

PLU

Plan Local d'Urbanisme

16/05/2018
Support Enquête Publique

Salle Marius Berliet

Sommaire

1. Introduction, rappel

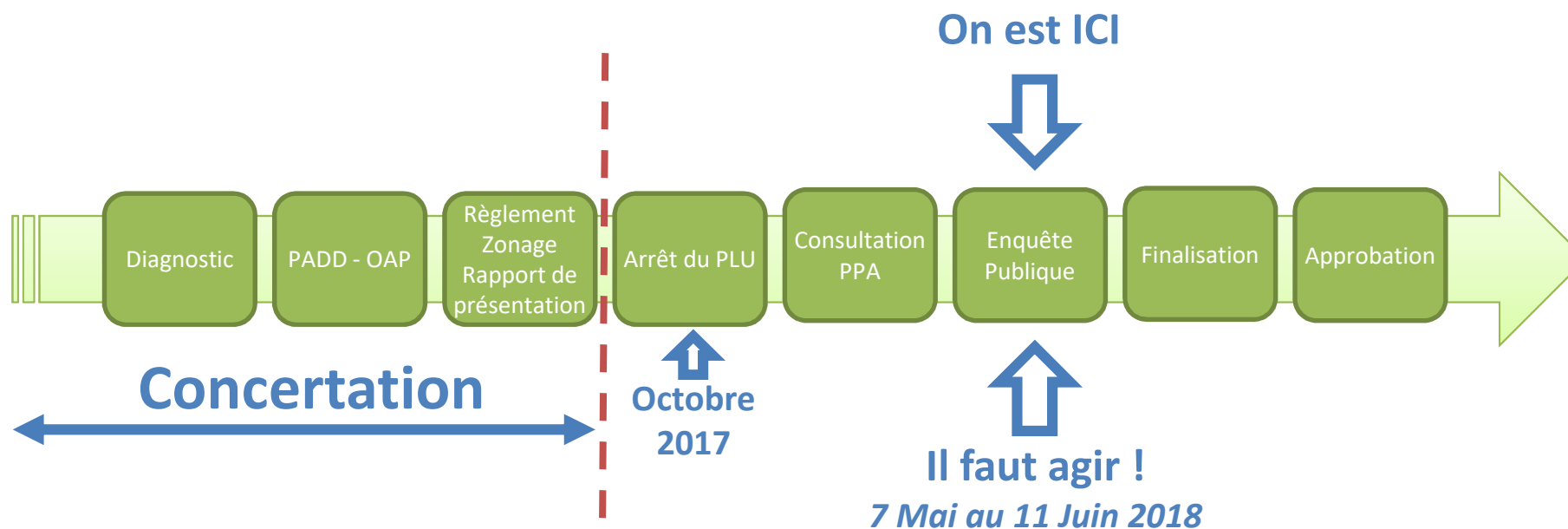
2. Les remarques des PPA

3. Après le vote du PLU (Maitre Vray)

4. Le point de Vue de Unis pour Genas

5. Questions, Débat

Démarche d'un PLU



PLU : Plan Local d'Urbanisme

PADD : Projet d'Aménagement de de Développement Durable

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PPA : Personnes Publiques Associées

Processus de validation d'un PLU

6. Le conseil municipal arrête par délibération le projet de PLU. (Octobre 2017)
7. Le projet est alors soumis pour avis aux personnes associées (PPA) à son élaboration (articles L. 153-16 et L. 153-17). Ces personnes donnent un avis dans la limite de leur compétence et dans un délai de trois mois à partir de la transmission du projet de PLU. En cas d'absence de réponse au terme de ce délai de trois mois, leur avis est considéré comme favorable.
8. Le projet, auquel les avis des PPA sont annexés, est soumis par le maire à enquête publique (loi Bouchardeau) pendant un mois. Pour ce faire, le maire saisit le président du tribunal administratif dont il dépend. Ce dernier désigne alors un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête.
9. Le projet, éventuellement modifié à la suite de l'enquête publique, est approuvé par délibération du conseil municipal.
10. Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.
11. Les recours peuvent s'enclencher.

OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP : Etude détaillée sur une Zone délimitée

- 11 secteurs étudiés
- 4 secteurs en renouvellement urbains (1 à 4)
- 6 secteurs en extension urbaine (5 à 10)
- 1 secteur d'équipements (11)

OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation

| Secteurs | | | Logements Supplémentaires | dont sociaux | |
|------------|----------------------------------|-----|------------------------------|--------------|-----|
| Secteur 1 | Rue Egalité – rue des Tuileries | RU | 291 | 30% | 87 |
| Secteur 2 | Rue Lamartine – Rue Roybet | RU | 52 | 30% | 16 |
| Secteur 3 | Rue Carnot – J. Bornicat | RU | 100 | 40% | 40 |
| Secteur 4 | Fort de Genas | RU | 310 | 30% | 93 |
| Secteur 5 | Rue Salengro | EXT | 185 | 30% | 55 |
| Secteur 6 | Gambetta Sud | EXT | 138 | 30% | 41 |
| Secteur 7 | Gambetta Nord | EXT | 64 | 30% | 19 |
| Secteur 8 | Rue des étang – J. Jaures Ouest | EXT | 103 | 30% | 31 |
| Secteur 9 | Chemin des Combes, Rue du Verger | EXT | 33 | 40% | 13 |
| Secteur 10 | Rue J. Jaures, rue des fileuses | EXT | 46 | 30% | 14 |
| Secteur 11 | Triangle de Dormont | | Equipement | | |
| | | | | | |
| Total Igt | | | 1322 | | 410 |

Sommaire

1. Introduction, rappel

2. Les remarques des PPA

3. Après le vote du PLU (Maitre Vray)

4. Le point de Vue de Unis pour Genas

5. Questions, Débat

Les PPA – Personnes Publiques Associées

- ❑ 14 PPA ont apporté des commentaires
 - ✓ RTE – Electricité
 - ✓ SYDER – Energie du Rhone
 - ✓ GRT Gaz – Rhone Méditerranée
 - ✓ CDPENAF – Département Espaces Naturels, Agricole et Forestiers
 - ✓ SEPAL – Développement Territoire Agglomération Lyonnaise (SCOT)
 - ✓ Etat - Direction Départementale des territoires
 - ✓ Chassieu
 - ✓ Chambre des Métiers et de l'Artisanat
 - ✓ La Métropole Grand Lyon
 - ✓ Chambre Agriculture du Rhone
 - ✓ SIEPEL – Eau potable Est Lyonnais
 - ✓ CCI Lyon Metropole
 - ✓ Département du Rhône
 - ✓ CCEL

Avis de l'ETAT (Préfecture) - 1

- ❑ 3 réserves qui doivent être levées
 - ✓ Augmenter la production de logements locatifs aidés pour tendre vers l'atteinte des objectifs SRU à 2025
 - ✓ Proposer des densités en cohérence avec le SCOT
 - ✓ Justifier et vérifier l'opportunité de certains STECAL
 - STECAL = Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées

Avis de l'ETAT (Préfecture) - 2

- ❑ Augmenter la production de logements locatifs aidés pour tendre vers l'atteinte des objectifs SRU à horizon 2025
 - ✓ 01/01/2017 : 11% => Constat de carence en décembre 2017 – Manque 723 logements
 - ✓ Objectif 2025 imposé : 25%
 - ✓ Passer à minimum 40% de logements aidés dans les programmes envisagés (OAP) avec évolution particulière pour « Carnot-Bornicat » et « Salengro »
 - ✓ Créer une nouvelle OAP au sud de Vurey (75 logts dont 22 sociaux)



Avis de l'ETAT (Préfecture) - 3

- ❑ Proposer des densités en cohérence avec le SCOT
 - ✓ SCOT = Schéma de Cohérence Territorial
 - ✓ Densité envisagée par le PLU : 25 logements à l'hectare
 - ✓ Densité demandée par le SCOT et poussée par le Préfet
 - 60 à 70 logements par hectare pour le renouvellement urbain
 - 30 à 35 logements par hectare pour les secteurs en extension.
 - En particulier dans les OAP, prévoir des constructions individuelles groupées à la place de constructions individuelles ou des lots libres associés à des logements collectifs et des logements intermédiaires.

- ❑ Justifier et vérifier l'opportunité de certains STECAL
 - ✓ STECAL = Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées
 - ✓ Réduction du secteur de Mathan
 - ✓ Incohérence entre le statut STECAL et le statut EBC (Espace Boisé Classé) pour le parc Réaux
 - ✓ OAP 6, l'espace dédié à la récupération des eaux pluviales doit être non constructible.

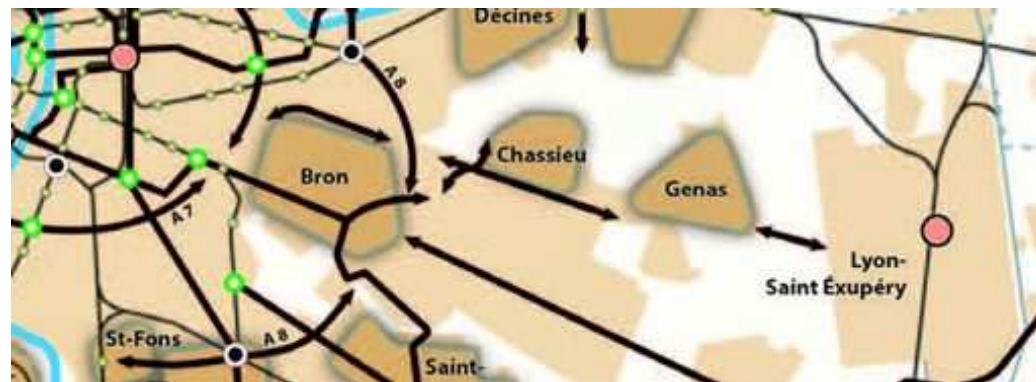
Avis du SEPAL (SCOT 2030, Agglomération Lyonnaise) - 1

- ❑ SEPAL : Syndicat mixte d'Etudes et de Programmation de l'Agglo. Lyonnaise
- ❑ Développement économique
 - ✓ 1 remarque sur une différence pour l'implantation de commerce de moins de 200m2 interdit dans les nouveaux OAP alors qu'autorisé ailleurs
- ❑ Habitat
 - ✓ Demande d'augmentation de la densité de certaines nouvelles opérations

Avis du SEPAL (SCOT 2030, Agglomération Lyonnaise) - 2

❑ Transport

- ✓ Regret sur manque de connexion des modes doux avec les communes environnantes notamment de la CCEL
- ✓ Anticipation de la future ligne forte Centre-Est (Genas- Part dieu ou Genas Grange Blanche)
 - Emplacement réservé voirie dans le centre ???
 - Emplacement réservé en bordure de ZI – V17
 - Création d'un parking Relais au niveau du triangle de Dormont ? (Covoiturage)
 - Création d'un parking Relais au niveau casernes des Pompiers



- ✓ Point d'attention sur le « contournement de Vurey » V39
 - Débat pour savoir si c'est un contournement de quartier ou une future liaison Rocade Est, Aéroport St Exupéry.

Avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône

- ❑ Trop de terres agricoles consommées
 - ✓ Proposition de supprimer des OAP
 - ✓ Demande de densification des espaces construits.
 - ✓ Critique de certains emplacement réservés (Château de Veyne)
 - ✓ Critique de la zone réservée au sud de Vurey
- ❑ Absence d'analyse des impacts des projets d'urbanisation sur les exploitations agricoles
- ❑ Données anciennes qui auraient besoin d'être actualisées

Avis de la CCI

- ❑ Critique le diagnostic de l'appareil commercial qui n'est pas assez détaillé et qui se base sur des données trop anciennes (2006, 2010) alors que des données plus récentes sont disponibles.

Sommaire

1. Introduction, rappel
2. Les remarques des PPA
- 3. Après le vote du PLU (Maitre Vray)**
4. Le point de Vue de Unis pour Genas
5. Questions, Débat

Sommaire

1. Introduction, rappel
2. Les remarques des PPA
3. Après le vote du PLU (Maitre Vray)
- 4. Le point de Vue de Unis pour Genas**
5. Questions, Débat

Point de Vue Unis pour Genas - 1

- ❑ La concertation avec la population est insuffisante
 - ✓ Trop peu de réunions d'information, pas de concertation
- ❑ Le PLU devrait être accompagné d'un PDU local (Plan Déplacement Urbain)
 - ✓ A minima d'une réflexion sur les déplacements dans et autour de Genas
 - ✓ Transports en communs
 - ✓ Synergie avec le projet de l'agglomération d'une ligne « Lyon – St Exupery par Genas »
 - ✓ Circulation dans Genas (Rue de la république, Vurey, ...)
 - ✓ Circulation autour de Genas (contournement nord ? , contournement Est ?)
 - ✓ Circulation modes doux (dans Genas et en connexion avec l'extérieur)
- ❑ Logements
 - ✓ Travailler au plus près des services de l'état pour canaliser l'évolution et ne pas se mettre dans le rouge au risque de perdre la maîtrise de la situation
 - ✓ Genas ne pourra pas résister à la pression démographique, il faut l'intégrer
 - ✓ Des projets d'urbanisation sont envisagés sur des parcelles déjà construites
 - ✓ M. le Maire nous reproche notre « alarmisme » quand on essaie d'informer les occupants des risques de ces projets.
 - ✓ Personne ne sera exproprié dit-il !!! Dont-acte !
 - ✓ Mais alors les chiffres d'augmentation de la population et des logements aidés sont exagérés puisqu'ils s'appuient sur des projets qui ne verront le jour QUE SI les propriétaires actuels des parcelles concernées le veulent bien.
 - ✓ On a pas fini de payer des amendes pour ne pas respecter les 25% SRU.

Point de Vue Unis pour Genas - 2

- ❑ Equipements
 - ✓ Equipements collectifs sportifs (Trop d'association n'ont pas assez de créneaux pour leurs adhérents (Basket, Hand, Grs, ...))
 - ✓ Salle de spectacle digne de ce nom

- ❑ Notre inquiétude principal réside dans le risque pris à essayer de rester la petite ville de l'est lyonnais

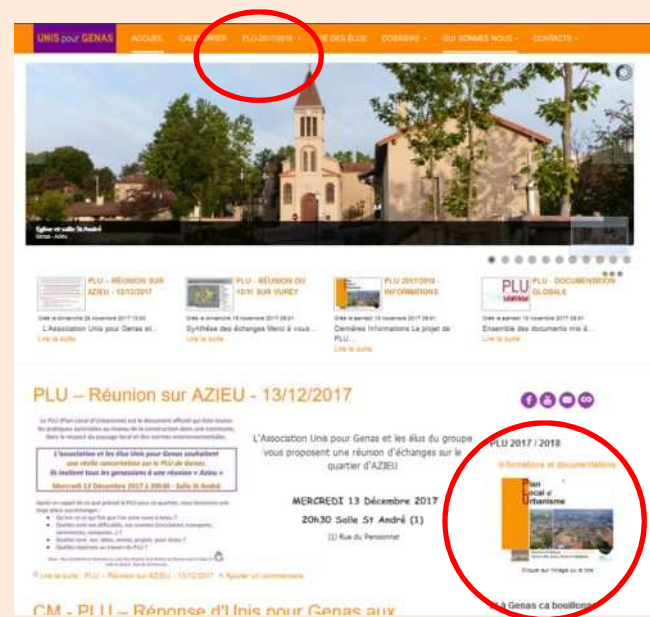
- ❑ Conséquences possibles
 - ✓ Des équipements qui ne viennent pas à Genas (Lycée par exemple)
 - ✓ Défaut d'intégration dans l'agglomération lyonnaise (Transports)
 - ✓ Urbanisation « forcée » par l'Agglomération et/ou fortes amendes pour non respect de la loi

Sommaire

1. Introduction, rappel
2. Les remarques des PPA
3. Après le vote du PLU (Maitre Vray)
4. Le point de Vue de Unis pour Genas
- 5. Questions, Débat**

Questions - Débat !

Pour informations
www.unispourgenas.fr



Annexes

☞ **Concernant le linéaire commercial strict**, nous considérons qu'il est tout à fait approprié sur la place de la République qui affiche une forte commercialité.

Sur l'îlot Danton République, nous sommes plus nuancés : en effet, instaurer d'emblée un linéaire strict va imposer aux futurs propriétaires des locaux une exploitation limitée aux activités relevant purement du commerce de détail. Le risque est de rendre plus difficile la commercialisation des locaux commerciaux et à terme, de se retrouver avec des locaux vides, faute d'avoir trouvé preneur.

En l'espèce, nous pensons qu'il conviendrait de mener une réflexion précise en amont de la programmation des 1.100 m² sur le type d'activités qui pourraient s'implanter, compte tenu du potentiel économique, des activités déjà existantes sur la commune et de la configuration du programme immobilier.

En effet, la commune de Genas dispose déjà d'un tissu commercial diversifié et le contexte concurrentiel va se renforcer dans les prochaines années, il convient donc d'être particulièrement précis dans la programmation des locaux commerciaux afin de maximiser leur commercialisation.

De la même façon, nous considérons qu'il est particulièrement important de penser à la bonne intégration des locaux commerciaux dans la structuration du programme immobilier en gardant en tête les notions d'accessibilité, de visibilité, de contraintes de livraison et de fonctionnement.

Le service urbanisme commercial de la CCI Lyon Métropole du fait de son expertise peut tout à fait vous accompagner dans cette réflexion.

Ainsi plutôt que l'instauration d'un linéaire commercial strict sur tout le programme, un encadrement du projet immobilier avec la fixation d'une quote-part de surfaces dédiées au commerce pourrait être envisagé (cf secteur de mixité fonctionnelle)