertation - YouTube](#)**

Environ 80 personnes étaient présentes en présentiel, et environ 10 sur la chaîne Youtube de la Mairie.

L'animateur présente le sommaire :

- Introduction de Mme la Maire
- Rappel du contexte et du processus
- Rappel du rôle des orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Les typologies d'OAP dans le PLU de Lentilly
- Phase d'échanges
- Conclusion & Rappel des étapes suivantes

L'animateur présente ensuite les intervenants :

- **Nathalie SORIN**, Maire de Lentilly
- **Philippe GRIMONET**, Adjoint en charge de l'aménagement du territoire
- **Laurence FOREL**, cabinet LATITUDE (Etudes Techniques)
- **Steven DOLBEAU**, agence ANIMA (Communication & Concertation)

## ***2. Présentation***

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



### ***3. Echange avec les participants***

**Un participant met en avant un double discours : la population ne va pas augmenter de plus de 70 personnes par an, or ce quota est très vite dépassé au regard de ce qui vient d'être annoncé.**

Nathalie Sorin rappelle que la présentation de ces OAP (Opérations d'Aménagements et de Programmation) est une planification qui s'étale dans le temps, soit pour la dizaine d'années à venir. En outre, les logements prévisionnels encadrés par l'OAP sont présentés comme cohérents avec les 1,4% de nouveaux habitants par an. Une réunion publique prévue en fin d'année est également annoncée pour présenter le projet réglementaire

Laurence Forel ajoute que l'on ne peut pas travailler sur le marché de l'offre et de la demande, mais que l'on peut influencer l'organisation de développements éventuels.

Par ailleurs, les capacités des réseaux d'assainissement et de la Station d'épuration vont amener à programmer le développement des OAP. Il est rappelé qu'un calendrier d'urbanisation des OAP est obligatoire.

A l'heure actuelle, il n'est pas encore possible de mettre en place ce calendrier d'actions avec des programmations. Les arbitrages techniques et financiers sont à mener avec la CCPA (Communauté de

Communes du Pays de L'Arbresle) qui a la compétence en la matière. En parallèle, il ne faut pas oublier que les zones d'activités ont des besoins de plus en plus importants en matière d'assainissement.

Le PLU prévoira des outils de programmation de l'urbanisation des sites en fonction de la réalisation des travaux de confortement des réseaux et de la STEP. Ainsi les programmes de travaux seront alors très règlementés et ne laisseront pas la possibilité d'accorder un permis de construire tant que les travaux liés aux capacités d'eaux pluviales et d'assainissement ne seront pas réalisés. Nous pouvons alors réguler la croissance autour de 70 habitants par an

**Concernant les 70 nouveaux habitants par an, avez-vous prévu des infrastructures pour garantir des places pour les écoles et les nouveaux enfants ?**

Nathalie Sorin indique qu'un certain nombre de parcelles ont été identifiées pour le développement d'équipement publics. Malgré la fermeture de plusieurs classes, la commune a pris en considération la venue de nouveaux enfants et la construction d'aménagements sportifs. Cela fait partie du travail d'identification des OAP, ainsi que du zonage, pour identifier et réserver ces emplacements.

De plus, les seniors vont être amenés à se rapprocher du centre et à libérer leurs habitations, afin de profiter de plus petits logements. Ces grands logements vont alors permettre aux nouvelles familles de s'installer ~~en ville~~ avec leurs enfants et de profiter d'une offre déjà existante.

**Au niveau des études de dossier, les permis de construire vont être refusés. Il n'y aura donc plus que les constructions au niveau des OAP, mais aussi celles au niveau des hameaux. Comment réguler les zones constructibles au niveau de ces hameaux ?**

Laurence Forel rappelle que le développement urbain hors des zones urbanisées sera restreint par la Loi Climat & Résilience traduite dans le PLU actuellement en révision. Il s'agit alors de diviser par deux ~~les zones~~ la consommation foncière entre 2021 et 2031 et de mettre en place le ZAN (Zéro Artificialisation Net) entre 2031 et 2050.

Les projets d'extension ne seront donc plus autorisés ~~sur~~ à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. Les hameaux ne sont donc pas des secteurs voués à se renforcer. Il s'agit plutôt de maintenir des espaces végétalisés par logement en proportion significative qui devrait freiner les divisions de parcelles.

**À présent, nous n'entendons plus parler de projet de voiries. Mais comment faire en sorte que le trafic reste fluide Rue des sports alors que nous rencontrons déjà des difficultés à se croiser ?**

Nathalie Sorin annonce la réalisation d'une étude de mobilité sur diverses voiries de la commune ~~avec des~~ en phase de diagnostic, ainsi qu'une projection des flux sur les 15 prochaines années, en lien avec les opérations proposées. De plus, l'échelonnage dans le temps et la coordination des travaux de voiries n'ont pas encore été définis.

**Concernant le parc en face de la Mairie, vous parlez d'encadrer la dynamique. Or, dans ce cas précis, il n'y a aucun encadrement de la collectivité étant donné que le projet concerne une personne privée ainsi qu'un promoteur. Nous avons à cœur de préserver le cœur du centre-ville de Lentilly. Les Lentillois rejettent ce projet. Une réaction massive ainsi qu'un collectif ont été créés pour essayer de réfléchir à des développements plus pertinents. Aujourd'hui, nous avons l'impression que vous laissez un projet aboutir alors qu'il est rejeté par la population. Il s'agit donc d'un point très difficile pour parvenir à une cohabitation.**

Nathalie Sorin précise que cette réunion n'a pas pour objectif de débattre sur le projet du parc. Elle rappelle en revanche que plusieurs phases de concertation ont été réalisées dans le cadre de la révision du PLU. Ce projet étant privé, la collectivité est attentive à la fixation de directives envers les gestionnaires du projet, et notamment, à la préservation du parc et annonce la collaboration entre le promoteur et l'ONF (Office National des Forêts).

Concernant la raison de ce projet, Nathalie Sorin insiste sur le besoin des Lentillois de se loger dans le centre bourg, mais aussi, la nécessité d'offrir à ses habitants un lieu de fraîcheur durant l'été et de développer des voies sécurisées pour les déplacements doux. En effet la majorité du parc conserve une vocation de parc qui deviendrait public.

**Vous mentionnez que le Parc en face de la Mairie doit accueillir au minimum 100 logements, soit 360 personnes en plus qui viennent s'installer sur le centre-bourg. Comment comptez-vous réguler ces nouvelles installations ?**

Nathalie Sorin précise qu'il s'agit de la construction de petits logements visant à accueillir essentiellement les séniors. La loi impose moins de pavillons individuels et plus de logements collectifs ou intermédiaires.

De plus, le départ de familles ou encore les décès, sont des aléas de la population que nous nous devons de comptabiliser dans le cadre de la croissance démographique projetée.

**Vous souhaitez mettre en avant la création de logements pour séniors. Or, la Mairie ne permet pas d'assurer que ces nouveaux logements seront bien dédiés à cette classe de la population. En effet, lors de la participation aux ateliers, la société VINCI n'a nullement indiqué de résidences séniors comme vous l'affirmez ce soir. VINCI nous a fait part de l'éventualité de 18 logements séniors, sans pouvoir garantir que ce seront les séniors qui pourront accéder à ces logements. Comme vous l'avez indiqué, il s'agira du marché de l'offre et de la demande. Comment comptez-vous réserver certains logements aux séniors ?**

Nathalie Sorin annonce que les logements prévus seront principalement des petits logements, soit T1 et T2. Ces derniers ne permettront donc pas d'accueillir des familles. Certains bâtiments pourront également être aménagés sous forme d'espaces collectifs permettant de développer des habitats avec des pièces mutualisées (de type résidence)

**Intervention d'un membre de la FNE Rhône (France Nature Environnement) : Lors de la visite avec le promoteur du projet, nous avons constaté la présence de plusieurs arbres remarquables. Comment pouvez-vous justifier qu'un seul de ces arbres soit concerné dans le projet présenté ?**

Nathalie Sorin informe qu'à l'emplacement des constructions envisagées, l'ONF n'a identifié qu'un seul arbre remarquable impacté par l'opération proposée. Par conséquent, les autres arbres remarquables sont soit maintenus, soit non impactés. De plus le projet de PLU les identifie au titre des espaces boisés classés.

**Le promoteur nous a également fait part de la demande de parking sous-terrain dans le parc. Il s'agit d'un projet compliqué d'autant plus que le sol et l'état sanitaire de nombreux arbres ne permettent pas ces travaux. Ces objectifs de stationnements sont-ils réellement atteignables ? D'autant plus qu'il annoncé 2 hectares de parc. Comment conserver les deux hectares de parcs avec tous les aménagements prévus ?**

Laurence Forel informe d'une étude sur l'état sanitaire des arbres effectuée par le propriétaire du projet (ces données ne peuvent pas être accessibles au public car elles appartiennent au propriétaire). L'état sanitaire de ces derniers n'a pas été anticipé sur les plans de gestion des parcs urbains. Il s'agit alors d'une véritable problématique puisque les arbres souffrent du changement climatique, et notamment ceux du XIXe siècle. Une réflexion a alors été faite sur la nature des arbres à replanter en proposant une palette d'essences qui en cas de remplacement peut s'adapter au changement climatique. L'idée est de sécuriser les espaces végétalisés avec une obligation de replanter deux arbres lorsqu'un est abattu, ainsi qu'une végétalisation aux pieds des constructions pour limiter les îlots de chaleur. Il est également prévu un rayon non constructible autour des arbres par rapport à ceux existants, pour protéger leur système racinaire, il est aussi prévu de privilégier la végétalisation sur les toits et les façades.

Nathalie Sorin indique que le parc possède une superficie actuelle de 3,5 hectares. 1,5 hectares seront donc dédiés à l'aménagement et laisseront donc place à 2 hectares de parc. La question du parking soulève ensuite une problématique importante liée au manque de stationnement dans la commune. L'enjeu est alors d'augmenter ce nombre de stationnement tout en préservant la végétation, d'où l'idée d'un parking sous-terrain.

**Une enquête a été réalisée de mi-juillet à fin août permettant de faire remonter à la Mairie tous les arbres remarquables que l'on avait autour de chez soi. Avez-vous tenu compte de cette enquête dans votre analyse ?**

Nathalie Sorin indique que peu de retours ont été reçus sur cette enquête. Cependant, les retours recueillis ont bien été pris en compte dans le futur zonage

Laurence Forel ajoute qu'il ne s'agit pas uniquement des arbres remarquables mais aussi d'espaces végétalisés qui peuvent apporter des bienfaits et aider à lutter contre le réchauffement

climatique. Dans cette perspective sont pris en compte la densité végétale, la taille ou encore l'essence de chaque arbre en vue de leur protection. Ces retours seront bien évidemment intégrés à la conception des OAP et du zonage.

**À propos du stationnement, il s'agit d'un secteur compliqué en termes de voiries. En effet, les maisons anciennes n'en possèdent pas beaucoup et l'OAP prévoit 2,5 stationnements par logements, contrairement aux logements sociaux, qui eux, n'en possèdent qu'un seul. La Mairie ne peut-elle pas construire davantage de stationnements ?**

Laurence Forel indique que l'on ne peut pas exiger plus d'un stationnement par logement locatif social. Il s'agit uniquement d'intégrer la loi en rigueur. Les bailleurs sociaux peuvent parfois être de bonne volonté et en accorder plus, mais la loi ne les en oblige en rien.

Nathalie Sorin ajoute que qu'il est prévu une augmentation des places pour des opérations non sociales, ainsi que des places visiteurs imposées.

**Concernant l'OAP Rue du Sport, vous mentionniez avoir contacté les propriétaires concernés. Or, je viens de constater que mon terrain est impacté. Le terrain que je possède n'est pourtant pas à vendre et je souhaite le céder à mes enfants. Comment pouvez-vous expliquer cela ?**

Nathalie Sorin affirme qu'aucun propriétaire n'est obligé de vendre. Il s'agit simplement de mieux cadrer en cas d'urbanisation et de laisser le choix aux propriétaires concernant la vente de leur bien. Il ne s'agit donc en aucun cas d'expulsion. Les propriétaires n'ont donc aucune obligation à vendre. Le projet présenté ici est donc sécurisé et vise simplement à éviter de vendre des biens immobiliers à trop forte densité (40 logements par exemple), ce qui nuirait à la maîtrise de croissance de la ville.

**Pourquoi décréter 50% de logements sociaux alors que la loi n'en impose que 25% ?**

Nathalie Sorin explique que la Ville, durant ces dernières années, a pris un retard considérable concernant les logements sociaux : ceux-ci n'atteignent que 14% des logement actuels, soit un retard de 300 logements. Afin de rattraper ce retard, nous avons créé plusieurs scénarios dont un seul permet d'atteindre les 25% de logements sociaux. Il s'agit de créer 50% de logements sociaux afin de récupérer 38 logements par an. Cette solution nous permet à la fois d'atteindre à terme l'objectif des 25% de logements sociaux et de respecter les alentours de 7 500 habitants d'ici 2034. Une fois l'équilibre effectué, nous pourrions revenir aux 25% demandés.

**Nous ressentons un manque d'équipements sportifs et ceux déjà existants se dégradent de plus en plus chaque année, avec une population de plus en plus importante. Que faire pour que la jeunesse puisse continuer à faire du sport ?**

Nathalie Sorin indique qu'il était projeté de rénover le terrain de foot naturel en terrain synthétique. Ce projet n'a pas pu être réalisé en raison d'un manque de subventions financières accordées (un

terrain de foot synthétique représentant 1,3 millions d'euros). La problématique étant toujours les apports financiers, ainsi que le nombre de parcelles insuffisantes pour la création d'espaces sportifs. Un projet d'agrandissement du gymnase a en revanche été lancé afin de créer de nouveaux créneaux sportifs et d'accueillir une plus grande partie de la population.

Monsieur Chavot rajoute que les apports financiers ont été recentrés sur le projet concernant le plus de demande et de population, à savoir, le gymnase. L'objectif est alors de l'inaugurer d'ici 2025. De plus, le terrain de basket étant jusqu'à présent en copropriété avec la CCPA (Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle), il appartient désormais dans sa totalité à la commune. Nous allons alors le rénover pour faciliter sa mise à disposition pour le collège et étendre le terrain en 3vs3 afin de l'ouvrir au public.

**Concernant la D70, il s'agit d'une route très passante limitée à 50 km/h. Or, les vitesses ne sont pas du tout raisonnables malgré le radar situé à proximité de l'école. Que mettre en place pour sécuriser cette route ?**

Nathalie Sorin mentionne qu'il s'agit d'une route départementale. Par conséquent, la commune ne peut qu'agir sur la mise en place de contrôle de vitesse, ainsi que sur les contrôles routiers. Au sujet de la sécurité des piétons, il faut directement contacter le département afin qu'ils puissent élaborer une solution et réaliser une concertation des budgets nécessaires.

#### ***4. Conclusion***

Il sera présenté aux citoyens la dernière phase du PLU, à savoir sa finalisation comportant :

- Le zonage, en matière de zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles, protection des boisements et protection des milieux naturels spécifiques.
- Le règlement, en termes d'occupation des zones, de volumétries, implantations, traitement des espaces extérieurs et les stationnements.

Il est rappelé que la concertation fera l'objet d'un bilan qui sera mis à disposition du public. Viendra ensuite la phase de consultation des personnes publiques associées puis celle d'enquête publique, à l'issue de la révision du PLU, durant laquelle un Commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif 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](http://www.mairie-lentilly.fr/plu)