

SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 MARS 2018

**AVIS SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA VILLE DE GENAS**
Arrêt du projet

Nombre de Membres Elus :	100
Nombre de Membre Elus en exercice :	95
Quorum :	48
Nombre de Membres Elus présents :	64

Membres élus présents :

Mesdames Myriam BENCHARAA, Nathalie BOBIN, Corinne BOGART, Dominique BOUVIER, Irène BREUIL, Bérangère CHARBONNIER, Jocelyne CORNEC, Marie-Claude DESBENOIT, Marie-Claude FOUCRE, Evelyne GALERA, Edith GALLAND, Annabelle GRECO JAUFFRET, Claire-Lise JUVIGNARD, Sylvie KERGONOU, Sylvie MADAMOUR, Anne-Sophie PANSERI, Céline PARAVY-ATLAN, Céline PELESZEZAK, Nathalie PRADINES, Denise ROMESTANT, Sophie SOURY, Hélène VILLARD.

Messieurs Guy BACULARD, David BALDINI, Denis BANCEL, François CHARDINY, Yves CHAVENT, Jacques COIRO, Philippe COLLOT, Christophe CROZIER, Philippe DAVID, Marc DEGRANGE, Guy DELORME, Jean-François FARENC, Nicolas FARRER, Frédéric FOSSI, Eric GARCIN, Vincent GIRMA, Alain GRANDOUILLER, Jérôme GRENIER, Philippe GUERAND, Emmanuel IMBERTON, Frédéric JACQUIN, Jean-Michel JOLY, Francis KESSOUS, Pierre LARDON, Jean-Louis MAIER, Philippe MALAVAL, Christophe MARGUIN, François MEON, Jean MOUGIN, Patrick PARAT, Luc PELEN, Gérard PELISSON, Philippe POBE, Claude POLIDORI, Régis POLY, Yves POMMIER, Gilles RENAUD, Jean-Jacques REY, Claude RISAC, Thomas SAN MARCO, Philippe VALENTIN, Daniel VILLAREALE.

David POUDRET, Conseil en Urbanisme Commercial à la Direction de l'Entreprenariat, du Commerce et de la Proximité ainsi qu'Alexis GILOPPE, Directeur de la Direction de l'Industrie, de la Compétitivité et des Territoires présentent à l'assemblée la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Genas qui a préalablement fait l'objet d'une présentation au Bureau du 5 mars 2018 puisqu'un avis devait impérativement être rendu au Maire de Genas avant le 9 mars 2018.

Le Bureau a émis un avis favorable avec la prise en compte des observations sur les conditions d'implantation des constructions. Celui-ci a donc été adressé avec la mention « sous réserve de validation de l'Assemblée Générale ».

Le contexte

La commune de Genas a une situation stratégique dans l'Est.

Elle a su profiter des infrastructures routières, aéroportuaires (aéroport de Lyon Saint-Exupéry) et de la véritable dynamique qui anime tout l'Est de la deuxième métropole économique française tout en sachant préserver une véritable qualité de vie. Son territoire est l'un des plus vastes de l'Est Lyonnais, ce qui lui permet d'affirmer trois vocations distinctes :

- Une vocation agricole traditionnelle liée à la richesse agronomique de la Plaine de l'Est Lyonnais,
- Une vocation industrielle, avec la ZI mi-Plaine, seconde zone industrielle de France,
- Une vocation résidentielle marquée par le développement autour des quartiers de Genas, Azieu et Vurey.

Son poids démographique, son nombre d'emplois, son important tissu de commerces et de services, son potentiel foncier assurent à cette commune un rôle primordial au sein de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) et du territoire de la Plaine de l'Est Lyonnais.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Septembre 2014

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 26 Octobre 2017.

Un avis technique a été déjà été exprimé lors d'une réunion associant les Personnes Publiques associées le 20 juillet 2017.

Éléments d'avis sur la révision du PLU :

A/ SUR LE VOLET DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique de la commune de GENAS s'inscrit dans la dynamique de l'Est lyonnais et les enjeux métropolitains et régionaux.

La commune compte 6670 salariés du secteur privé (données URSSAF 2016 publiées en 2017). Après une diminution des effectifs salariés privés de -6,6% entre 2008 et 2012, les effectifs salariés privés ont augmenté de 3,3% de 2012 à 2016, soit + 211 en nombre, sans toutefois retrouver en volume la situation de référence de 2008.

Dans ce contexte, **le développement du parc d'activités économiques EverEst va permettre à la commune de retrouver et dépasser cette situation de référence.**

Ce deuxième parc technologique à l'Est de l'agglomération conforte l'attractivité des sites économiques de la communauté de communes de l'Est Lyonnais. **Il vient répondre aux demandes d'implantation de la part d'activités exogènes et endogènes après la saturation d'autres sites**, notamment du parc technologique de Saint Priest, sur le territoire de la Métropole de Lyon.

Conformément aux orientations de sa doctrine en matière d'urbanisme, la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne partage les principes du Projet d'Aménagement et Développement Durable de la ville de Genas : en particulier celui d'une ville attractive et celui d'une ville connectée avec une meilleure performance des transports en commun.

Après examen du PADD et du règlement, la CCI Lyon Métropole considère que le PLU répond aux enjeux :

- Celui d'éviter d'éventuelles délocalisations d'entités ayant des besoins de développement et une pénalisation de l'activité agricole : la CCI Lyon Métropole veille à ce que soit inscrit au PLU des réserves foncières suffisantes, ce qui est le cas avec le Parc EverEst et les autres projets portés à l'échelle de la communauté de communes.
- La vocation des zones permet en outre d'éviter le mitage et la mixité entre des activités non compatibles pouvant entraîner des conflits d'usage.
- la requalification des espaces d'activités, a été préférée à une extension, pour permettre d'assurer une remise à niveau des infrastructures et réseaux et une montée en gamme des services à des conditions financières acceptables.
- L'enjeu d'une organisation des livraisons et des stationnements qui a un impact sur l'activité économique.

Parmi les enjeux, la partie du foncier à préserver pour les développements de la plateforme aéroportuaire est bien reprise ici dans le PLU.

Les dispositions du règlement fixent les conditions d'implantation des constructions. A cet égard, la CCI Lyon Métropole souhaite apporter les observations suivantes :

- Les marges de recul auraient pu être évitées car elles réduisent le potentiel de constructibilité à la parcelle.
- Nous avons noté qu'il était possible de déroger aux règles de hauteur maximale, ce qui dans l'examen des autorisations de construire demeure important pour ne pas freiner des développements sur place.
- Enfin, dans le rapport de présentation, il devrait être fait état de l'étude en cours afin de parvenir à conserver des marges de développement pour les industriels dans leur prélèvement d'eau dans le cadre du Plan de Gestion de la Ressource en Eaux du SAGE EST Lyonnais (projet IRR2 de raccordement au projet de substitution porté par les agriculteurs avec un prélèvement dans le canal de Jonage).

B/ SUR LE VOLET COMMERCE

Le diagnostic

Nous considérons que le diagnostic de l'appareil commercial de la commune n'est pas assez détaillé et s'appuie sur des données trop anciennes : les cartes de composition commerciale sont basées sur des données datant de 2010 et les données d'enquête consommateurs auxquelles il est fait référence sont de 2006 ; A notre sens un travail d'actualisation a minima de ces données est nécessaire pour objectiver la révision du PLU et être plus précis dans les règles applicables : mise à jour de la géolocalisation des activités et prise en compte des dernières données d'enquête consommateurs. Les résultats de la 10^{ème} enquête consommateurs sont en effet disponibles depuis l'automne 2017. De plus, la carte d'occupation commerciale présentée p 97 ne nous semble pas très lisible.

Le PADD

Dans notre avis préalable de juillet 2017, nous avons considéré que l'objectif affiché était trop restrictif et que l'énoncé des moyens mis en oeuvre dans son 1^{er} objet n'était pas forcément approprié. **Nous notons avec satisfaction le changement de formulation effectué et partageons ainsi tout à fait les attendus du PADD pour le commerce.**

Ainsi l'objectif est de « Préserver et conforter la diversité de l'offre en commerces et services de proximité sur l'ensemble du territoire de la Commune » et les moyens mis en oeuvre sont de 2 ordres :

- « Maintenir et développer l'armature commerciale de la commune dans les différentes polarités : Centre bourg, Azieu, Vurey.
- Opter, au sein du tissu urbain, pour une possibilité d'aménagement de commerces et d'activités en RDC des bâtiments. »

En complément, nous partageons tout à fait l'objectif de densification du centre-bourg qui permet l'accueil de nouveaux habitants à proximité du cœur de ville.

Concernant le règlement et le zonage

Sur la zone urbaine

Nous notons l'instauration de 2 types de linéaires sur la commune telle que nous l'avions préconisé dans notre pré avis de juillet 2017

- Un linéaire commercial strict qui interdit le changement de destination du commerce vers d'autres activités. Vous proposez l'instauration de ce type linéaire autour de la place de la République et sur l'îlot Danton République.
- Un linéaire toute activité plus souple qui autorise tous les types de rez de chaussée économiques et interdit le changement de destination en logement. Ce linéaire s'appliquera le long de la rue de l'égalité, de la rue de la République, autour de la place Jean Jaurès et ses abords à Azieu.

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.

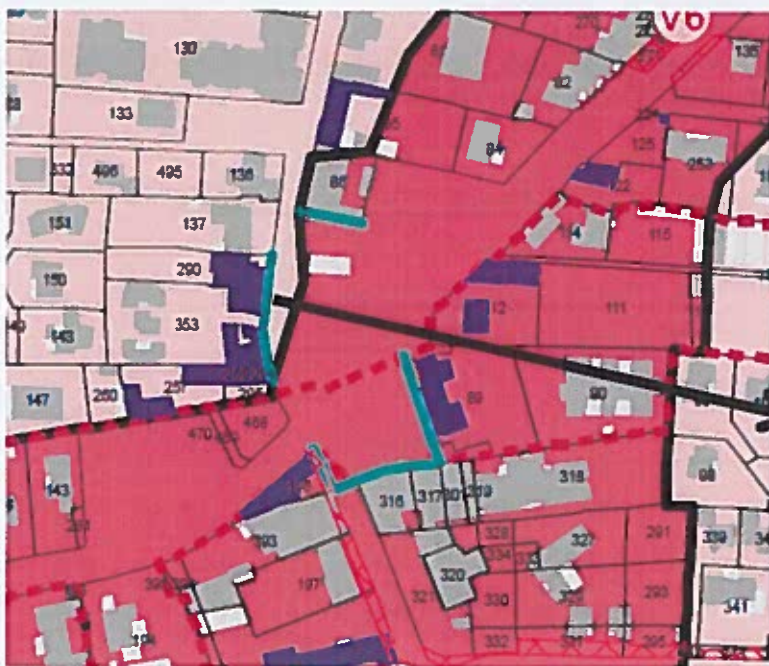
Sur l'îlot Danton République, nous sommes plus nuancés: en effet instaurer d'emblée un linéaire strict va imposer aux futurs propriétaires des locaux une exploitation limitée aux activités relevant purement du commerce de détail, le risque est de rendre plus difficile la commercialisation des locaux 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 la 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.

Concernant le linéaire toute activité

- nous serions favorables à sa prolongation du 66 au 76 de la rue de la République
- le linéaire de la Rue de la République a été positionné au milieu de celle-ci, il serait préférable de le dessiner le long des bâtiments de chaque côté de la rue
- sur Azieu nous préconisons le changement du positionnement des linéaires comme indiqué ci-dessous pour être en cohérence avec la localisation des activités :



Repositionnement du linéaire sur le front bâti de la rue au lieu du contour de la place

Enfin, il nous paraîtrait judicieux de modifier l'objet graphique des linéaires, les deux types de linéaires étant bleus, il apparaît malaisé de les différencier.

Concernant le règlement de la zone Uc, nous notons le relèvement du plafond de surfaces de plancher à 400 m² pour la création de construction à destination de commerce.

Pour la zone Ue, nous maintenons notre préconisation d'interdire la construction de tout nouveau commerce tout en laissant une possibilité d'extension des commerces existants de 5%.

Concernant les normes de stationnement : pour le commerce de détail, nous vous avons suggéré l'application d'un seuil de surface de plancher à 60 m² pour la création d'une place, nous considérons que cette norme devrait être la même pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Concernant les zones économiques, nous vous avons suggéré de préciser les règlements des zones UI et AUI afin de limiter l'implantation de commerces dans les zones à vocation industrielle ou tertiaire. : Nous notons que notre proposition a été reprise. .

Concernant enfin les OAP, nous notons que des rez-de-chaussée économiques sont prévus dans les programmes immobiliers pour les secteurs Rue Carnot-Jean Bornicat à Vurey et rue de l'Egalité-rue des Tuileries sur le centre bourg, nous accueillons plutôt favorablement cette possibilité qui permet de densifier le tissu commercial, néanmoins nous sommes d'avis de mener une réflexion précise sur le type d'activités qui pourraient s'implanter en amont de la programmation afin de maximiser la commercialisation des locaux et éviter le développement de rez-de-chaussée vacants.

Conclusions et suites à donner :

La CCI Lyon Métropole émet un avis favorable relatif au projet de révision du PLU de Genas et demande la prise en compte des éléments exposés plus haut.

La CCI Lyon Métropole poursuivra son partenariat avec la commune de Genas afin de garantir les conditions d'accueil favorables à l'activité économique et à la création d'emplois sur le territoire.

Le Président Emmanuel IMBERTON propose donc à l'assemblée de valider formellement l'avis favorable transmis à Daniel VALERO, Maire de Genas.

L'Assemblée approuve cette délibération à l'unanimité des membres présents.

Fait à Lyon, le 21 mars 2018
Pour extrait certifié conforme

Le Directeur Général



Xavier PELLETIER