

REUNION PUBLIQUE
PROJET DE PLU-H

La Métropole élabore de par ses compétences légales, le plan local d'urbanisme (PLU) et le programme local de l'habitat (PLH). Ces deux documents sont rassemblés au sein d'un document unique, le PLU-H, intégrant les questions d'urbanisme et d'habitat à l'échelle de la Métropole et de chaque commune.

Le PLU-H est un document juridique qui régleme le droit des sols (dont les possibilités de construction) en déclinant les grands objectifs en matière d'habitat, de développement économique, d'environnement et d'équipements publics. Il délimite à l'échelle communale les secteurs constructibles en précisant leurs destinations. Il prescrit pour chacun de ces secteurs les exigences urbanistiques, architecturales et environnementales et définit les règles du stationnement lié aux constructions. En matière d'habitat, il impose aux communes la quantité et le type de logements sociaux.

Le PLU-H délimite également les zones inconstructibles et les éléments bâtis à préserver ou protéger : zones agricoles, zones naturelles, zones paysagères et zones boisées, bâtiments d'architecture remarquable. Il intègre des documents réglementaires transmis par les services de l'Etat qui impactent la constructibilité des parcelles : plan de prévention des risques d'inondation du ruisseau du Ravin, plan de prévention des risques géotechniques, plan d'exposition aux voiries bruyantes, etc.

Bien que l'adoption du document final relève du Conseil Métropolitain, les conseils municipaux des 59 communes de la Métropole doivent obligatoirement donner un avis sur le PLU-H de leur territoire.

Le PADD de la Métropole

- Le Projet d'aménagement et de développement durable de la Métropole (**PADD**) se décline dans le PLUH à l'échelle des 9 bassins de vie et des communes. Les orientations du PADD de la Métropole répondent à 4 défis :
 - Défi métropolitain : attractivité
 - Défi économique : emploi
 - Défi de solidarité : logement
 - Défi environnemental: enjeux environnementaux et cadre de vie

Le Plateau Nord: Caluire, Rillieux , Sathonay Camp

- 2675 hectares (Métropole : 538 000 hectares)
- 76 300 habitants (INSEE 2012)- Métropole: 1 325 000 habitants
- 35 100 logements dont 31 % sociaux- Métropole: 653 600 logements dont 24% sociaux
- 72 000 habitants Caluire et Rillieux, 4 300 habitants Sathonay Camp
- 24 000 emplois Caluire et Rillieux, 690 emplois Sathonay Camp (INSEE 2011)
- 1.2 emploi par actif Métropole, 0.4 à Sathonay Camp

Le PADD de Sathonay Camp

- Le PADD est exposé dans le document cahier communal sous forme de diagnostic (**données de 2011** ...) puis de projet : organisation du territoire communal,(centralités, gare, ZAC, etc....), formes urbaines, paysages et bâti, **potentiel de développement urbain et économique(triangle entre P Delorme et rue de la République), orientation d'aménagement et de programmation Péroutes.**
- Partie habitat : de 2018 à 2026 ,+ **600 logements en 9 ans**, maintien du taux SRU et rénovation du parc social



Le PLUH de Sathonay Camp

- Dispositions générales du règlement (définition des zonages , règles de constructibilité et autres....) et dispositions particulières à la ville traduites dans documents graphiques et pièces écrites du dossier d'enquête.
- Cartographie des zones, des règles de stationnement, des risques naturels (PPRI et géotechniques), des éléments paysagers ou bâtis de qualité, des servitudes, des voies bruyantes.....



Les grandes caractéristiques

- Surface communale : **190 ha**
- Zones urbaines : **104 ha** dont **2.2 ha** activités économiques et **11.6 ha** équipements et espaces publics.
- Zones à urbaniser: **7.5 ha**
- Zones naturelles et agricoles : **78.4 ha**



Les principales zones

- **Zones urbaines** : de centralité UCe2,3,4; mixtes de formes compactes URm1,2; habitat collectif discontinu URc1,2; habitat à dominante individuel URi1,2; activités économiques UEi2; équipements publics USP
- **Zones à urbaniser** :AUCe4,AU1
- **Zones naturelles et agricoles** : N1, N2, A1



Après analyse du cahier communal et de l'ensemble des parties du règlement, le conseil municipal de Sathonay-Camp apporte les observations suivantes :

Rapport de présentation- diagnostic général :

Le document n'est pas conforme à l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Les données sur la démographie et le parc de logements n'étant pas actualisées, les prévisions reposent sur de trop fortes incertitudes. Les besoins en matière d'équipements au regard de l'évolution démographique ne sont pas identifiés.



1 – Diagnostic du stationnement:

L'inventaire des capacités de stationnement ne figure ni à l'échelle de la ville ni à l'échelle des quartiers. Aucune donnée prospective liée à la future densification n'a été évaluée.

Les conséquences de l'application des règles restrictives de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare (articles L 151-34 et 35 du code de l'urbanisme) ne sont pas évoquées. Au minimum, 150 places disparaîtront dans le cadre du programme de logement social; d'autres places issues des besoins nouveaux au titre des futures constructions viendront augmenter le déficit. Leur nombre nécessite d'être évalué.



Pour mémoire, la surface concernée par la restriction du stationnement est supérieure à 35 hectares inscrits dans les 90 hectares urbains de la commune. Sur cette même surface, doivent être pris en compte les besoins de stationnement des usagers du TER.

En conséquence, la conclusion page 14 du rapport de présentation intitulée

« Enjeux principaux ressortant du diagnostic » qui constate: « *une bonne articulation de l'offre de stationnement en lien avec les perspectives de développement urbain de la commune* » est totalement irrecevable.

2- Diagnostic de l'habitat:

Au titre de l'habitat le diagnostic fait état d'un taux de logement social calculé sur un parc intégrant les 420 logements du pôle régional de Gendarmerie.

Ces derniers doivent être exclus du calcul du taux prévu par la loi SRU : ils sont recensés par l'INSEE selon le classement «casernement » et de ce fait sont exonérés de taxe foncière au même titre que le parc de logements sociaux. De plus le dernier recensement fait apparaître un statut de résidence secondaire pour la plupart d'entre eux, ce qui se traduit par un nombre d'habitants inférieur à la réalité – (1 habitant/logement)- au titre du calcul de la DGF.

Rapport de présentation – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD):

1 - Poursuite de la ZAC Castellane :

La synthèse des orientations du développement territorial mentionne - page 32- la poursuite de la ZAC, comme « *élément majeur du renouveau urbain* ». Cette mention doit être complétée par la nécessité de prendre en compte dès maintenant, l'impact de l'augmentation non prévue à l'origine du nombre de logements de 650 à 780, et des difficultés de stationnement qui en découleront. Elles ne pourront que s'amplifier et devenir insurmontables lorsque disparaîtront les espaces à construire, affectés aujourd'hui provisoirement au stationnement.

A ce jour, 370 logements ont été livrés ; il reste 410 logements en construction ou à construire.

La Ville propose de supprimer la construction de l'îlot central 3.3/3.4 (55 logements prévus) et d'affecter cet espace à un emplacement réservé (au bénéfice de la Ville) pour un équipement public et un parc de stationnement. Il est rappelé que la Commune ne dispose pas de réserves foncières pour permettre la construction d'équipements publics supplémentaires qui deviendront indispensables compte tenu de sa croissance démographique spectaculaire

Le PLUH devra également indiquer d'autres emplacements réservés au stationnement, de capacité suffisante, à aménager par le concessionnaire de la ZAC ou la Métropole en fonction de leur localisation. Cette demande de la Ville fait suite au constat du taux effectif de motorisation des ménages résidant dans les nouveaux logements et répond à la demande des habitants pour le maintien d'une qualité de cadre de vie. **L'offre de stationnement est également indispensable au fonctionnement des commerces et services présents et futurs ; la nécessité de créer de nouveaux emplacements répond à la demande majoritaire des commerçants et prestataires de service.**

2- Evolution des quartiers :

On constate page 32 une contradiction entre la rédaction du cahier communal et le zonage retenu pour les quartiers historiques -rue de la République et autour de la gare entre autre : les zonages UCe3 ou UCe4 ne pérennisent pas les tissus historiques de centralité comme il est indiqué dans le PADD.

3- Zonage :

La partie limitrophe du bassin de rétention de la ZAC qui sera cédée à la Ville devra être classée en zone USP en mentionnant les projets futurs d'équipements, notamment sportif et culturel de la Ville.

De surcroît, des prescriptions graphiques de hauteur ou d'alignement, adaptées au contexte, devront être apportées sur le règlement graphique afin de rétablir la cohérence entre l'existant et sa mutation.

4- Eléments bâtis patrimoniaux :

Le classement proposé des diverses constructions et les prescriptions architecturales devront être inscrites après concertation et information des propriétaires par la Métropole. La Ville propose d'inscrire en complément, l'immeuble 3, rue de la poste, jouxtant la place Joseph Thévenot.

5- Périmètres d'intérêt patrimonial :

Demande d'inscription de l'ensemble des constructions « les Castors » rue Nouvelle.

6- Emplacements réservés :

Demande de changement de bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1. Le bénéficiaire de l'emprise destinée à un cheminement mode doux facilitant l'accès à la gare est la Métropole.

Demande d'inscription de l'ilot 3.3/3.4 de la ZAC pour un équipement public et un parc stationnement.

Demande d'inscription d'emprises réservées au stationnement dans l'OAP Boutarey-Castellane-Pérourges et dans le secteur Boulevard de l'ouest, hôtel de commandement, avenue Paul Delorme afin de répondre aux difficultés consécutives aux restrictions imposées lors de nouvelles constructions.

Demande d'inscription de la parcelle située à l'angle du chemin de la vallée et de l'avenue Félix-Faure en emplacement réservé au bénéfice de la commune afin de reconstituer la cohérence de la zone naturelle.

7- Plantations sur domaine public :

Demande d'inscription d'une protection des arbres situés avenue Félix Faure en limite de la ZAC, entre rue Garibaldi et rue Pasteur.

8- Espaces végétalisés à valoriser (EVV) :

Pour répondre à l'objectif du PADD de préserver l'équilibre trame verte- espaces bâtis (préservation de la nature en ville), d'autres EVV devront être répertoriés et inscrits au règlement graphique.

9- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Boutarey-Castellane-Pérourges :

Demande de suppression du projet de maillage viaire Nord-Sud et réflexion nouvelle sur la création de modes doux. Demande d'engagement de la Métropole sur la gestion des autorisations à construire et des mutations rattachées à l'emprise foncière des futurs cheminements en période transitoire.

**10- Zone AU1-Boulevard de l'ouest- Hôtel du commandement-
Avenue Paul Delorme :**

Sous réserve de l'étude de composition urbaine, l'intention de la commune est de repositionner des activités économiques en rapport avec l'entrée de ville en les combinant avec de l'habitat.

11- Document graphique du règlement : « 3.2- Zonages et autres prescriptions » :

Mentionner en sous titre la liste de tous les documents graphiques cités en annexe, opposables sur l'ensemble de la Ville : PPRI ruisseau du Ravin, risques géotechniques, voies bruyantes, stationnement, etc.

12-Gouvernance du PLU-H :

Le cahier communal précisera le planning, la fréquence des échanges et évaluations ainsi que les outils et indicateurs.

En conséquence, compte tenu de l'ensemble des observations exposées ci-avant, le conseil municipal émet un avis défavorable au projet de PLUH tel que proposé à ce jour et demande la reprise du document afin de prendre en compte les spécificités et particularités de la Ville complétées par les données prospectives de son développement.