

## CHARLY

### PROJET DE MODIFICATION N°4 Dossier d'enquête publique 2024





# NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

## **Nomenclature du PLU-H :**

### *C.1 Cahier communal*

*C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés*

*C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

*Carte de synthèse des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)*

*C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)*

*C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

*C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages*

### *C.2 Documents graphiques du règlement*

*C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »*

*C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »*

*C.2.5 Légende et plan « Habitat »*

*C.2.6 Légende et plan « Stationnement »*

*C.2.7 Légende et plan « Économie »*

*C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »*

### *C.3 Documents écrits du règlement*

*C.3.1 Prescriptions d'urbanisme*

*Emplacements réservés de voirie (ERV)*

*Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes*

*Emplacements réservés aux équipements publics*

*Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques*

*Localisations préférentielles pour équipements (LPE)*

*Périmètres d'attente de projet (PAP)*

*Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)*

*Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N*

*Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)*

*Réservations pour programme de logements*

*Secteurs de taille minimum de logement (STML)*

*Secteurs de mixité sociale (SMS)*

*C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)*

*C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)*



## SOMMAIRE

<b>Pièces écrites et Plans</b>	
<b>N° Point</b>	
	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés
	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires
	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)
	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »
	C.2.4 Plan « Hauteurs »
	C.2.5 Plan « Habitat »
	C.2.6 Plan « Stationnement »
	C.2.7 Plan « Économie »
	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »
	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme
	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)
	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
167	p. 7
174	p. 10



## CHARLY

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés  
(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville

○ Point 167

Objectif : Prendre en compte l'arrêté préfectoral datant de 2017 portant dérogation pour « la destruction et la perturbation intentionnelle d'espèces protégées» dans le cadre de travaux pour l'aménagement de la rue Louis Vignon. Pérenniser les aménagements réalisés pour maintenir et préserver les espèces protégées et leur habitat recensés sur le secteur.

Conséquence : Modification de la zone URm2c en N2, en partie sur les parcelles cadastrées AI 383 et AI 428, et sur la parcelle cadastrée AI 385 situées rue Louis Vignon et AI 150 située rue de l'Eglise.  
Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur les parcelles cadastrées en partie AI 383, AI 391 et AI 392 situées secteur Le Bourg.

Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

○ Point 174

Objectif : Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2023-2025, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).  
Actualiser les objectifs globaux de production de logements pour les communes dont l'objectif de production de logements locatifs sociaux dépasse l'objectif global.

Conséquence : Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

## Renforcer la structure urbaine spécifique du centre bourg et tisser des liens avec les quartiers environnants

### • Charly le Haut



- > Préserver et valoriser l'organisation historique de ce bourg, travailler les transitions avec les tissus pavillonnaires (gestion des extensions possibles et de l'évolution des 'dents creuses').
- > Permettre une urbanisation compacte le long des voies, en accord avec le tissu existant et assurer une transition entre le tissu de type hameau développé à l'ouest et le lotissement pavillonnaire situé à l'est.

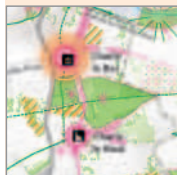
PIP  
A2

- Le zonage Uce4b couvre l'ensemble du tissu ancien de Charly le Haut et de la Maçonnière, avec des hauteurs graphiques différentes : 10m sur voies, 7m en cœur d'ilot

PIP  
A3

- Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre Charly le Haut et un autre PIP couvre le hameau de la Maçonnière
- Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'EBP.
- A l'arrière et sur l'opération récente du Domaine du Moulin un zonage Urm2d est inscrit pour améliorer les transitions avec les tissus pavillonnaires. La végétation présente sur l'arrière des parcelles est repérée par des EVV.

### • Les deux grandes propriétés de Melchior Philibert et Saint Charles



- > Préserver, mettre en valeur les bâtiments et les parcs, tout en permettant l'évolution des vocations et activités qui peuvent se développer pour en faire un lieu de vie et d'échanges de la commune. Ces activités seront intégrées dans les bâtiments existants réhabilités dans le respect de leur identité.
- > Inscrire les deux propriétés dans des parcours touristiques de découvertes patrimoniales (rayonnement d'agglomération) à l'échelle de la commune et mettre en valeur leurs espaces naturels, en révélant leurs caractéristiques paysagères et historiques ;
- > Permettre une circulation piétonne dans une partie du parc de Melchior-Philibert, déjà mise en place dans les espaces paysagers au nord de St Charles, permettant ainsi des traversées piétonnes sécurisées vers Charly le Bas et les quartiers pavillonnaires environnants
- > Réaliser le projet Louis Vignon avec la création de la nouvelle voie entre la route de l'Etra et la rue de l'église. Dans le but de renforcer la centralité, permettre une urbanisation mesurée le long de celle-ci, en transition avec les pavillons et la grande propriété St Charles : on veillera à une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement paysager et bâti (formes urbaines adaptées et qualités architecturale et paysagère renforcées) dans ce secteur central à haute qualité patrimoniale

OAP  
4

- Les deux parcs des grandes propriétés sont classés en N2.
- La végétation est valorisée grâce aux différents outils de préservation du végétal : EVV, EBC.
- Les parties bâties le long de la rue de l'Eglise sont inscrites en Uce4b, avec une hauteur graphique à 7m, pour correspondre à leur morphologie actuelle.
- Un emplacement réservé pour cheminement piéton est inscrit sur le parc Saint Charles ainsi qu'un emplacement réservé pour équipement pour permettre la réalisation d'un bas sin de rétention pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 vient encadrer le renouvellement de ce secteur.
- Le développement séquencé le long de la voie Vignon est traduit par un zonage pavillonnaire ordonné à l'Ouest, Uri1a, et un zonage de forme intermédiaire à l'Est Urm2c.



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### Renforcer la structure urbaine spécifique du centre bourg et tisser des liens avec les quartiers environnants

##### • Charly le Haut



- > Préserver et valoriser l'organisation historique de ce bourg, travailler les transitions avec les tissus pavillonnaires (gestion des extensions possibles et de l'évolution des 'dents creuses').
- > Permettre une urbanisation compacte le long des voies, en accord avec le tissu existant et assurer une transition entre le tissu de type hameau développé à l'ouest et le lotissement pavillonnaire situé à l'est.

PIP  
A2

- Le zonage Uce4b couvre l'ensemble du tissu ancien de Charly le Haut et de la Maçonnière, avec des hauteurs graphiques différentes : 10m sur voies, 7m en cœur d'ilot

PIP  
A3

- Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre Charly le Haut et un autre PIP couvre le hameau de la Maçonnière
- Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'EBP.
- A l'arrière et sur l'opération récente du Domaine du Moulin un zonage Urm2d est inscrit pour améliorer les transitions avec les tissus pavillonnaires. La végétation présente sur l'arrière des parcelles est repérée par des EVV.

##### • Les deux grandes propriétés de Melchior Philibert et Saint Charles



- > Préserver, mettre en valeur les bâtiments et les parcs, tout en permettant l'évolution des vocations et activités qui peuvent se développer pour en faire un lieu de vie et d'échanges de la commune. Ces activités seront intégrées dans les bâtiments existants réhabilités dans le respect de leur identité.
- > Inscrire les deux propriétés dans des parcours touristiques de découvertes patrimoniales (rayonnement d'agglomération) à l'échelle de la commune et mettre en valeur leurs espaces naturels, en révélant leurs caractéristiques paysagères et historiques ;
- > Permettre une circulation piétonne dans une partie du parc de Melchior-Philibert, déjà mise en place dans les espaces paysagers au nord de St Charles, permettant ainsi des traversées piétonnes sécurisées vers Charly le Bas et les quartiers pavillonnaires environnants
- > Réaliser le projet Louis Vignon avec la création de la nouvelle voie entre la route de l'Etra et la rue de l'église. Dans le but de renforcer la centralité, permettre une urbanisation mesurée le long de celle-ci, en transition avec les pavillons et la grande propriété St Charles : on veillera à une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement paysager et bâti (formes urbaines adaptées et qualités architecturale et paysagère renforcées) dans ce secteur central à haute qualité patrimoniale

OAP  
4

- Les deux parcs des grandes propriétés sont classés en N2.
- La végétation est valorisée grâce aux différents outils de préservation du végétal : EVV, EBC.
- Les parties bâties le long de la rue de l'Eglise sont inscrites en UCe4b, avec une hauteur graphique à 7m, pour correspondre à leur morphologie actuelle .
- Un emplacement réservé pour cheminement piéton est inscrit sur le parc Saint Charles ainsi qu'un emplacement réservé pour équipement pour permettre la réalisation d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 vient encadrer le renouvellement de ce secteur.
- Le développement séquencé le long de la voie Vignon est traduit par un zonage pavillonnaire ordonné à l'Ouest, Uri1a, et un zonage de forme intermédiaire à l'Est Urm2c.
- Afin de garantir leur fonctionnement écologique et leur pérennité, les secteurs dédiés aux mesures compensatoires de l'opération d'aménagement de la rue Louis Vignon sont classés en zone N2. Les outils graphiques concernant la végétation (EVV) instaurés le long de la rue Louis Vignon permettent de préserver les continuités écologiques.



### Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- ~~un objectif de production de 36 logements /an, soit 320 logements en 9 ans entre 2018 et 2026.~~ Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- un développement résidentiel à privilégier sur les secteurs du Centre, Maréchal Leclerc, Etra, Les Ferratières et plus modérément Louis Vignon,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



### Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit :
- ~~■ Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 191 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.~~



### Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 76 logements /an, soit 228 logements entre 2024 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- un développement résidentiel à privilégier sur les secteurs du Centre, Maréchal Leclerc, Etra, Les Ferratières et plus modérément Louis Vignon,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



### Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

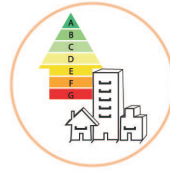
Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
  - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- ~~■ la révision des règles du secteur de mixité sociale existant,~~
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Charly,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux et aussi le cas échéant de programmes de logements en accession abordable. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



### Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

À l'échelle de la commune, cela se traduit par :

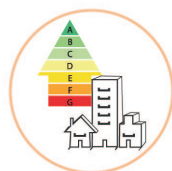
- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé pour développer une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.

### 3. Programme d'orientations et d'actions pour l'Habitat (POAH)

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
  - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 115 logements locatifs sociaux.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- Le maintien des règles du secteur de mixité sociale existant,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Charly,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux et aussi le cas échéant de programmes de logements en accession abordable. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement

PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



#### Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé pour développer une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

### CHARLY

Surface communale..... 517,18 ha

#### Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	26,46	26,46
Mixtes de formes compactes		
URm1	0,60	0,60
URm2	5,15	4,73
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2		
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	43,34	43,27
URi2	143,14	143,14
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	1,57	1,57
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEi		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP		
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa		
UL		
<b>TOTAL</b>	<b>220,26</b>	<b>219,77</b>

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4	0,80	0,80
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1	1,52	1,52
AURi2	2,24	2,24
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEi		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2		
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>4,56</b>	<b>4,56</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1		
N2	33,96	34,45
Zones agricoles		
A1		
A2	258,40	258,40
<b>TOTAL</b>	<b>292,36</b>	<b>292,85</b>

#### Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	17,36	17,36
Espaces Végétalisés à Valoriser	23,62	23,69
Plantations sur domaine public	0,40	0,40
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,53	0,53
<b>TOTAL</b>	<b>41,91</b>	<b>41,98</b>

\* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

# LEGENDE DES PLANS

## C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

1/2000<sup>e</sup>



## LES ZONES

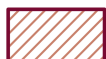
### Urbaines



UCe



USP



UPr

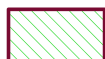
Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



URm



UEa UEp UEI UEI



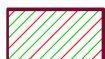
UL



URc



UEc



UPp



Contour de zone



URi

### A urbaniser



AUCe AURm AURc AURi



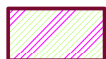
AUEa AUEp AUEI AUEI



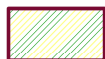
AUEc



AUSP



AUL



AU1-2 ou 3

### Agricoles



A

### Naturelles



N

## AUTRES PRESCRIPTIONS

### Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



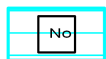
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

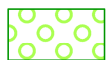


Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.151-41

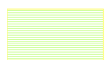
### Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



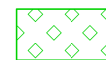
Espace Boisé Classé



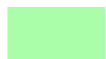
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

### Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol

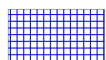


Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

### Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

### Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



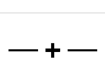
Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



Arrondissement

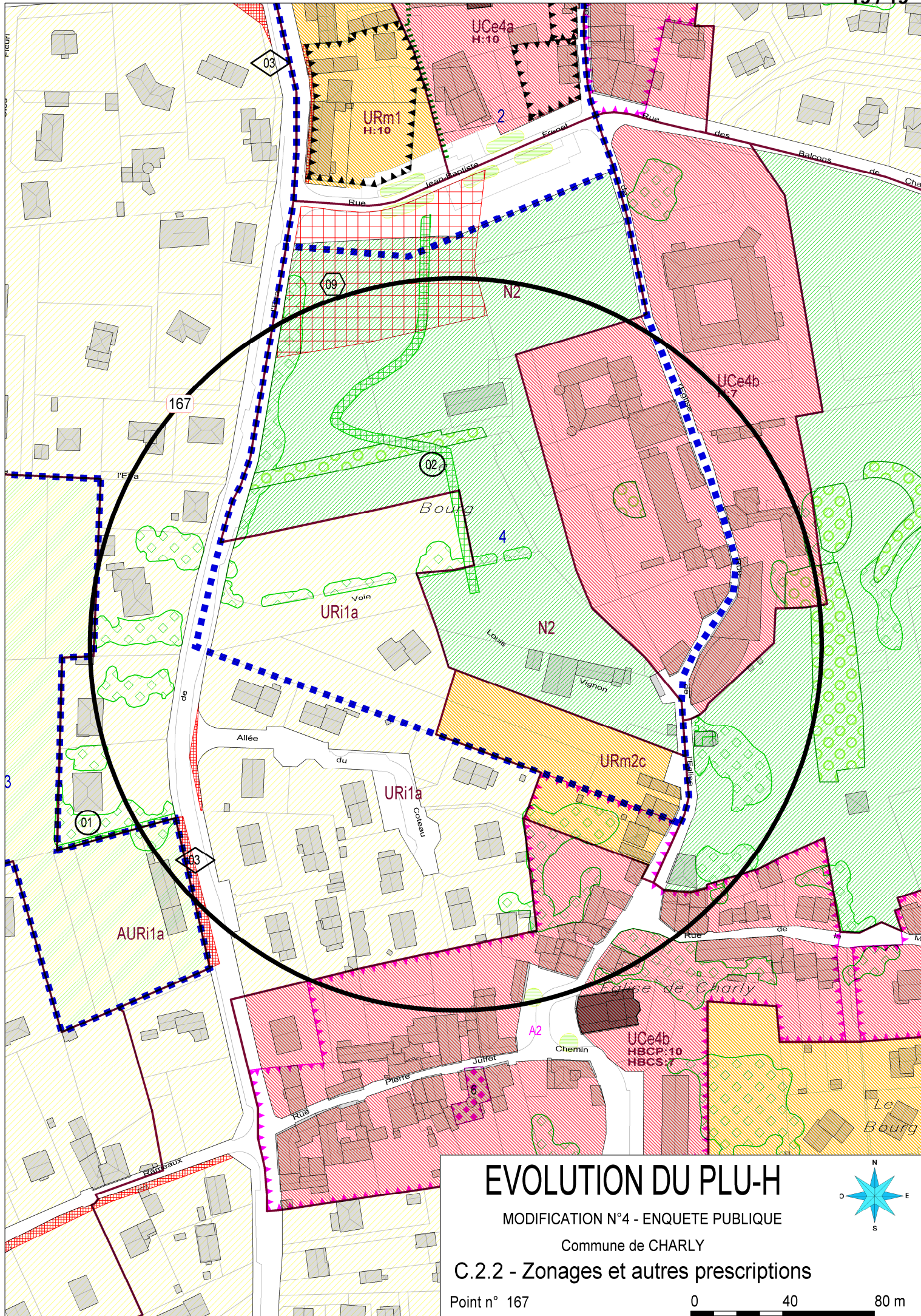


Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation





# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de CHARLY

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 167

0 40 80 m

