



PRÉFET DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Lyon, le **22 MARS 2021**

Monsieur le Maire,

Par arrêté en date du 17 novembre 2020, la commune de Genas a engagé une procédure de modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme. Le projet de modification simplifiée consiste à modifier le contenu de 4 orientations d'aménagement et de programmation, afin de supprimer les dispositions fixant trop précisément les caractéristiques des constructions et à solliciter l'avis de la communauté de communes de l'Est lyonnais sur les dispositions d'urbanisme de la zone AUi du plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification simplifiée n°2 en amont de la mise à disposition du public qui aura lieu du 22 mars 2021 au 24 avril 2021.

Le projet de modification simplifié fait suite à deux décisions du tribunal administratif de Lyon rendues le 27 octobre 2020 sur les deux recours contre l'approbation de la révision générale du plan local d'urbanisme approuvé le 8 avril 2019.

Le tribunal a considéré que les orientations d'aménagement et de programmation n°2 « secteur Rue Lamartine – rue Roybet », n°6 « rue Gambetta Sud - rue Pasteur », n°7 « rue Gambetta Nord » et n°10 « rue Jean-Jaurès et rue des Fileuses » contenaient des dispositions illégales car fixant trop précisément les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées en leur sein.

Le tribunal a également retenu un vice dans la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme, s'agissant de l'insuffisance de l'avis rendu par la communauté de communes de l'Est lyonnais, qui ne s'est pas expressément prononcée sur les modifications apportées par la révision du plan local d'urbanisme sur les dispositions d'urbanisme de la zone AUi du plan local d'urbanisme, correspondant à la zone d'aménagement concerté G Sud dénommée « Ever Est Parc ».

Le dossier de modification simplifiée présenté par la commune propose une évolution de la rédaction des principes d'aménagement des 4 orientations d'aménagement et de programmation sur le volet programmation d'habitat et formes urbaines, qui se traduit essentiellement par :

Monsieur Daniel VALERO
Maire de la commune de Genas
Place du général de Gaulle
69 741 Genas

- un objectif approximatif sur la densité globale de logements par hectare et sur le nombre total de logements à l'échelle du périmètre,
- le retrait du pourcentage minimum de logements locatifs sociaux à produire dans les opérations,
- le retrait de la répartition des formats résidentiels et des hauteurs de bâtiment (retirées également sur le schéma d'aménagement).

La commune de Genas, soumise à l'article 55 de la loi dite relative à la solidarité et au renouvellement urbain, est fortement déficitaire en matière de production de logements sociaux. Pour rattraper son retard, le projet d'aménagement et de développement durable de son plan local d'urbanisme fixe comme objectif d'assurer la mixité sociale et la programmation de logements sociaux en respectant une part de 30 % de logements sociaux dans les opérations nouvelles, voire davantage sur des secteurs ciblés. Cet objectif est traduit dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat par une servitude de mixité sociale sur ces zones qui fixe, pour toute opération de 4 logements et plus, la production de 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Or, la servitude de mixité sociale du règlement s'applique pour toute opération à partir de 4 logements. En cas de découpage d'opérations en petits lots au sein des orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions du règlement ne peuvent donc, à elles seules, garantir une production de logements locatifs sociaux de 30 %.

Les densités actuellement inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation s'avèrent déjà moins élevées que les objectifs du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise (au moins 60 à 70 logements à l'hectare dans les opérations d'habitat en renouvellement urbain et au moins 30 à 35 logements à l'hectare dans les opérations d'habitat en extension). L'imprécision de la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation sur les objectifs de densité et l'appréciation du rapport de compatibilité avec le projet risqueraient de laisser une souplesse trop importante. Cela pourrait se traduire par un abaissement des ambitions de densité du plan local d'urbanisme et un éloignement des objectifs du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise.

Par ailleurs, les décisions du tribunal ne pointent pas l'illégalité des orientations d'aménagement et de programmation sur le volet logement social et densité.

L'analyse de votre projet de modification simplifiée n°2 appelle ainsi de ma part un avis favorable, assorti de deux réserves :


- pour s'assurer de l'atteinte des objectifs de mixité sociale mentionnés dans votre projet d'aménagement et de développement durable et pour éviter tout contournement de la règle en cas de découpage d'opérations en petits lots, il convient de trouver une rédaction adéquate pour les orientations d'aménagement et de programmation n°2, n°6, n°7 et n°10 afin que pour toute opération, même en cas de découpage en petits lots, les 30% minimum de logements locatifs sociaux à produire soient atteints,
- afin de ne pas abaisser les ambitions de densité du plan local d'urbanisme tout en permettant une souplesse opérationnelle, la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation n°2, n°6, n°7 et n°10 devra encadrer davantage les objectifs de densité de logements par hectare, en indiquant par exemple une densité minimale à respecter.

Cet avis est à verser au dossier de mise à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Très cordialement

Pour le préfet,
Le sous-préfet en charge du Rhône-sud


Benoît ROCHAS