

Villeurbanne, le 17/01/2021  
N/REF : Dev. Foncier/FD  
Objet : Modifications n°3 PLU-H

Monsieur Le Président,

Vous nous avez transmis courant du mois de décembre l'ensemble des documents constituant la modification n°3 du PLU-H. Après avoir étudié ces éléments, je me permets de vous faire part des différents points qui ont attirés l'attention des équipes d'Est Métropole Habitat :

#### Toutes les communes

- Secteurs de taille minimale de logement pour les constructions nouvelles ou existantes  
Dans ces secteurs, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, les programmes de logements neufs ou réhabilités doivent comporter une proportion de logements présentant la taille minimale fixée par le PLU-H.  
Nous demandons que dans ces secteurs soit permis de réaliser des logements sociaux spécifiques (étudiants, pensions de familles, résidences sociales...) pour ne pas empêcher la création de ces produits dont les objectifs de développement sont importants.

#### Sur la commune de Villeurbanne

- Est Métropole Habitat a récemment acquis la parcelle section AT numéro 243, sise 275 rue du 4 août à Villeurbanne. Ce tènement fait l'objet au PLU-H d'un périmètre de « Réservation pour programme de logements » pour la réalisation d'un programme « 100% de logements aidés PLUS ou PLAI ». Or cette parcelle est également concernée par un périmètre « Espace Végétalisé à Valoriser » qui obère très grandement sa constructibilité. Ce périmètre « EVV » nous interroge, d'autant qu'il concerne un espace laissé en friche par l'ancien propriétaire, constitué essentiellement de broussailles sans aucun élément végétal remarquable. Ainsi, afin de permettre la réalisation d'un programme de logements aidés comme indiqués au PLU-H, nous demandons la suppression du périmètre « Espace Végétalisé à Valoriser ».
- Dans l'objectif de réaliser une opération d'aménagement sur le secteur de l'OAP n°9 Réguillon-Baratin à Villeurbanne, Est Métropole Habitat a acquis début 2019 plusieurs propriétés représentant environ un tiers de l'emprise foncière totale. En parallèle, nous avons conduit une étude urbaine, architecturale et paysagère, conjointement avec la Ville de Villeurbanne,

en janvier 2020, précisant le programme et le plan masse de l'opération. Cette réflexion amène des évolutions concernant notamment l'implantation des bâtiments et la programmation en logements qui est revue à la baisse. Nous souhaitons donc que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation soit actualisée dans le cadre de la modification n°3, conformément à l'étude urbaine validée par la Ville.

- Les objectifs en matière de création de logements sociaux portés par la Métropole de Lyon ont été récemment revus à la hausse, tant les produits locatifs sociaux que les produits en accession sociale qu'ils soient produits en BRS ou pas. Pour permettre la réalisation de ces nouveaux objectifs, Est Métropole Habitat a conduit des opérations de prospection notamment sur deux emplacements réservés pour programme de logements sociaux sis 59 rue d'Alsace et 54 rue du 8 mai 1945 à Villeurbanne. La modification projetée retire ces deux parcelles des emplacements réservés pour logements sociaux, sans être pleinement compensé par l'intégration de nouvelles adresses. Nous souhaitons le maintien de ces deux adresses ou la compensation du retrait de ces emplacements réservés pour logements sociaux afin de nous permettre de contribuer aux objectifs de la Métropole sur l'accroissement de la production de logements sociaux.

#### Sur la commune de Vénissieux

- L'OAP n°8 Joliot-Curie Croizat Marechal bénéficie d'une desserte en transports en commun développée (métro B, tramway T4, future ligne T10, Bus à Haut Niveau de Service C12 et 9 autres lignes de bus, regroupés autour de la Gare SNCF) nous amenant à identifier ce secteur comme étant propice au développement d'une résidence étudiante à vocation sociale. Ainsi, nous souhaitons que soit inscrit dans cette OAP, la réalisation d'une nouvelle résidence étudiante qui permettrait d'offrir un logement de qualité et dédié aux étudiants sur Vénissieux.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à nos remarques et restons à votre disposition.

Veuillez-agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**GABRIEL SIBILLE**

Directeur de l'Aménagement et de l'Habitat Durable