

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 28 MARS 2024

**L'an deux mille vingt quatre, le vingt huit mars, Le Conseil Municipal de la Commune,
légalement convoqué le 21/03/2024, s'est réuni
en séance publique ordinaire à l'Hôtel de Ville.**

Président : Monsieur Gilles GASCON, Maire.

PRÉSENTS (34) :

Gilles GASCON, Doriane CORSALE, Frédéric JEAN, Messaouda Nadia EL FALOSSI, Bernard GUTTIN, Sophie VERGNON, Fabrice LODI-CHEMAIN, Marthe CALVI, Alain BERLIOZ CURLET, Stéphane PEILLET, Liliane ROCHE, Laurent SCHEIWE, Farida SAHOULI, Sylvie ALLEMAND, François MEGARD, Jacques BURLAT, Purification LOPEZ, Jean-François MORICE, Bernard CHAMBRILLON, Michèle MACHARD, Roch SANCHEZ, Gilles DELAMADELEINE, Madeleine VERGNOLLE, Laurence FAVIER, Pascal LACHAIZE, Suzana ELEZI, Olivier MAS, Amandine GAILLARD, Gilbert CHARVET, Marie-Jeanne JUVENETON, Philippe ROLLAND, Gilles GRANDVAL, Zafer GIRISIT, Lise BOIRIVENT

ABSENTS (4):

Christian MOISSARD, Liliane WEIBLEN, Alioune DIOP, Wafia ZAK

ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION (5) :

Janie ARGOUD à Olivier MAS, Claire-Lise COSTE à Bernard CHAMBRILLON, Sabrina BOUTIBA à Farida SAHOULI, Anthony REA à Doriane CORSALE, Véronique MOREIRA à Zafer GIRISIT

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 43

Nombre de présents : 34

Nombre de votants : 39

Secrétaire de séance : Madame Amandine GAILLARD

Délibération n° 2024_034

Objet: URBANISME : Modification n° 4 du PLU-H - Consultation des personnes publiques associées - Avis de la commune

Rapporteur : Monsieur JEAN

(service : Urbanisme)

Mesdames, Messieurs,

La procédure de modification n° 4 du PLU-H de la Métropole a été lancée fin 2022. Elle poursuit plusieurs objectifs :

- Contribuer à décarboner l'aménagement en développant les énergies renouvelables, en favorisant la rénovation du bâti existant, en protégeant et en renforçant la nature en ville et en favorisant les mobilités actives,
- Poursuivre la politique de l'habitat, y compris en renforçant l'offre de logement autour des secteurs les mieux desservis en transports en commun,
- Accompagner le développement territorial en matière économique en faveur des activités productives et de nouveaux modèles économiques, en matière d'accueil de logements, services et d'équipements, tout en poursuivant la protection du patrimoine bâti,
- Limiter l'artificialisation des sols et l'impact sur les ressources en préservant les terres agricoles et naturelles, la ressource en eau, le patrimoine végétal,
- Permettre la réalisation de nouveaux projets et intégrer les évolutions des projets opérationnels et d'aménagement : grands projets d'intérêt métropolitain, projets d'intérêt intercommunal (échelle du bassin de vie), projets des communes,
- Ajuster certaines règles du document à la suite de leur application lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.

La concertation s'est déroulée du 24 avril au 4 juin 2023 et le bilan de la concertation a été délibéré par le conseil métropolitain le 25 septembre 2023.

Cette procédure comporte 779 points territoriaux de modifications et 68 points concernant le règlement. La commune de Saint-Priest est concernée par 25 points, dont 18 à sa demande.

Sur le territoire métropolitain, il en ressort :

- Une augmentation des zones naturelles et agricoles de 81 ha dont 67 hectares de zones AU (urbanisation à long terme) qui évoluent en zone A ou N. Pour la commune, cela concerne le secteur Laleau, actuellement en zone AU3 qui évolue en zone A1 pour environ 6 ha, le secteur la Rage en zone AURm2b qui évolue en zone N1 pour environ 2.6 ha, l'espace central Bel Air actuellement en zone AU2 qui évolue pour environ 2.5 ha en zone A2.
- Une urbanisation différée pour 36 ha, dont 26 ha sont reclassés en zone d'urbanisation à long terme (AU), et 10 ha de zones U classées en zone d'urbanisation sous conditions. La commune de Saint-Priest n'est pas concernée par ces évolutions.
- Une maîtrise de l'urbanisation de certains secteurs de développement urbain futur pour 96 ha, dont 60 ha sont déjà urbanisés. Pour la commune, cela concerne 17 ha sur ZI Mi-Plaine actuellement en zone AU3, 1 ha de l'espace central porte des Alpes actuellement en zone AU1 pour le projet HPEL, le secteur des Brigoudes actuellement en zone AU2 qui évolue en zones AURm1d et AURM2a pour 7 ha, et 2 ha de l'espace central Bel Air actuellement en zone AU2 qui évolue en zone UL pour le projet d'espace de plein air.
- Une inscription de 10 nouveaux STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) dont un sur Saint-Priest pour pérenniser l'activité de l'association IDEO route de Grenoble.
- Une augmentation de 34 hectares de boisements et espaces végétalisés protégés avec la création de 10.6 ha d'Espaces Boisés Classés, 19.4 ha d'Espaces Végétalisés à Valoriser, 4 ha de Terrains Urbains Cultivés et Continuités Ecologiques, 43 arbres remarquables dont un à Saint-Priest, au droit du 7 Bd François Reymond, portant ce nombre à 426 au total sur le territoire métropolitain.
- Des protections patrimoniales complétées : 60 nouveaux Éléments Bâti à Préserver inscrits, dont 3 sur la commune de Saint-Priest (ferme de la Cordière, le Casermont rue Garibaldi et la maison du 8 rue du Payet) et l'ajout de 5 Périmètres d'Intérêt Patrimonial.
- L'inscription de 18 nouveaux emplacements réservés pour espaces verts ou parcs dont un sur Saint-Priest (rue Georges Pompidou dans la ZAC du Triangle) et 14 emplacements réservés pour mode actif.

*

Concernant l'habitat, l'objectif d'équilibrage de la mixité sociale se poursuit en favorisant la production de grands logements (T3 et + sur Saint-Priest) et en limitant la division excessive des logements existants.

Ainsi, des « Secteurs de taille minimale de logements » (STML) dans le neuf sont créés dans 5 communes : Givors, Grigny, Pierre-Bénite, Rillieux-la-Pape et **Saint-Priest** (zonages URm, QPV Bel Air et Bellevue, OAP Ménival et Brigoudes) et des « Secteurs de taille minimale de logements dans l'existant » (STML-E), sont créés sur 10 communes : Champagne-au-Mont-d'Or, Dardilly, Grigny, Marcy-l'Étoile, Oullins, Pierre-Bénite, Rillieux-la-Pape, Saint-Germain-au-Mont-d'Or, Vénissieux et **Saint-Priest** (Zonages URM, URI 1 et 2).

Concernant l'économie, des évolutions de zonage rendent possible les projets de restructuration de Botanic et d'extension du Campanile de l'ancienne route de Grenoble.

A la suite du porter à Connaissance de l'Etat, cette procédure de modification acte 3 nouveaux Périmètres de Prévention des Risques Technologiques sur la commune (Logapro au 20 rue Nicéphore Niepce, Fabentech 50 rue Jean Zay et EC-Mayet 30 rue du Macônnais).

Enfin, à la demande de la commune, le projet de modification prévoit une évolution de zonage de URI2b à UEI1 sur plusieurs parcelles chemin du Charbonnier, à proximité immédiate des voies ferrées et du projet de mise à quatre voies de la section entre Saint-Fons et Grenay.

*

Concernant le règlement, il évolue sur 68 points dans les thématiques suivantes :

- 1/ Bioclimatisme - Environnement (possibilité de plateformes de fertilisation dans certains zonages, bonus de constructibilité pour les constructions neuves exemplaires, ajout d'un article prescriptif sur les dispositifs de nidification, dérogation possible aux règles de retrait pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur ...)
- 2/ Solarisation (obligation de toitures actives : végétalisation panneaux solaires, usage d'agrément)
- 3/ Emprise au sol (exclusion, sous conditions, de certains dispositifs de protection contre le rayonnement solaire)
- 4/ Eau (obligation de rejet à la parcelle des eaux pluviales pour toute extension)
- 5/ Stationnement (application des normes de stationnement du logement social aux logements en bail réel solidaire (BRS), hausse de la norme des stationnements vélos pour les bureaux)
- 6/ Zones URm 1 et 2 (adaptation / précision concernant notamment les césures)
- 7/ Destinations - Sous-destinations (précisions concernant les zones où les cuisines dédiées à la vente en ligne peuvent être autorisées)
- 8/ Habitat (Secteurs de taille minimale de logement - STML)

En sa qualité de personne publique associée et conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, la Ville de Saint-Priest formule les demandes suivantes :

- 1 - Rectification des erreurs matérielles figurant dans le dossier apparaissant dans le dossier soumis aux personnes publiques associées :

Point n° 12 Page 12 du rapport de présentation : remplacer « logistiques » par « productive » dans la formulation « Accompagner l'implantation d'activités logistiques dans le secteur et assurer leur intégration bâtie dans l'environnement urbain et paysager ».

Point n° 17 concernant le secteur nord-ouest de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur Manissieux : rectifier le périmètre de l'OAP en intégrant tout le secteur comme actuellement, rectifier le plan de zonage en intégrant le secteur à l'est de la voie à créer en zone AURI1b (en lieu et place du zonage URI1b inscrit par erreur) et mettre le rapport de présentation en concordance en distinguant des seuils de déclenchement d'opération sur la zone à l'ouest de la voie à créer et sur celle à l'est de la voie à créer.

Point n° 99 concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Brigoudes : rectifier l'erreur de tracé de la zone USp en intégrant l'emplacement réservé (ER) au bénéfice de la commune jusqu'au chemin des Carres = modification du plan de zonage. La commune souhaite également que le zonage de la partie sud de la zone ouverte à l'urbanisation soit mis en concordance avec l'OAP qui prévoit de l'habitat pavillonnaire de type individuel (zonage Uri au lieu de URM2a) = modification du zonage.

2 – Demandes d'évolutions du dossier soumis aux personnes publiques associées :

Point n° 6 concernant le secteur de mixité fonctionnelle sur le Parc Technologique : élargir la destination des activités susceptibles d'être accueillies aux services à destination des entreprises (conciergerie, etc...), la formulation retenue « Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale (Etablissement de formation et locaux accessoires) étant trop restrictive.

Point n° 16 concernant la modification de la hauteur graphique de 9 m à 13 sur le secteur UCE4a avenue de la Gare : revenir à une hauteur graphique de 9 m en front de rue et inscrire une hauteur graphique de 13 m seulement en 2ème front (au-delà de 20 m de profondeur).

Point n° 76 concernant la demande de changement de zonage sur les parcelles 155 et 156 : supprimer ce point du dossier d'enquête, la commune souhaitant finalement conserver le zonage UL actuellement applicable.

3 - Concernant les points d'évolution du règlement, la commune fait part de son désaccord sur :

- L'absence d'exigence de nouveaux stationnements en cas de surélévation d'un bâtiment.

- La non-application du Secteur de Taille Minimale de Logement dans l'existant (STML-e) aux hébergements en résidences seniors et étudiantes alors que le territoire

communal fait face à une demande grandissante des marchands de biens pour la transformation de maisons individuelles en hébergements de type colocation et co-living.

Elle attire également l'attention sur certains points du règlement dont l'application par les services instructeurs sera délicate voire impossible :

- Mise en place de dispositifs de nidification,
- Le décompte des piscines de plus de 25 m² dans le Coefficient d'emprise au sol (CES) en s'interrogeant sur l'opportunité de ce seuil et sur le fait que la réalisation d'une piscine soit, dans un cas, constitutive de CES et ne le soit pas dans l'autre hypothèse.

Je vous propose donc, Mesdames, Messieurs :

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L 153-40

Vu la réunion de la commission Urbanisme – Aménagement du territoire – Ecologie – Environnement – Logement du 20 mars 2024

- D'émettre un avis favorable au dossier de modification n° 4 du PLU-H sous réserve de la prise en considération des rectifications et évolutions telles que celles-ci sont formalisées ci-avant

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, au scrutin public, APPROUVE le présent rapport à l'unanimité

Pour extrait conforme,

Signé électroniquement par : Gilles GASCON
Date de signature : 29/03/2024
Qualité : Maire de Saint-Priest

