



PRÉFET DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Lyon, le **18 FEV. 2022**

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 15 mars 2021, la métropole de Lyon a engagé une procédure de modification n°3 de son plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H). Ce projet vise principalement à renforcer la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux, actualiser le volet habitat et l'évaluation environnementale, traduire les évolutions opérationnelles des projets d'aménagement et ajuster son règlement pour encadrer davantage le développement de formes urbaines adaptées au caractère de certaines zones.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification n°3 en amont de l'enquête publique qui se déroulera du 28 février 2022 au 5 avril 2022.

Dans le cadre du projet de modification, la métropole a conduit un travail d'expertise qualitatif et quantitatif qui a permis le reclassement de près de 84 hectares de zones urbaines et à urbaniser en zones agricoles ou naturelles. Cette volonté de préservation des espaces agricoles et naturels va dans le sens des objectifs fixés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience » et notamment de ses enjeux en matière d'artificialisation des sols. Ce reclassement correspond également à une prise en compte de certaines réserves formulées dans l'avis de l'État rendu fin 2017 sur la révision du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole de Lyon.

L'augmentation du coefficient de pleine terre dans les programmes de construction et l'incitation à un développement végétal de qualité au sein du règlement concourent à réduire l'artificialisation des sols en zone urbaine et à favoriser l'infiltration des pluies conformément aux réglementations en vigueur. La poursuite du travail d'identification pertinent du patrimoine paysager a également permis d'étendre le classement en espaces végétalisés protégés et en espaces boisés classés sur de nouveaux sites, et cela même en cœur de ville à des fins de protection paysagère et écologique, de lutte contre les îlots de chaleur et de création d'espaces de respiration.

Ces dispositions réglementaires, qui visent à limiter l'impact des aménagements et à renforcer la présence de nature en ville, concourent à une amélioration significative du cadre de vie.

Monsieur Bruno BERNARD
Président de la métropole de Lyon
20, rue du Lac
69505 LYON cedex 03

Le projet de modification apporte de nombreuses évolutions à l'échelle de la métropole et des 59 communes (avec près de 600 points à cette échelle communale).

Si la modification n°3 ne remet pas en question l'objectif de production globale de logements fixé par le plan approuvé en 2019, elle intègre bien les objectifs triennaux pour la période 2020-2022 de production de logements sociaux qui ont été notifiés en 2020 aux communes déficitaires en logement social au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Toutefois, la déclinaison par commune des moyens fonciers devant permettre l'atteinte de ces objectifs manque. En effet, l'analyse des capacités de densification et des disponibilités foncières dans le tissu urbain pour l'habitat est présentée à l'échelle des bassins de vie et non à l'échelle communale, ce qui peut nuire à leur opérationnalité.

Votre projet de modification appelle ainsi de ma part un avis favorable développé ci-après et assorti de réserves et remarques.

Cet avis est constitué d'une analyse du document selon cinq grandes thématiques. Les 13 réserves et 29 remarques qu'il contient sont détaillés en annexe. Cet avis est à verser au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Pascal MAILHOS



Avis des services de l'État sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole lyonnaise

L'avis des services de l'État et les réserves ou remarques associées sont présentées selon cinq grandes thématiques.

1 Enrichir et mettre en cohérence la modification avec les dispositions réglementaires en vigueur

Le projet comprend deux points d'évolution qui ne relèvent pas d'une procédure de modification d'un document d'urbanisme dans les dossiers d'enquête publique des communes de Grigny et de Limonest. Ils devront être retirés du dossier (réserve n°1).

Par ailleurs, les dossiers d'enquête publique communaux énumèrent, pour chaque point d'évolution, l'objectif poursuivi et sa traduction réglementaire dans les documents du plan local d'urbanisme et de l'habitat. Au-delà d'une simple énumération de points, il était attendu un regard plus analytique des évolutions souhaitées avec une description détaillée permettant de comprendre les raisons de ces évolutions. Les dossiers d'enquête publique devront être complétés en ce sens (réserve n°2).

Les destinations et sous destinations indiquées dans le chapitre sur les normes relatives au stationnement dans le règlement ne sont pas conformes avec les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR). Le règlement devra être mis en cohérence avec ces dispositions (réserve n°3).

2 Une augmentation progressive de la production annuelle de logements sociaux mais avec une limitation des objectifs de densification

Sur le volet relatif aux politiques de l'habitat, la métropole souhaite construire un développement équilibré et solidaire de son territoire, répondant aux besoins des habitants.

Sur le volet foncier, une analyse des mutabilités et des capacités d'évolution du tissu urbain existant a été conduite à l'échelle de la métropole pour recenser les terrains susceptibles d'accueillir des logements. Le total des capacités est ainsi évalué à environ 133 000 logements. Au regard de la production de logements sur les années 2018 et 2019, le nombre de logements restant à produire pour atteindre les objectifs de production à 2026 (72 000 à 76 500 logements) est de l'ordre de 54 400 à 58 900 logements. Le total des capacités théoriques permet donc d'atteindre très largement les objectifs à 2026 et même au-delà.

Cependant, l'analyse des capacités de densification et des disponibilités foncières dans le tissu urbain a été communiquée à l'échelle des bassins de vie et non à la commune. En l'absence de cette analyse à l'échelle communale, il est impossible d'estimer la pertinence du maintien de l'ensemble des zones à urbaniser à l'issue du projet de modification, et plus singulièrement encore de celles prévues au-delà de

l'échéance du plan local d'urbanisme et de l'habitat. Il conviendra de produire l'analyse des capacités de densification et des disponibilités foncières dans le tissu urbain à l'échelle communale (remarque n°1).

L'analyse des capacités de densification et des disponibilités foncières montre également que les capacités foncières théoriques sont situées pour plus de 90 % en zone urbaine ou à urbanisation immédiate sous condition. Ces zones devront accueillir la très grande majorité des logements d'ici 2026. Ces éléments d'analyse à l'échelle communale seront donc nécessaires pour mieux apprécier le calibrage des objectifs de production de logements à cette échelle. Ils permettront également d'interroger le maintien des zones à urbanisation différée à vocation mixte ou d'habitat, qui représentent environ 322 hectares à l'issue du projet de modification.

Le projet de modification prévoit aussi l'ouverture à l'urbanisation de 6 zones à urbaniser AU inscrites dans le plan local d'urbanisme et de l'habitat en vigueur sur 14 hectares environ en les classant directement en zone urbaine. Deux de ces zones avaient fait l'objet d'une réserve dans l'avis de l'État rendu fin 2017 lors de leur inscription en raison de leur présence dans la trame verte du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise : la zone à urbaniser AU2 de Favière-Montluzin à Lissieu et la zone à urbaniser AU1 du Pontet à Curis-au-Mont-d'Or. Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, ces ouvertures ont fait l'objet d'une délibération prise par le conseil de la métropole pour apporter des justifications sur l'ouverture de ces zones à l'urbanisation. Toutefois, le projet de modification ne présente pas de parti d'aménagement sur ces zones qui sont majoritairement des terrains non urbanisés. Par ailleurs, l'utilité de ces ouvertures doit également être démontrée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. L'analyse des capacités de densification et des disponibilités foncières sur le volet habitat à l'échelle des communes aurait donc également permis d'apporter des justifications pour démontrer la nécessité d'ouvrir ces zones à l'urbanisation. Il conviendra de justifier davantage l'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes (réserve n°4).

L'objectif de production de logements à l'échelle de la métropole, fixé entre 8 000 et 8 500 logements neufs par an, est quant à lui inchangé. Le rehaussement de l'objectif de logements locatifs sociaux de 4 000 à 5 000 logements par an à l'horizon 2026, voulu par la Métropole de Lyon, suppose d'augmenter de 47 % à 58 % la part de logements locatifs sociaux à réaliser dans la production globale de logements sur la base de la fourchette haute de 8 500 logements par an. La volumétrie actuelle des logements à produire dans les communes déficitaires en logement social au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain n'est donc pas suffisante pour atteindre les objectifs de rattrapage élevé du triennal 2020-2022. La production annuelle par commune devra être revue pour rattraper le retard pris sur l'atteinte des objectifs, d'autant que le rythme de rattrapage des prochains triennaux, qui évoluera dans le cadre de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »), restera très soutenu pour les communes fortement déficitaires. Cette loi devrait être promulguée au premier trimestre 2022 et les nouveaux objectifs triennaux pour la période 2023-2025, seront notifiés en 2023 par le préfet aux 30 communes déficitaires de la métropole de Lyon. Ils devront être repris dans les cahiers communaux du plan local d'urbanisme et de l'habitat. Au vu des évolutions législatives à venir, il ne semble donc pas opportun d'afficher dès à présent dans les programmes d'orientation et d'action pour l'habitat des cahiers communaux, l'objectif de rattrapage à 100 % du déficit sur la période triennale 2023-2025 pour toutes les communes déficitaires au regard la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (remarque n°2).

Enfin, la répartition des objectifs par commune, marqueur de l'organisation multipolaire, doit refléter le potentiel de développement des polarités, qui ont vocation à se développer dans l'armature urbaine du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise. Un rééquilibrage en matière de production de logements (dont sociaux) à l'échelle communale devra donc s'opérer dès la prochaine procédure d'évolution du plan local d'urbanisme et de l'habitat au regard du rôle des polarités et de l'actualisation des objectifs de logements sociaux pour prendre en compte les évolutions de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (remarque n°3).

A compter de 2022, la Métropole vise le rehaussement progressif du rythme de production annuelle de 4 000 logements sociaux par an pour atteindre 5 000 logements par an à l'horizon 2026. Elle se fixe également un objectif de production de 1 000 logements abordables en bail réel solidaire d'ici 2026. Pour renforcer la production de logements sociaux et abordables, le projet de modification instaure des règles de mixité sociale plus contraignantes en particulier pour les grandes opérations d'aménagements avec un minimum de 30 % de logements sociaux si la commune est déficitaire au sens de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (soit + 5 % par rapport au plan local d'urbanisme en vigueur). Par ailleurs, 5 communes supplémentaires mettent en place des secteurs de mixité sociale, ce qui porte à 46 le nombre de communes qui seront dotées d'au moins un secteur de mixité sociale.

Cependant, trois communes déficientes au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains ne disposent toujours pas de secteurs de mixité sociale. Par ailleurs, les règles retenues dans les secteurs de mixité sociale pourraient être plus ambitieuses avec une part de logements locatifs sociaux plus importante qui devrait atteindre au moins 35 % pour les 30 communes déficientes au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Il conviendra d'inciter les communes déficientes à se doter de secteurs de mixité sociale et à inscrire des règles plus ambitieuses dans ces secteurs (réserve n°5).

Les emplacements réservés pour le logement social, ciblés comme des outils de mise en œuvre de production de logement social dans le programme d'orientation et d'action pour l'habitat, sont également encore trop peu utilisés notamment sur les onze communes carencées en 2020. Il conviendra également d'inciter ces communes à la création d'emplacements réservés (réserve n°6).

L'atteinte des objectifs de production de logements sociaux nécessite également une production de logement suffisante et soutenue sur le long terme. Au regard des enjeux de sobriété foncière, le plan local d'urbanisme et de l'habitat doit aussi permettre d'atteindre cet objectif de production en cherchant à limiter au maximum l'artificialisation des sols. La recherche de cet équilibre entre l'atteinte des objectifs de production de logements et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers suppose donc l'investissement de secteurs au sein de l'enveloppe urbaine avec une densité suffisamment élevée. Le projet de modification prévoit de favoriser le développement autour des secteurs bien desservis par les transports collectifs en changeant les zonages sur ces secteurs par des zonages autorisant une densité plus élevée. Ces évolutions, qui vont dans le bon sens, devront conduire à investir suffisamment de secteurs à fort potentiel de développement pour ne pas contraindre l'atteinte des objectifs de production de logements.

Cependant, le projet de modification semble également à contrario introduire des évolutions réglementaires qui vont dans le sens d'une limitation des possibilités de densification alors qu'il est nécessaire d'augmenter la production de logements.

Tout d'abord, le règlement de la zone URm2 (zone composite à dominante de petits immeubles collectifs et d'habitat intermédiaire) comporte des règles qui permettent d'encadrer son développement vers une morphologie urbaine adaptée mais qui entraîne une diminution de ses possibilités de densification avec notamment un gabarit plus faible pour les nouvelles constructions, un rythme de façades plus espacé, ou l'augmentation des coefficients de pleine terre.

De plus, le projet prévoit le reclassement de 45 hectares de zones urbaines en zones à urbaniser sur des secteurs à fort potentiel de renouvellement et de densification. Si ce reclassement permet de contrôler davantage la typologie des constructions et la forme urbaine souhaitée, elle entraîne également le blocage des divisions parcellaires, ce qui pourrait remettre en partie en question la densification sur ces secteurs. Or, l'investissement des secteurs à fort potentiel de densification doit, certes, conduire à des opérations de renouvellement urbain qualitatives, mais il doit également être assorti d'exigences pour une volumétrie satisfaisante des logements à produire. Si tel n'était pas le cas, il conviendra également d'envisager de diminuer la superficie de reclassement des zones U en AU si nécessaire (remarque n°4).

Dans le contexte actuel métropolitain de ralentissement de la production de logements, le cumul de ces limitations soulève des interrogations quant à la capacité d'atteindre les objectifs visés à l'horizon

2026. En effet, le bilan des années 2020 et 2021 en matière de production de logement social avec l'application du plan local d'urbanisme et de l'habitat en vigueur est d'environ 3 000 logements par an, ce qui est en deçà de 23 % de l'objectif approuvé de 4 000 logements par an. Rapporté à l'objectif rehaussé de 5 000 logements par an visé en 2026, ces résultats seraient alors en deçà de 38 %. La production annuelle devra donc pouvoir augmenter significativement pour rattraper le retard pris sur l'atteinte des objectifs retenus.

Au regard de l'analyse du dossier, les remarques suivantes devront également être prises en compte :

- veiller à ce que les communes déficitaires situées à l'est de la métropole, et identifiées comme polarités urbaines dans le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise, continuent de s'inscrire dans une production soutenue : Caluire-et-Cuire, Meyzieu, Décines-Charpieu (remarque n°5),
- décliner clairement dans le nouvel objectif affiché de production globale de logements sociaux ce qui relève du développement de l'offre et ce qui relève de la reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (remarque n°6),
- intégrer le bail réel solidaire à l'objectif global de production de 5 000 logements sociaux et encadrer son usage (remarque n°7).

3 Expliquer la stratégie de développement des activités économiques

Dans le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme et de l'habitat, les ouvertures à l'urbanisation concernent également un secteur à vocation d'activités économiques. Il s'agit du secteur « La-Côte-Ouest » à Saint-Priest sur 4,5 hectares. Au regard des données dont disposent les services de l'État, des surfaces importantes ne semblent pas investies sur des zonages à vocation économique au sein des cinq communes limitrophes de Saint-Priest, à savoir Chassieu, Bron, Vénissieux, Corbas et Mions. Des justifications complémentaires devront être apportées au regard des objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (réserve n°7). Pour tout nouveau projet de développement économique (création ou développement de zones d'activités) ou toute inscription de zones économiques à urbaniser au sein des documents d'urbanisme consommateur d'espaces, il convient de fournir :

- un recensement exhaustif des friches économiques du secteur géographique, de la vacance ou taux d'occupation des zones actuelles,
- une justification de l'impossibilité de réaliser ces projets au sein de l'enveloppe urbaine, de zones d'activités existantes à densifier ou requalifier, au sein de friches existantes ou autres,
- la présentation d'une stratégie de développement économique à l'échelle intercommunale justifiant de l'intérêt de cette zone.

De plus, le secteur de « La-Côte-Ouest » est situé au sein d'une liaison verte du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise de faible épaisseur qui rejoint le parc de Parilly. Afin de limiter l'impact du projet, les constructions devront s'établir au plus près des bâtiments existants et les aménagements de ce secteur devront favoriser une bonne intégration paysagère en harmonie avec les constructions voisines.

Par ailleurs, il revient bien à chaque territoire et à chaque collectivité compétente en termes de développement économique de porter sa stratégie d'aménagement et de la faire connaître aux services de l'État. A ce titre, il conviendra de communiquer le schéma d'accueil des entreprises de la métropole lyonnaise. Les ouvertures à l'urbanisation des zones d'activités économiques devront être justifiées au regard de ce schéma d'accueil (réserve n°8).

Les 270 zones d'activités économiques au sein des 59 communes de la métropole lyonnaise représentent une superficie totale de 7 265 hectares. Au regard des données dont disposent les

services de l'État, 766 hectares de zones à vocation économique ne sont pas investis, soit un peu plus de 10 % des surfaces. Ces surfaces peuvent être des dents creuses au sein des zones d'activités existantes, des extensions de zones d'activités économiques, ou des créations de zones en attente.

L'analyse des 32 zones d'activités économiques impactées par le projet de modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole montre qu'environ 89 hectares perdent leur destination économique par reclassement en zones agricole ou naturelle ou par changement de destination pour l'habitat notamment. La métropole prévoit néanmoins, en parallèle, la création de deux nouvelles zones :

- le parc d'activités Bourdarias à Vénissieux suite à un changement de zonage d'une zone urbaine prévue pour de l'habitat sur 1,3 hectare,
- le Grand Stade Montout 2 à Décines-Charpieu, suite à un changement de zonage d'une zone à urbaniser prévue pour de l'habitat, sur 4,5 hectares.

Avant la modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat, les surfaces non investies au sein des 32 zones concernées ce projet de modification représentaient 246 hectares. Ce chiffre est certes ramené à 203 hectares en prenant en compte la modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat, mais il reste important. D'autres possibilités de reclassement pourraient ainsi être recherchées dans les 32 zones impactées par ce projet afin de préserver davantage de secteurs à vocation agricole, naturelle ou forestière (remarque n°8). A ce titre, toute nouvelle implantation d'activités devra se faire en priorité à l'intérieur des zones d'activités existantes, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.

De plus, il conviendra d'étudier la possibilité de réaliser les deux projets de création au sein des zones d'activités économiques existantes disposant de surfaces non investies suffisantes. Par ailleurs, pour toutes les zones d'activités économiques du territoire dont les surfaces non investies sont importantes, une réflexion sera menée pour réfléchir au maintien de leur zonage à vocation économique (avec remarque n°8).

Enfin, pour les zones d'activités économiques qui ont peu de surfaces disponibles, la requalification, la densification et l'optimisation des zones existantes devront être recherchées au maximum (avec remarque n°8).

En termes de qualité de construction, les règles renforçant la qualité environnementale des constructions et le réemploi des matériaux de démolition pourraient être étendues aux zones d'activités économiques UEi (remarque n°9).

Sur le volet commercial, le projet de modification impacte légèrement les implantations commerciales, notamment en modifiant dans le règlement les conditions de stationnement des voitures et des vélos. Ainsi, concernant le stationnement des voitures, le projet de modification ne contient plus de préconisations pour les commerces de détails et les commerces de gros. Cependant, les dossiers soumis à avis de la commission départementale d'aménagement commercial seront toujours réglementés par les dispositions de stationnement incluses dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Par ailleurs, le dossier de modification impacte légèrement les implantations commerciales en créant ou actualisant des secteurs de mixité fonctionnelle (SMF) sur sept communes pour favoriser le maintien et le développement des activités économiques diversifiées dans la ville (à Lyon 7, Lyon 8, Lyon 9, Villeurbanne, Francheville, Saint-Genis-Laval et Vénissieux).

S'agissant de l'articulation avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), les évolutions apportées au projet de modification sont en cohérence avec ses neuf orientations stratégiques en identifiant notamment « un aspect densification et optimisation du foncier commercial ». Le projet de modification contribue à encadrer les nouvelles implantations commerciales diffuses et à mieux contrôler la multiplication des surfaces commerciales.

4 Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et prendre en compte d'autres enjeux en matière de risques naturels et de préservation de la ressource en eau

Le projet de modification prévoit la création de 13 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour des installations ou activités spécifiques en zone agricole et naturelle sur une superficie totale d'environ 28 hectares. Douze secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées se situent en zone naturelle, un en zone agricole.

Afin de veiller à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, l'analyse des implantations proposées conduit à demander à :

- supprimer le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées autour du centre de découverte « eau et nature » et de pédagogie de l'environnement à Meyzieu dans le parc de Miribel-Jonage (réserve n°9),
- retravailler la rédaction de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités à Caluire-et-Cuire, Vaulx-en-Velin et Décines-Charpieu afin de limiter les possibilités de construction ou préciser l'implantation des nouvelles constructions (réserve n°10),
- supprimer le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour jardins familiaux à Saint-Romain-au-Mont-d'Or (réserve n°11),
- ne pas implanter d'abris de jardin sur la partie du périmètre située en zone rouge du plan de prévention des risques naturels d'inondation du Rhône et de la Saône, secteur du Rhône Amont sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à Villeurbanne (réserve n°12),
- supprimer les deux changements de destination situés au nord du secteur, allée du Petit-Weissieux à Quincieux sur les parcelles ZO 75, ZO 250 et ZO 71 (réserve n°13).

Les remarques suivantes devront également être prises en compte pour veiller à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

- justifier l'utilisation de l'outil secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (remarque n°10),
- limiter au maximum l'impact du projet permettant l'implantation d'une usine de production d'hydrogène renouvelable afin de maintenir le passage de la faune sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de Pierre-Bénite (remarque n°11),
- apporter des précisions sur les projets de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans le dossier d'enquête publique des communes concernées en termes de description des projets et de justification d'implantation (remarque n°12),
- réserver l'implantation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour jardins familiaux au sein de l'enveloppe urbaine (remarque n°13),
- introduire une limitation de la surface de plancher pour les changements de destination dans le règlement des zones A et N et préciser le nombre de logements prévus (remarque n°14),
- préciser les possibilités d'extension des habitations existantes en ajoutant dans le règlement des zones A et N une limite de surface de plancher totale après travaux afin d'éviter des surfaces d'habitations importantes en zone A et N (remarque n°15).

Afin de veiller à la prise en compte d'autres enjeux en matière de préservation de la ressource en eau et de risques, les remarques suivantes sont également précisées :

- prendre en compte les remarques sur les risques technologiques (remarque n°16),

- prendre en compte les risques géologiques dans le cadre du changement de destination à Rochetaillée-sur-Saône (remarque n°17),
- maintenir la rédaction sur le dimensionnement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales du paragraphe 6.3.6.2.1 du règlement (remarque n°18),
- justifier les raisons d'une gestion des eaux pluviales par des dispositifs limitant l'infiltration au niveau superficiel du sol sur deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à Décines-Charpieu (remarque n°19),
- préciser et traduire concrètement ce qui est attendu pour la gestion des eaux pluviales, rechercher avant tout autre disposition la gestion des eaux pluviales à la parcelle par des méthodes d'infiltration (remarque n°20),
- justifier la suppression dans le dossier d'enquête publique de Vaux-en-Velin « de la prise en compte des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales au moment des études précises d'aménagement du site » (remarque n°21),
- étudier des mesures de compensation dans le cadre de la gestion quantitative de la ressource en eau (remarque n°22),
- évoquer dans le dossier l'actualisation liée à l'étude des zones de sauvegardes pour l'alimentation en eau potable et les enjeux de préservation des zones de sauvegarde, croiser la carte des secteurs de capacités susceptibles d'accueillir du développement avec les zones de sauvegarde à préserver pour l'alimentation future en eau potable et analyser l'incidence des modifications du plan local d'urbanisme et de l'habitat sur les enjeux de ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable et des zones de sauvegarde (remarque n°23),
- proposer des mesures d'évitement et de réduction des risques pour la ressource en eau, notamment en termes de pollutions potentielles (remarque n°24),
- poursuivre la mise en œuvre des mesures de compensation inscrites dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique du projet du Vallon des hôpitaux (remarque n°25),
- prendre en compte les remarques de formulation ou d'information dans le projet de modification concernant l'usage de l'eau potable en lien avec la thématique « adaptation au changement climatique », les ouvrages de géothermie prévus dans le cadre du projet de salle Arena, et les prélèvements dans la nappe de l'est lyonnais (remarque n°26).

Enfin, la lecture du projet de modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat appelle quelques autres remarques générales :

- rectifier le numéro de la parcelle cadastrale de la nouvelle cité administrative d'État dans le dossier d'enquête publique de Lyon 3 (remarque n°27),
- rectifier le tableau des superficies des zones avant et après la modification n°3 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (remarque n°28),
- compléter le dossier en lien avec l'articulation du plan de déplacement urbain et au regard des nouvelles pratiques des usagers (remarque n°29).

5 Prendre en compte les enjeux en termes d'architecture et de patrimoine

Le courrier d'observations de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Rhône qui sera joint à cet avis comporte également des enjeux portés les services de l'État en termes d'architecture et de patrimoine qu'il conviendra de prendre en compte pour la prochaine modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole.

Annexe : réserves et remarques des services de l'État sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole lyonnaise

RESERVES

Réserve n°1 - Retirer des dossiers d'enquête publique des communes de Grigny et de Limonest deux points d'évolution qui ne relèvent pas d'une procédure de modification d'un document d'urbanisme

Deux points d'évolution inscrits dans les dossiers d'enquête publique des communes de Grigny et Limonest entraînent la réduction d'une zone agricole ou naturelle, ce qui n'est pas permis par une procédure de modification de plan local d'urbanisme. Le point 243 du dossier d'enquête publique de la commune de Grigny et le point 223 du dossier d'enquête publique de la commune de Limonest devront être supprimés, ainsi que toutes les modifications prévues résultant de ces points sur le règlement graphique et dans le rapport de présentation du projet de modification.

Réserve n°2 - Compléter les dossiers d'enquête publique des communes par des précisions et justifications

Les dossiers d'enquête publique communaux énumèrent pour chaque point d'évolution, l'objectif poursuivi et sa conséquence en décrivant les modifications opérées au zonage, au règlement écrit ou dans les orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, la description des points d'évolution est peu précise (pas d'éléments sur la superficie impactée par projet) et les justifications faiblement approfondies. Au-delà d'une simple énumération de points, il était attendu un regard plus analytique des évolutions souhaitées avec une description détaillée permettant de comprendre les raisons de ces évolutions. Les dossiers d'enquête publique devront être complétés en ce sens.

Réserve n°3 - Mettre en cohérence le règlement et notamment le chapitre sur les normes relatives au stationnement avec les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové sur les destinations et sous destinations

Le chapitre sur les normes relatives au stationnement évoque la destination «bureau». Or la destination bureau n'existe plus depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR). Les bureaux entrent dans la destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », et sont une sous-destination. Il convient de mettre en cohérence le règlement avec les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et plus spécifiquement le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 sur les destinations et sous-destinations.

Réserve n°4 - Justifier davantage l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AU

Le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 6 zones à urbaniser inscrites dans le plan local d'urbanisme et de l'habitat en vigueur sur 14 hectares environ en les classant directement en zone urbaine mais ne présente pas de parti d'aménagement sur ces zones qui sont majoritairement des terrains non urbanisés. Ces terrains non bâtis auraient mérités qu'un aménagement cohérent soit présenté par la création d'orientations d'aménagement et de programmation dans le projet de modification. Par ailleurs, le dossier d'enquête publique ne fait pas état de travaux entrepris sur les réseaux pour la desserte des zones. Enfin, l'utilité de ces ouvertures à l'urbanisation doit également être démontrée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Réserve n°5 - Inciter les communes déficitaires au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains à se doter de secteurs de mixité sociale et à inscrire des règles plus ambitieuses dans ces secteurs

Le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole de Lyon actualise les secteurs de mixité sociale (SMS) et leurs règles. 46 des 59 communes de la métropole disposent désormais de cet outil réglementaire, soit 5 communes de plus par rapport au plan local d'urbanisme et de l'habitat approuvé en 2019. Parmi les communes déficitaires au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui n'en disposaient pas avant la modification n°3, Caluire-et-Cuire s'est désormais dotée d'un secteur de mixité sociale. En revanche, trois communes déficitaires au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains n'en disposent toujours pas :

- la commune de Charly, carencée en 2020 avec un taux de logement social très faible (4,20 %). Il serait pertinent que la commune puisse identifier et mettre en œuvre un secteur de mixité sociale pour remplir ses objectifs de production de logement social,
- la commune de Collonges-au-Mont-d'Or, qui a un taux de logement social faible en 2020 (9,60 %). Même si deux emplacements réservés à 100 % pour des logements sociaux ont été ajoutés par la modification n°3, il serait pertinent que la commune puisse également identifier et mettre en œuvre un secteur de mixité sociale pour remplir ses objectifs de production de logement social,
- la commune de Décines-Charpieu a un taux de logement social proche des 25 % en 2020 (23,39 %). Toutefois, depuis 2017, son taux de logement social stagne sous l'effet de l'augmentation constante du nombre de résidences principales. Par ailleurs, lors de la prochaine période triennale 2023-2025, la commune devra rattraper 100 % de son déficit. Il semble donc pertinent d'identifier et mettre en œuvre un secteur de mixité sociale.

Par ailleurs, les critères retenus pour la mise en œuvre des secteurs de mixité sociale ne sont pas toujours ambitieux pour les communes déficitaires. Malgré l'abaissement de certains seuils de surface de planchers pour déclencher l'application des secteurs de mixité sociale, les pourcentages de logements locatifs sociaux exigés restent souvent insuffisants au regard des objectifs assignés. Sur les 30 communes déficitaires, la part de logements locatifs sociaux fixée dans les secteurs de mixité sociale devrait être plus importante et atteindre au moins 35 %. Seules sept communes déficitaires au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains présentent une part de logement social à 35 % et plus, dont trois communes (Corbas, Fontaines-sur-Saône, Genay) qui sont carencées et/ou font l'objet d'un accompagnement par un contrat de mixité sociale.

Réserve n°6 - Inciter à la création d'emplacements réservés pour le logement social sur les onze communes carencées en 2020

Parmi les communes déficitaires, très peu ont identifié des emplacements réservés pour le logement :

- Collonges-au-Mont-d'Or a créé deux emplacements réservés à 100 % de logement locatif social,
- Francheville a réduit son nombre d'emplacements réservés de 10 à 3 programmes avec une baisse de la part de logement locatif social de 35 % à 30 %,
- Lyon a créé 4 emplacements réservés supplémentaires, soit 66 dont 62 à 100 % de logements locatifs sociaux. 12 programmes comprennent du logement en bail réel solidaire et 8 programmes comprennent du logement financés par un prêt locatif social étudiant (PLS étudiant),
- Sainte-Foy-les-Lyon a supprimé son unique emplacement réservé, sans proposition de substitution.

La commune de Lyon porte donc l'essentiel des nouveaux emplacements réservés qui lui permettent d'alimenter les nouveaux objectifs métropolitains de production de logement locatif sociaux

(programmations majoritairement à 100 % de logements locatifs sociaux), de logements en bail réel solidaire et de logements étudiants.

Les emplacements réservés, ciblés comme des outils de mise en œuvre de production de logement social dans le programme d'orientation et d'action pour l'habitat, sont encore trop peu utilisés, notamment sur les onze communes carencées en 2020.

Réserve n°7 - Apporter des justifications complémentaires relatives à l'ouverture à l'urbanisation du secteur « La-Côte-Ouest » à Saint-Priest au regard des objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et limiter son impact

L'ouverture à l'urbanisation du secteur à vocation d'activités économiques « La-Côte-Ouest » à Saint-Priest sur 4,5 hectares doit être davantage justifiée. En effet, au sein des cinq communes limitrophes (Chassieu, Bron, Vénissieux, Corbas et Mions), des surfaces importantes semblent inoccupées sur des zonages à vocation économique. Or, la délibération du conseil de la métropole justifie l'ouverture de ce secteur en indiquant notamment que les terrains économiques situés à proximité du site sont pour l'essentiel commercialisés ou ne pouvant plus accueillir des activités industrielles. Des justifications complémentaires devront être apportées sur la réelle commercialisation des zones à proximité du site.

Pour tout nouveau projet de développement économique (création ou développement de zones d'activités) ou toute inscription de zones économiques à urbaniser au sein des documents d'urbanisme consommateur d'espaces, il convient de fournir :

- un recensement exhaustif des friches économiques du secteur géographique, de la vacance ou taux d'occupation des zones actuelles,
- une justification de l'impossibilité de réaliser ces projets au sein de l'enveloppe urbaine, de zones d'activités existantes à densifier ou requalifier, au sein de friches existantes ou autres,
- la présentation d'une stratégie de développement économique à l'échelle intercommunale justifiant de l'intérêt de cette zone.

De plus, le secteur de « La-Côte-Ouest » est situé au sein d'une liaison verte du schéma de cohérence territorial de l'agglomération lyonnaise de faible épaisseur qui rejoint le parc de Parilly. Afin de limiter l'impact du projet, les constructions devront s'établir au plus près des bâtiments existants et les aménagements de ce secteur devront favoriser une bonne intégration paysagère en harmonie avec les constructions voisines.

Réserve n°8 - Justifier les ouvertures à l'urbanisation des zones d'activités économiques au regard du schéma d'accueil des entreprises

La métropole lyonnaise possède un schéma d'accueil des entreprises qu'il conviendra de transmettre. Les ouvertures à l'urbanisation des zones d'activités économiques devront être justifiées au regard de ce schéma d'accueil.

Réserve n°9 - Supprimer le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées autour du centre de découverte « eau et nature » et de pédagogie de l'environnement à Meyzieu dans le parc de Miribel-Jonage

La création du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées autour du centre de découverte « eau et nature » et de pédagogie de l'environnement à Meyzieu pour permettre l'implantation d'abris extérieurs se situe dans le parc de Miribel-Jonage. Le projet s'étend sur 3,59 hectares au sein de la zone Natura 2000 « Pelouse, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage » et sur une partie de la forêt alluviale au sud de la parcelle identifiée comme une zone d'habitat d'intérêt communautaire et prioritaire à préserver. La densité est limitée par un coefficient d'emprise au sol de 6 % qui permet 2 100 m² de constructions au sol au maximum. Toutefois, la quasi-totalité de l'emprise du projet se situe en

zone rouge R1 du plan de prévention des risques naturels pour les inondations du Rhône et de la Saône, secteur du Rhône Amont, dont le règlement ne permet pas la construction d'abris. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées doit être supprimé.

Il est par ailleurs difficile de confirmer l'absence d'impact sur la zone Natura 2000 à ce stade dans le dossier. Si un autre projet devait voir le jour sur ce secteur, il conviendrait de conduire une analyse fine et une évaluation des incidences Natura 2000 du projet et des travaux pour préserver les milieux alluviaux et aquatiques, habitat classé d'intérêt communautaire.

Réserve n°10 - Retravailler la rédaction de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités à Caluire-et-Cuire, Vaulx-en-Velin et Décines-Charpieu afin de limiter les possibilités de construction ou préciser l'implantation des nouvelles constructions

La rédaction de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées offre des possibilités de construction et d'implantation qui sont peu cadrées ou imprécises dans le règlement :

- le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la création d'une ferme urbaine à Caluire-et-Cuire se situe en zone agricole. Le projet a une superficie de 2,8 hectares dont 1 hectare environ sera aménagé avec des bâtiments à destination de ferme pédagogique, des activités de compostage, des serres agricoles. Le règlement indique que la plateforme de compostage devra être implantée au nord du secteur, mais ne précise pas l'implantation des autres activités. Le règlement graphique ne comporte pas de polygone d'implantation. Par ailleurs, de par la création de la ferme pédagogique et des serres agricoles, le projet semble en grande partie à vocation agricole. Or, les bâtiments relevant d'une activité agricole doivent être zonés en A. Le périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées doit donc être adapté afin qu'il ne délimite que des bâtiments non agricoles.

En conséquence, il convient de réduire le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées aux bâtiments non agricoles et de préciser l'implantation des nouvelles constructions à l'aide de polygones d'implantation du bâti projeté,

- le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sur la base de loisir de l'Atol à Vaulx-en-Velin prévoit essentiellement la rénovation ou la démolition/reconstruction de certains bâtiments existants, ainsi que des installations légères pour des activités saisonnières. Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées a une superficie importante de 8,6 hectares, avec un contour irrégulier et éloigné des bâtiments existants. Le coefficient d'emprise au sol de 0,25 permet la construction de 2,15 hectares au sol, ce qui autorise une constructibilité élevée au regard des bâtiments existants qui représentent 7 200 m² de surface de plancher. Or, le règlement graphique ne comporte pas de polygone d'implantation délimitant les bâtis projetés. Par ailleurs, le projet se situe en bordure de la zone Natura 2000 « Pelouse, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage ». Une partie du périmètre du site déborde à l'ouest sur une forêt alluviale, dans une zone d'habitat communautaire à préserver. Il est par ailleurs difficile de confirmer l'absence d'impact sur la zone Natura 2000. Une petite partie du périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à l'est se situe en zone rouge R1 du plan de prévention des risques naturels pour les inondations du Rhône et de la Saône, secteur du Rhône Amont. Toutefois, le projet ne semble pas se situer sur ce périmètre.

En conséquence, il convient de préciser l'implantation des nouvelles constructions à l'aide de polygones d'implantation du bâti projeté, préserver la forêt alluviale classée Natura 2000 à l'ouest en réduisant le périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées et justifier sa superficie importante et son contour éloigné des bâtiments existants. Par ailleurs, il conviendra de conduire une analyse fine et une évaluation des incidences Natura 2000 du projet et des travaux pour préserver les milieux alluviaux et aquatiques, habitat classé d'intérêt communautaire.

- le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour le réaménagement du centre aéré à Décines-Charpieu se situe en bordure du canal de Jonage. Le règlement graphique ne comporte pas de polygone d'implantation, mais la constructibilité du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées reste limitée au regard de sa faible superficie de 1 hectare. Toutefois, il apparaît

que le règlement graphique inscrit un coefficient d'emprise au sol à 30 %, alors que le règlement écrit autorise une densité de 3 %. Les dispositions réglementaires applicables sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées devront être mises en cohérence.

En conséquence, il convient de préciser et mettre en cohérence le coefficient d'emprise au sol sur le règlement graphique et écrit.

Réserve n°11 - Supprimer le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour jardins familiaux à Saint-Romain-au-Mont-d'Or

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de superficie limitée est créé à Saint-Romain-au-Mont-d'Or en frange de l'enveloppe urbaine sur une parcelle agricole identifiée comme une prairie de pâturage permanent. Le projet de jardins familiaux est situé dans le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains du secteur des Monts d'Or, ainsi que dans l'espace naturel sensible et la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II des massifs des Monts d'Or. Le dossier d'enquête publique n'apporte pas de justification sur l'implantation choisie ni de précision sur les impacts du projet sur l'exploitation agricole. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées doit être supprimé.

Réserve n°12 - Ne pas implanter d'abris de jardin sur la partie du périmètre située en zone rouge du plan de prévention des risques naturels d'inondation du Rhône et de la Saône, secteur du Rhône Amont pour le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à Villeurbanne

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées d'une petite superficie est créé à Villeurbanne afin de relocaliser les jardins familiaux existants qui seront impactés par le tracé du projet de tramway de la ligne dite T9. Le projet prend place sur un espace végétalisé existant au sein d'un secteur urbanisé. Cette implantation, située dans le périmètre de protection rapproché du captage de Crépieux-Charmy, permettra également de maîtriser l'usage du foncier en zonage naturel. Toutefois, une petite partie du périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sud de la parcelle est située en zone rouge du plan de prévention des risques naturels d'inondation du Rhône et de la Saône, secteur Lyon-Villeurbanne, dont le règlement ne permet pas l'installation d'abris de jardin.

Réserve n°13 - Supprimer les deux changements de destination situés au nord du secteur, allée du Petit-Veissieux à Quincieux sur les parcelles ZO 75, ZO 250 et ZO 71

Deux changements de destination au nord du secteur, allée du Petit-Veissieux sur les parcelles ZO 75, ZO 250 et ZO 71 sont situés sur un périmètre de bâtiments d'élevage et à proximité de terrains cultivés. Ils ne pourront pas être maintenus.

REMARQUES

Remarque n°1 - Produire l'analyse des capacités de densification et des disponibilités foncières dans le tissu urbain à l'échelle communale

L'analyse des capacités de densification et des disponibilités foncières dans le tissu urbain a été communiquée à l'échelle des bassins de vie et non à la commune. En l'absence de cette analyse à l'échelle communale, il est impossible d'estimer la pertinence du maintien de l'ensemble des zones à urbaniser à l'issue du projet de modification, et plus singulièrement encore de celles prévues au-delà de l'échéance du plan local d'urbanisme et de l'habitat. Ces éléments d'analyse à l'échelle communale seront indispensables pour mieux apprécier le calibrage des objectifs de production de logements à cette échelle. Ils permettront également d'interroger le maintien des zones à urbanisation différée à vocation mixte ou d'habitat, qui représentent environ 322 hectares à l'issue du projet de modification.

Remarque n°2 - Retirer du programme d'orientation et d'action pour l'habitat des cahiers communaux, l'objectif de rattrapage à 100 % du déficit sur la période triennale 2023-2025 pour toutes les communes déficitaires au regard la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Le plan local d'urbanisme et de l'habitat modifié intègre les objectifs de production de logements sociaux liés à la période triennale en cours 2020-2022. Ils correspondent à 50 % du déficit en logements locatifs sociaux de la commune déficitaire constaté au 1er janvier 2019.

En application des dispositions légales en vigueur, l'objectif de la prochaine période triennale 2023-2025 doit être de 100 % du déficit de logement locatif social, rejoignant ainsi l'accélération de l'objectif global de production de la métropole.

Toutefois, la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »), en cours de discussion au Parlement et qui devrait être promulguée au premier trimestre 2022, revient sur ce rythme de rattrapage :

- les communes comptant moins de 21 % de logements locatifs sociaux devront rattraper 33 % du déficit, soit 23 des 30 communes déficitaires de la métropole de Lyon,
- les communes comptant entre 21 % et 23 % de logements locatifs sociaux devront rattraper 50 % du déficit, soit 4 communes de la métropole de Lyon (Champagne-au-Mont-d'Or, Fontaines-sur-Saône, Lyon, Meyzieu),
- les communes comptant plus de 23% de logements locatifs sociaux devront rattraper 100 % du déficit, soit 3 communes de la métropole de Lyon (Décines-Charpieu, La-Mulatière, Vernaison).

Lorsque la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale sera promulguée, ces nouveaux objectifs triennaux, qui seront notifiés en 2023 par le préfet aux 30 communes déficitaires de la métropole de Lyon, devront être repris dans les cahiers communaux du plan local d'urbanisme et de l'habitat.

Au vu des évolutions législatives à venir, il ne semble donc pas opportun d'afficher à ce stade dans les cahiers communaux, l'objectif de rattrapage à 100 % du déficit sur la période triennale 2023-2025 pour toutes les communes déficitaires au regard la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Remarque n°3 - Rééquilibrer la production de logements (dont sociaux) à l'échelle communale dès la prochaine procédure d'évolution du plan local d'urbanisme et de l'habitat au regard du rôle des polarités et de l'actualisation des objectifs de logements sociaux pour prendre en compte les évolutions de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS)

Il est constaté pour certaines communes, une distorsion entre la production globale de logements et la production de logements sociaux, au regard de leurs obligations liées à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (par exemple à Caluire-et-Cuire, Charbonnières-les-Bains, Tassin-la-Demi-Lune, ...). Si pour la période en cours, les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont particulièrement élevés (avec un rattrapage à 50 % des logements manquants), ils continueront à l'être même avec les évolutions apportées par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (avec un rattrapage de base de 33 %).

Par ailleurs, la répartition des objectifs par commune, marqueur de l'organisation multipolaire, doit refléter le potentiel de développement des polarités, qui ont vocation à se développer dans l'armature urbaine du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise.

Le projet de modification ne s'est pas attaché à traiter la question de la volumétrie des logements produits sur chaque commune, cette évolution étant renvoyée à la prochaine modification.

Il conviendra de retravailler la volumétrie de production de logements sociaux, en lien avec la production de logements à l'échelle de chaque commune déficitaire pour prendre en compte les évolutions à venir de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale et leur rôle de polarités urbaines.

Remarque n°4 - Apporter des précisions démontrant que la capacité de production de logements permettra d'atteindre les objectifs visés à l'horizon 2026 et envisager de diminuer la superficie de reclassement des zones U en AU si nécessaire

Le projet prévoit des évolutions réglementaires sur le règlement de la zone URm2 et un reclassement de zone U en AU qui semblent aller dans le sens d'une limitation des possibilités de densification. Par ailleurs, le rehaussement des ambitions de production de logements sociaux nécessite une augmentation de la production globale de logements. Les possibilités de densification offertes dans le projet de modification doivent donc être suffisantes pour ne pas contraindre l'atteinte des objectifs visés en matière d'habitat.

Or, le bilan des années 2020 et 2021 en matière de production de logement social avec l'application du plan local d'urbanisme et de l'habitat en vigueur est d'environ 3 000 logements par an, ce qui est déjà en deçà de 23 % de l'objectif du plan local d'urbanisme et de l'habitat approuvé.

Au regard des objectifs rehaussés de production de logements locatifs sociaux et du contexte actuel de ralentissement de production de logement social avec l'application du plan local d'urbanisme et de l'habitat en vigueur, la limitation des possibilités de densification prévue dans le dossier de modification, pourrait rendre difficile l'atteinte des objectifs visés à l'horizon 2026.

Des précisions devront être apportées permettant de démontrer que la capacité de production de logements sera suffisante au regard des évolutions proposées par la modification pour ne pas contraindre l'atteinte des objectifs visés et envisager de diminuer la superficie de reclassement des zones U en AU.

Remarque n°5 - Veiller à ce que les communes déficitaires situées à l'est de la métropole, et identifiées comme polarités urbaines dans le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise, continuent de s'inscrire dans une production soutenue : Caluire-et-Cuire, Meyzieu, Décines-Charpieu

Le projet de modification propose une nouvelle répartition territoriale avec un rééquilibrage entre le secteur Est (20 % au lieu de 25 %) et le secteur Ouest (30 % au lieu de 25 %) plus important. Cette répartition est cohérente avec :

- les préconisations du comité interministériel des villes du 29 janvier 2021 encadrant la production d'offre nouvelle de logements sociaux dans les communes comptant plus de 40 % de logements sociaux (Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Rillieux-la-Pape, Saint-Fons et Givors),
- le rééquilibrage de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolie ou à démolir dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain qui s'accélère avec 4 447 démolitions actées,
- la répartition des communes déficitaires au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, situées principalement à l'ouest de la métropole.

Il conviendra néanmoins de veiller à ce que les communes déficitaires situées à l'est de la métropole, et identifiées comme polarités urbaines dans le schéma de cohérence territoriale, continuent de s'inscrire dans une production soutenue : Caluire-et-Cuire, Meyzieu, Décines-Charpieu.

Remarque n°6 - Décliner clairement dans le nouvel objectif affiché de production globale de logements sociaux ce qui relève du développement de l'offre et ce qui relève de la reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain

De 2017 à 2021, 987 logements sociaux en reconstitution ont été financés, soit en moyenne 197 logements par an. Le rythme de reconstitution devrait s'accélérer pour tenir les délais imposés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et engager, d'ici 2024, 3 460 logements sociaux restants.

Lors de l'arrêt du plan local d'urbanisme et de l'habitat en 2017, peu d'opérations de démolitions dans le cadre de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine étaient contractualisées. Ainsi, l'offre en reconstitution n'a pas été distinguée de l'offre nouvelle dans l'objectif de 4 000 logements sociaux par an fixé dans le plan local d'urbanisme et de l'habitat. Or, la reconstitution intervient en réponse à une démolition de logement social. Elle ne constitue donc pas un développement de l'offre de logement social mais une compensation d'une offre démolie.

Désormais, 4 447 logements sociaux sont identifiés en démolition et conventionnés avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Par conséquent, le nouvel objectif affiché de production globale doit pouvoir décliner clairement ce qui relève du développement de l'offre et ce qui relève de la reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain.

Remarque n°7 - Intégrer le bail réel solidaire à l'objectif global de production de 5 000 logements sociaux et encadrer son usage

Le projet de modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat intègre le bail réel solidaire à la notion d'habitat abordable et fixe un objectif de production de 1 000 logements en bail réel solidaire par an d'ici 2026, en sus de la production d'offre de logement social. Dans l'inventaire des logements sociaux des communes déficitaires au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le bail réel solidaire est pourtant décompté comme un logement social financé par un prêt locatif social. Il pourrait donc être intégré à l'objectif global de production de 5 000 logements sociaux.

Par ailleurs, le projet de modification donne la possibilité aux communes d'intégrer le bail réel solidaire dans les secteurs de mixité sociale et emplacements réservés aux logements sociaux. Cinq communes

dont Lyon et Corbas, communes déficitaires au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'ont notamment intégré dans leurs secteurs de mixité sociale.

Le bail réel solidaire doit cependant être mobilisé avec parcimonie pour les communes déficitaires, celles-ci étant soumises au respect d'un plafond de production de 30 % maximum de logements financés par un prêt locatif social (ou assimilé comme le bail réel solidaire) par période triennale. Pour encadrer son usage, il pourrait être opportun d'intégrer la règle suivante : « pour tout logement en bail réel solidaire produit sur une commune déficitaire, un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) doit être également produit ».

Remarque n°8 - Justifier la création des zones d'activités économiques à Décines-Charpieu et Vénissieux au regard des surfaces inoccupées et chercher d'autres potentiels de reclassement

Les surfaces non investies au sein des 32 zones concernées par le projet de modification représentent une superficie de 203 hectares qui reste élevée à l'issue du projet de modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat. Il conviendrait d'étudier la possibilité de réaliser les deux projets de création des zones d'activités à Décines-Charpieu et Vénissieux au sein de zones d'activités économiques disposant de surfaces non investies suffisantes et de justifier leur création au regard des surfaces inoccupées disponibles. Il conviendra aussi de rechercher d'autres potentiels de reclassement en sus des 63 hectares déjà rétro-zonés, afin de préserver davantage de secteurs à vocation agricole ou naturelle.

Les 27 zones d'activités économiques de la métropole dont la surface est supérieure à 3 hectares et dont les surfaces non investies sont supérieures à 30 % de la surface totale de la zone d'activités économiques, représentent 614 hectares dont 68 % sont inoccupés.

Au regard de la superficie conséquente de zones rétro-zonées par la modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat, il convient d'apporter des justifications du maintien en l'état des autres zones dont la surface inoccupée est importante.

Pour les 236 autres zones d'activités économiques du territoire métropolitain, dont les surfaces inoccupées sont inférieures à 30 % (toutes superficies confondues, dont 109 d'entre elles ne comptent pas du tout de surfaces non investies), il est néanmoins possible d'investir aussi dans ces zones en vue de leur développement économique, en agissant sur la requalification, la densification et l'optimisation des fonctions communes des zones d'activités économiques afin d'aménager ces zones de manière vertueuse. La qualité architecturale des constructions est également très importante pour concourir à cet objectif.

Pour toutes les zones d'activités économiques du territoire dont les surfaces visuellement inoccupées sont importantes, il s'agira de réfléchir au maintien ou non de ces zonages.

Pour les autres zones d'activités économiques, un travail de requalification, de densification et d'optimisation des zones existantes devra être mené.

Remarque n°9 - Étendre aux zones UEi (zones d'activités économiques) les règles renforçant la qualité environnementale des constructions et le réemploi des matériaux de démolition

Le projet de modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat renforce l'importance d'un traitement architectural de qualité pour les constructions à vocations économiques, en imposant dans le règlement des zones UEi une intégration qualitative des équipements techniques de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain.

Des évolutions permettant d'améliorer le confort d'été et limiter les îlots de chaleurs sont également étendues au règlement de la zone UEi : « L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire sont à privilégier afin de limiter les îlots de chaleur ».

Les règles concernant la qualité environnementale des constructions que la métropole a souhaitées inscrire dans les zones mixtes et résidentielles, pourraient utilement être étendues au règlement des zones UEI en privilégiant l'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition afin de diminuer l'empreinte carbone, et en favorisant la ventilation naturelle des bâtiments, la végétalisation des toitures-terrasses et le recours à un dispositif d'énergies renouvelables.

Remarque n°10 - Justifier l'utilisation de l'outil « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées »

Il convient de justifier l'utilisation de l'outil « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » en :

- zonant les bâtiments relevant d'une activité agricole en A et en réservant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées aux bâtiments et aménagements qui ne sont pas liés à une activité agricole,
- justifiant l'utilisation de l'outil secteur de taille et de capacité d'accueil limitées lors de l'implantation d'une nouvelle activité en bordure d'une zone urbaine en examinant l'opportunité d'un zonage U.

Remarque n°11 - Limiter au maximum l'impact du projet permettant l'implantation d'une usine de production d'hydrogène renouvelable afin de maintenir le passage de la faune sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de Pierre-Bénite

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à Pierre-bénite doit permettre l'implantation d'une usine de production d'hydrogène renouvelable sur le site du barrage. Ce projet est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques technologiques de la vallée de la chimie. Il est considéré comme un projet de production d'énergies renouvelables pour lesquels la loi énergie-climat permet de déroger au règlement du plan de prévention des risques technologiques, ce qui autorise le principe d'implantation du projet. Il se situe au sein d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « ensemble fonctionnel formé par le moyen Rhône et ses annexes fluviales », ainsi que dans un corridor écologique identifié au plan local d'urbanisme et de l'habitat et dans une liaison verte du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise. Le site est donc potentiellement sur un lieu de passage de la faune. Si la faible superficie du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de 1,5 hectare traduit la volonté de limiter au maximum l'impact sur la zone naturelle, le coefficient d'emprise au sol élevé de 70 % applicable sur ce secteur, pourrait entraver le passage de la faune. Le projet devra chercher à limiter au maximum son impact afin de maintenir le passage de la petite faune.

Remarque n°12 - Apporter des précisions sur les projets de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans le dossier d'enquête publique des communes concernées en termes de description des projets et de justification d'implantation

Les éléments présentés dans les dossiers d'enquête publique sont peu précis sur la description des projets envisagés (notamment sur la nature des travaux et les superficies des secteurs) et apportent peu de justification sur la nécessité d'implanter ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Les dossiers d'enquête publique devront être complétés dans ce sens.

Remarque n°13 - Réserver l'implantation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour jardins familiaux au sein de l'enveloppe urbaine

Remarque n°14 - Introduire une limitation de la surface de plancher pour les changements de destination dans le règlement des zones A et N et préciser le nombre de logements prévus

Remarque n°15 - Préciser les possibilités d'extension des habitations existantes en ajoutant dans le règlement des zones A et N une limite de surface de plancher totale après travaux afin d'éviter des surfaces d'habitations importantes en zone A et N

Le projet de modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat apporte une évolution favorable pour limiter le développement de l'habitat non lié à une exploitation agricole en zone agricole et naturelle. Le règlement des zones A et N renforce l'interdiction de création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, en y incluant explicitement l'aménagement, la division ou l'extension de constructions existantes à l'exception des bâtiments repérés avec changement de destination possible.

Cependant, le projet de modification ne prévoit pas d'évolution des dispositions réglementaires sur les possibilités d'extension des habitations existantes qui auraient permis d'éviter des surfaces d'habitation importantes en zone A et N.

Remarque n°16 - Prendre en compte les remarques sur les risques technologiques suivants :

- le rapport de présentation (page 39) indique des secteurs potentiels de développement. Certains secteurs se situent dans le périmètre du plan de prévention des risques technologiques de la vallée de la chimie (Pierre-Bénite, Saint-Fons, Feyzin, Irigny, ...). Il conviendra d'être vigilant sur l'équilibre parfois fragile entre les dynamiques locales renforcées par les potentialités de développement permises par le plan local d'urbanisme et de l'habitat, et les capacités de développement de l'offre de services collectifs parfois réglementé dans le règlement de zonage de ce plan de prévention des risques technologiques (pour les établissements recevant du public). Le travail collectif mené sur la commune de Feyzin montre l'importance d'anticiper ces questions localement,
- le porter à connaissance Véolia de Rillieux-la-Pape est similaire en termes de probabilité d'aléa que celui de Véolia à La-Feyssine. Il conviendra lors d'une modification ultérieure de rectifier les zonages et leurs conséquences en termes de prescriptions d'urbanisme (dans le sens d'une moindre contrainte),
- trois porters à connaissance ont été transmis en juillet 2020 concernant la commune de Saint-Priest (pour les entreprises Logagro, Fab'entech, EC-Mayet), qui n'ont pas pu être intégrés lors de cette modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat. Il conviendra ainsi de les intégrer lors de la prochaine modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat. Leur application est cependant immédiate comme indiqué dans un courrier de transmission du 19 juillet 2021. A titre d'information, plusieurs porters à connaissance concernant des communes de la métropole de Lyon sont en cours d'instruction par les services de l'État. Le service en charge de la prévention des risques majeurs de la métropole sera informé en amont de l'envoi des porters à connaissance.

Remarque n°17 - Prendre en compte les risques géologiques dans le cadre du changement de destination à Rochetaillée-sur-Saône

Le bâtiment devant faire l'objet d'un changement de destination concerne la création d'un point d'accueil communal et d'un parking sécurisé pour vélos sur le site de l'ancienne gare. Or, le bâtiment est situé dans une zone de risques géologiques. Il conviendra de vérifier que ce changement de destination qui semble concerner une construction et installation nécessaires au fonctionnement des services public et d'intérêt collectif n'augmentera pas le risque de vulnérabilité.

Remarque n°18 - Maintenir la rédaction initiale sur le dimensionnement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales du paragraphe 6.3.6.2.1 du règlement

Sachant que la majorité des pluies lyonnaises ont une hauteur de 15 millimètres, l'infiltration de ces pluies peut permettre de lutter contre les phénomènes de ruissellement et d'alimentation des cours d'eau lors d'évènements de crise, il convient donc de conserver ce seuil dans le règlement. Il convient de maintenir la rédaction initiale : « Ces dispositifs sont dimensionnés pour traiter au minimum 15 millimètres d'eaux pluviales par évènement pluvieux. Un volume complémentaire de stockage est mis en place selon les dispositions relatives aux périmètres de production visés dans la présente partie I du règlement au chapitre 1, paragraphe ». Les parties soulignées ont été supprimées du règlement.

Remarque n°19 - Justifier les raisons d'une gestion des eaux pluviales par des dispositifs limitant l'infiltration au niveau superficiel du sol sur deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à Décines-Charpieu

Dans le dossier d'enquête publique de la commune de Décines-Charpieu (page 117), le règlement des deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dispose que l'infiltration doit rester limitée sur les couches superficielles du sol. Il convient d'apporter des éclaircissements sur ce point et de justifier les raisons pour lesquelles l'infiltration doit être limitée au niveau superficiel du sol.

Remarque n°20 - Préciser et traduire concrètement ce qui est attendu pour la gestion des eaux pluviales, rechercher avant toute autre disposition la gestion des eaux pluviales à la parcelle par des méthodes d'infiltration

Des notions imprécises et sans traduction réglementaire concrète sont indiquées dans plusieurs dossiers d'enquête publique communaux :

- les dossiers d'enquête publique de Craponne (page 17 du document sur l'orientation d'aménagement et de programmation Fayolle) et Dardilly (page 23 du document sur l'orientation d'aménagement et de programmation Gargantua) indiquent qu'il est nécessaire de « rechercher une gestion raisonnée des eaux pluviales ». La notion de gestion raisonnée est vague, il convient de préciser ce qui est attendu, à savoir s'il s'agit d'infiltration, de recyclage ou de rétention,
- les dossiers d'enquête publique de Givors, Limonest, Rochetaillée-sur-Saône, Saint-Fons, Tassin-la-Demi-Lune et Vénissieux précisent dans certaines orientations d'aménagement et de programmation que « ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, (cf. plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site ». Il convient d'ajouter pour chaque projet que l'infiltration doit être la première solution à étudier,
- le dossier d'enquête publique de Lissieu (page 17 du document sur l'orientation d'aménagement et de programmation Croix-Rampeau) ne fait que « développer une offre d'habitat individuel groupé, en limitant l'imperméabilisation des sols afin d'éviter le ruissellement des eaux pluviales ». Il conviendrait également de préciser que la gestion des eaux pluviales doit se faire autant que possible à la parcelle et par infiltration.

De façon générale, les prescriptions qui encadrent la gestion des eaux pluviales devront être conformes au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et au plan de prévention des risques naturels applicable sur chaque commune. Ces documents favorisent la gestion des eaux pluviales à la parcelle par des méthodes d'infiltration. Si la gestion des eaux pluviales n'est pas possible par infiltration, cette impossibilité doit être justifiée pour chaque projet. Enfin, il est précisé que la gestion des eaux pluviales par rétention est à étudier en dernier recours. Je porte à votre attention que les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux et le plan de gestion des risques d'inondation sont en cours de révision et que les nouvelles versions seront en vigueur en 2022 jusqu'en 2027.

Remarque n°21 - Justifier la suppression dans le dossier d'enquête publique de Vaux-en-Velin « de la prise en compte des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales au moment des études précises d'aménagement du site »

Dans le dossier d'enquête publique de Vaux-en-Velin, (page 26 du document sur l'orientation d'aménagement et de programmation Carré de Soie – Secteur Genas-Poudrette-Dumas-Salengro), il a été supprimé la mention : « Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site ». Il convient d'expliquer pourquoi cette mention a été supprimée. En effet, l'objectif recherché par cette orientation d'aménagement et de programmation « Porter une vigilance particulière à la gestion des eaux pluviales en lien avec la sensibilité de la nappe de l'est lyonnais et la présence de sols potentiellement pollués, ce qui conditionne l'infiltration à la bonne qualité des sols » ne semble pas incompatible avec la mention retirée ci-dessus.

Remarque n°22 - Étudier des mesures de compensation dans le cadre de la gestion quantitative de la ressource en eau

Les mesures proposées d'évitement et de réduction pour l'impact quantitatif sur la ressource en eau, pour l'aspect quantitatif de la ressource en eau, sont :

- la limitation de l'imperméabilisation grâce au développement de la végétalisation,
- l'encouragement de la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins par exemple,
- l'incitation à une économie d'eau.

La compensation ne paraît pas étudiée dans l'évaluation menée. Une étude des possibilités de désimperméabilisation de friches par exemple pour les basculer en espaces naturels aurait permis de proposer des compensations de l'imperméabilisation proposée sur d'autres secteurs.

Remarque n°23 - Évoquer l'actualisation liée à l'étude des zones de sauvegardes pour l'alimentation en eau potable et les enjeux de préservation, croiser la carte des secteurs de capacités susceptibles d'accueillir du développement avec les zones de sauvegarde à préserver pour l'alimentation future en eau potable et analyser l'incidence des modifications du plan local d'urbanisme et de l'habitat sur les enjeux de ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable et des zones de sauvegarde

Dans l'état initial de l'environnement – thématique « La sécurisation de l'alimentation en eau potable pour réduire la vulnérabilité du territoire » est identifié un certain nombre d'enjeux. Il est précisé que « l'analyse des enjeux ne doit pas être exhaustive mais stratégique ». « L'évaluation a été particulièrement ciblée sur les enjeux jugés prioritaires pour le territoire ».

La modification intervient dans un contexte de définition des zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'est lyonnais (étude 2018-2019) sur la ressource stratégique constituée par les couloirs fluvio-glaciaires de l'est lyonnais. La modification du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole de Lyon n'intègre pas l'actualisation liée à l'étude des zones de sauvegarde.

La préservation des zones de sauvegarde mériterait d'apparaître en tant que telle dans les enjeux identifiés dans cet état initial actualisé.

Le dossier indique que « dans le cadre de l'actualisation de l'évaluation, il a été vérifié si les secteurs de projets avaient fait l'objet d'évolutions. » Des « secteurs d'enjeux » du plan local d'urbanisme et de l'habitat paraissent localisés sur des zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et ont donc bien fait l'objet d'une évolution réglementaire, nécessitant la prise en compte de la disposition 5E-01 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et la déclinaison d'une démarche

« éviter, réduire, compenser ». Or, la carte des secteurs de capacités susceptibles d'accueillir du développement n'a pas été croisée avec les zones de sauvegarde à préserver pour l'alimentation future en eau potable.

L'évaluation environnementale fait un focus sur les « problèmes posés sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ». La nappe de l'est lyonnais est identifiée, conformément à la note de cadrage de l'autorité environnementale. La qualification de ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable et la définition des zones de sauvegarde ne sont pas évoquées. L'incidence des modifications du plan local d'urbanisme et de l'habitat sur cet enjeu n'est en conséquence pas analysée.

Remarque n°24 - Proposer des mesures d'évitement et de réduction des risques pour la ressource en eau, notamment en termes de pollutions potentielles

S'agissant de la gestion qualitative de la ressource en eau, l'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement et problèmes sur la protection identifie que des « dispositions relatives à certains types d'usages des sols ou natures d'activités autorisées présentent un risque pour la ressource, notamment en termes de pollutions potentielles ». Il n'est cependant pas proposé des mesures d'évitement et de réduction de ces risques.

Remarque n°25 - Poursuivre la mise en œuvre des mesures de compensation inscrites dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique du projet du Vallon des hôpitaux

Le dossier d'enquête publique de Saint-Genis-Laval mentionne une diminution d'espaces boisés de près de 4 hectares, mais celle-ci n'est pas issue de la modification n°3 du plan local d'urbanisme et de l'habitat. Ce déclassement a été conduit via une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet du Vallon des hôpitaux. A ce titre, la métropole devra poursuivre la mise en œuvre des mesures de compensation inscrites dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique du projet, conformément à ses engagements.

Remarque n°26 - Prendre en compte les remarques de formulation ou d'information dans le projet de modification concernant l'usage de l'eau potable en lien avec la thématique « adaptation au changement climatique », les ouvrages de géothermie prévus dans le cadre du projet de salle Arena, et les prélèvements dans la nappe de l'est lyonnais

- dans la thématique « Adaptation au changement climatique », est identifié en particulier « l'accès à l'eau pour les usages en périodes de sécheresse (eau potable, industrie, santé, agriculture ...) ». Il convient de rappeler que suivant le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée, l'usage d'eau potable est prioritaire. En période de sécheresse et suivant les niveaux d'alerte, alerte renforcée, crise, des restrictions s'appliquent sur les usages dont l'industrie et l'agriculture suivant les arrêtés sécheresse pris par le Préfet du Rhône,
- le cas particulier du projet de salle Arena fait partie d'une analyse dans l'évaluation environnementale. Il n'est pas précisé que les rejets des ouvrages de géothermie prévus dans le cadre de l'opération sont effectués à une température supérieure au seuil de potabilité des 25°C, dans une aire d'alimentation de captage d'eau potable et dans un secteur classé en zone de sauvegarde déjà exploitée de la nappe de l'est lyonnais. Dans le cadre de l'instruction au titre du code minier, une surveillance de la température au limite du panache de diffusion estimée a été demandée,
- dans le focus sur la nappe de l'est lyonnais, la formulation « Mais aussi pour les usages industriels et l'irrigation agricole (évolutions attendues) » mériterait un complément d'information, car elle peut soulever des interrogations pour les lecteurs non informés de la mise en œuvre d'un plan de gestion de la ressource en eau sur la nappe de l'est lyonnais, de la définition de volumes maximums prélevables par catégories d'usagers par la commission locale de l'eau de l'est lyonnais

et de la révision à venir du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de l'est lyonnais et du plan de gestion de la ressource en eau,

Remarque n°27 - Rectifier le numéro de la parcelle cadastrale de la nouvelle cité administrative d'État dans le dossier d'enquête publique de Lyon 3

Le point 64 du dossier d'enquête publique de Lyon 3 concerne l'opération de renouvellement urbain qui accueillera notamment la nouvelle cité administrative d'État. Les numéros de parcelles cadastrales sur lesquelles sont prévues les modifications d'emprise et de hauteur des polygones semblent erronés. La parcelle de la cité administrative d'État actuelle qui accueillera le projet est AR 92. Il conviendra de rectifier ce point.

Remarque n°28 - Rectifier le tableau des superficies des zones avant et après la modification n°3 du plan local d'urbanisme et de l'habitat

Le tableau des superficies des zones avant et après la modification n°3 du plan local d'urbanisme et de l'habitat à la page 33 du rapport de présentation comporte une erreur sur les surfaces associées à la « prise en compte du paysage et de l'environnement naturel » (zone Upp) qui se reporte dans le total des zones urbaines. Il conviendra de rectifier et de mettre en cohérence le tableau sur l'évolution des superficies des zones.

Remarque n°29 - Compléter le dossier en lien avec l'articulation du plan de déplacement urbain et au regard des nouvelles pratiques des usagers

S'agissant de l'articulation avec le plan de déplacement urbain (PDU), ce volet mériterait un complément d'actualisation au regard des évolutions de pratique de consommation et des évolutions législatives (zone à faibles émissions, logistique, ...). Il n'est pas non plus fait mention de la stratégie d'implantation des « drives » au regard des nouvelles pratiques des usagers. Il conviendra de compléter le dossier avec ces éléments.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

**Direction régionale des
Affaires culturelles**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Lyon, le 21 janvier 2022

**Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
du Rhône et de la Métropole de Lyon**

à

Affaire suivie par :
Margaux TURC
assistante cheffe de service

Marie DASTARAC
architecte des bâtiments de France
adjointe à la cheffe de Service

Emmanuelle DIDIER
architecte des bâtiments de France
cheffe de Service

tél. 04 72 26 59 70
margaux.turc@culture.gouv.fr
marie.dastarac@culture.gouv.fr
emmanuelle.didier@culture.gouv.fr

Réf. MT/2022/008

Unité de Planification
Service Planification Aménagement Risques
DDT du Rhône
165, rue Garibaldi
69401 Lyon Cedex 03

A l'attention de Madame Sabine GRAS

Contribution de l'UDAP à l'avis des services de l'État

Modification n°3 du PLU-H de la Métropole de Lyon

Objet : Les enjeux de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager dans le projet de PLUiH

La modification n°3 a pour ambition de :

- *Renforcer l'intégration dans le PLU-H des enjeux sociaux et environnementaux auxquels la Métropole doit faire face, en allant plus loin dans la traduction réglementaire et territoriale d'orientations inscrites dans le PADD,*
- *Intégrer l'actualisation de la politique de l'habitat,*
- *Intégrer les évolutions des projets opérationnels et d'aménagement et leur « gestion courante »,*
- *Ajuster certaines règles du nouveau document suite à leur application lors de l'instruction ADS.*

La mission d'instruction des demandes d'autorisation de travaux permet à l'UDAP d'éprouver ce document d'urbanisme, d'en apprécier ses qualités, d'en mesurer sa portée mais aussi d'identifier ses insuffisances.

Ainsi, en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, la modification n° 3 du PLU fait l'objet d'observations ciblées :

- . en première partie sur les documents d'échelle métropolitaine,
- . en seconde partie sur les projets des territoires,
- . la troisième partie consiste en une esquisse des thèmes à approfondir à l'occasion des prochaines modifications.

1. Observations à l'échelle de la métropole de Lyon

- Observations sur le rapport de présentation et méthode d'intervention

D'une façon générale, les ambitions de cette modification sont qualitatives. Pour ce qui concerne les compétences de l'UDAP en matière de conservation du patrimoine et de qualité architecturale, urbaine et paysagère, la prise en compte des enjeux suivants est à noter :

- . p. 16 *Affiner l'encadrement des constructions dans certaines zones, pour mieux assurer les formes du bâti correspondant aux caractéristiques souhaitées pour l'évolution de ces secteurs,*
- . p. 17 *Renforcer l'intégration qualitative des constructions dans leur environnement,*
- . p. 20 *Renforcer la qualité environnementale des constructions, permettre le emploi de matériaux de démolition, limiter la production des déchets,*
- . p. *Préserver les commerces de proximité en pied d'immeuble et favoriser l'implantation de commerces à l'intérieur des centralités,*
- . p. 10 *Poursuivre la création de cheminements pour les mobilités actives (piéton et vélo).*

- L'identification du patrimoine bâti et paysager

Dans la note d'enjeux transmise par l'UDAP le 11 mai 2021, il était rappelé la nécessité d'étudier les **modalités d'intervention sur les espaces bâtis existants au sein de la ville constituée** :

- le patrimoine dit « ordinaire », le bâti et les trames paysagère/végétales existants,
- patrimoine repéré EBP, PIP, Labels ACR,
- les espaces non bâtis privés, jardins, parcs, berges, balmes,
- les espaces publics : places, squares, parcs, quais, promenades, cours, venelles, traboules,.. intégrant la dimension paysagère et de patrimoine arboré.

Ces points seront repris dans la troisième partie afin d'être portés par la prochaine modification.

- L'étude d'évaluation : méthodologie et gouvernance d'un PLU-H basé sur l'urbanisme de projet

Le PLU-H est construit sur le principe d'un **urbanisme de projet**, ou **urbanisme négocié**. Réduisant le nombre de règles générales, cette philosophie reporte le cadrage à l'échelle du site par un processus de projet itératif, cranté par de grandes étapes, particulièrement sur des sites déjà occupés par un bâti existant :

- **l'étude d'évaluation**, qui sera demandée en préalable de tout projet de modification, réhabilitation, extension, etc (OAP) a vocation à déterminer le cadrage du projet conciliant **valeurs patrimoniales, programmation, modalités d'intervention**.

- **la gouvernance** : le processus de projet appelle des temps de validation à chaque étape autour de la collectivité, entourée d'experts : architecte/paysagiste conseil, UDAP...

A l'échelle macro, la pertinence de ces études localisées demeure encadrée par un règlement général dont les modifications portent essentiellement sur l'encadrement des projets de bâtiments neufs (formes urbaines), la transition énergétique (matériaux biosourcés), la lutte contre le dérèglement climatique (toitures végétalisées, coefficients de pleine terre...), la gestion du patrimoine bâti et végétalisé apparaissant comme grand absent de ce document.

- Observations sur le règlement, les éléments avant et après modification

La prise en compte des enjeux liés au changement climatique s'observe à travers les présentes modifications du règlement du PLUiH. Celles-ci portent sur le bâti et sur les espaces libres, et plusieurs ajouts ou adaptations de règles ont retenu l'attention du service.

Pour ce qui concerne les espaces non bâtis et/ou la nature en ville, les éléments suivants engagent un certain nombre d'ajustements :

- **l'augmentation des coefficients de pleine terre** sur les zones urbanisées (passage de non réglementé à 15 % en zone UCe1, de 20 à 25 % en zone UCe2 entre autres) apparaît positive, cependant la possibilité de considérer l'emprise d'un composteur en tant que pleine terre est contradictoire. En effet, les composteurs doivent être reconnus comme tout autre édicule technique, et à ce titre, leur installation engendre le changement de destination du sol.

- **la règle portant sur les EVV** avait été l'occasion d'un point particulier, et d'une annexe, dans la note de l'UDAP69 transmise à la Métropole dans un courrier en date du 21 mai 2021. Il est constaté que la règle n'a pas évolué, elle offre trop de motifs de dérogation à la conservation de ces espaces verts à l'appréciation du BET du demandeur et ne permet donc pas de conserver la qualité ni la pérennité paysagère des espaces identifiés en EVV. L'instruction de dossiers portant sur des EVV pose toujours autant de questions, où l'équité de traitement, et le respect des principes de précautions conservatoires sont variablement constatés d'un espace ou d'une commune à l'autre.

De la même manière, les éléments portant sur le **bâti** ayant retenu l'attention du service sont les suivants :

- **la règle applicable aux VETC** (page 80, article 2.5.4.3), « *Les ouvrages, installations, systèmes et tous autres dispositifs strictement nécessaires à la réalisation et à l'usage de toitures végétalisées (notamment les systèmes de stockage/récupération des eaux pluviales, refuges à oiseaux, composteurs, constructions nécessaires au stockage de matériel et outils) sous réserve d'une insertion discrète et qualitative compte tenu de leur nature, à l'environnement bâti.* », apparaît trop permissive, le risque étant le développement de structures hétéroclites, mitant les toitures, au profit d'un paysage de couvertures « accessoirisé ». Cette règle n'est pas cohérente avec le travail développé dans les consultances d'archi-conseil ville ou métropole, où la vigilance se porte sur la cohérence des enveloppes architecturales, incluant la qualité de traitement des « cinquièmes » façades.

- **la règle portant sur les toitures terrasses** (page 164, article 4.1.2) , « *Les toitures terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire* », est de la même manière trop permissive. Ces solutions techniques ne présentent pas toutes les mêmes niveaux de qualité, où rien n'empêcherait par exemple de peindre en blanc ou d'installer une membrane PVC de teinte claire (questions d'impact esthétique dans des paysages de couvertures en terre cuite), solutions par ailleurs moins coûteuses que la végétalisation ou l'intégration qualitative de dispositifs d'énergies renouvelables...

- **la règle sur les toitures végétalisées** (page 86, article 3.1.6.1) imposant 40 cm de substrat au minimum mériterait d'être traitée dans un cahier de recommandations.

- **Le Classement EBP** du patrimoine bâti du PLU-H est motivé par des critères de valeur communs aux bâtiments identifiés (ancienneté, authenticité, intérêt architectural, usage, ...) qui rend injustifiée l'absence d'identification des bâtiments d'intérêt patrimonial, propriétés de la Ville de Lyon. A ce sujet, il importe de rappeler que ce n'est pas le statut [la domanialité] qui motive le classement mais bien la valeur patrimoniale intrinsèque de ces bâtiments. Par conséquent, il est prescrit de compléter l'identification par la liste annexée à la note d'enjeux de l'UDAP du 11 mai 2021.

Il convient de veiller tout particulièrement à **la portée des mesures inscrites dans le règlement**. Pour partie, ils ont **valeur de recommandation et non de règle opposable et prescriptive**, ce qui, d'une part, complexifie l'instruction, d'autre part, fragilise la solidité juridique du document et donc des actes d'urbanisme délivrés. A l'image des études de sites patrimoniaux remarquables, **l'élaboration d'un cahier de recommandations** illustré à annexer au règlement correspondrait mieux aux mesures incitatives proposées.

En tant que service contribuant à l'instruction, l'UDAP a étudié dans le détail les modifications localisées dans chaque commune et arrondissement et consigné ses remarques dans le tableau qui suit.

2. A l'échelle de chaque commune

Analyse territorialisée de la modification effectuée au sein des secteurs couverts par une servitude de protection (abords de monuments, sites patrimoniaux remarquables, sites inscrits ou classés).

LYON	Observations
Lyon 1	<p>Point 343 (dans le site patrimonial remarquable (SPR) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ajustements du plan des hauteurs à la réalité sont accordées à l'exclusion du 120, boulevard de la Croix-Rousse, où la mutation du bâti serait cohérente avec l'urbanisme du boulevard. L'enjeu est plutôt d'organiser cette mutation pour que des commerçants très anciens sur le site puisse perdurer et pour que l'architecture du projet, dans le SPR et face à la mairie du 4, soit qualitative. <p>. Point 254 (au titre de l'équité devant la règle) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Inscription d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) sur la parcelle cadastrée AB 149, située 46 rue Pierre Dupont. » La création de l'EVV ne devrait pas concerner cette seule adresse, mais prendre en compte la propriété mitoyenne qui faisait partie du même jardin avant division de la demeure bourgeoise de Pierre Dupont.
Lyon 2	<p>. Les changements significatifs résident principalement en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la transformation de l'ensemble du secteur en Zone Aa permettant d'abaisser le nombre de places de stationnement en prenant en compte la densité des TC, - les évolutions en termes de logements afin de créer des SMS (secteur de mixité sociale) et éviter la surproduction des petits logements au détriment de logements familiaux par la création de STMLe (création de taille minimale de logements sur l'existant) . <p>. Reste toutefois à déplorer la non prise en compte du traitement et des</p>

	<p>aménagements des cours, ainsi que la morphologie du bâti ancien : encadrer les hauteurs du bâti pour préserver les cœurs d'îlot dans un secteur très dense, limiter les îlots de chaleur, encadrer les évolutions sur la question paysagère (EBC/EVV) totalement absente pour cette modification.</p>
Lyon 3	<p>. OAP n°3.3 Quartier Part-Dieu – Cité administrative d'État</p> <p>Afin de garantir la conservation des valeurs patrimoniales du quartier et la qualité architecturale des projets, il est essentiel d'articuler le projet urbain aux enjeux patrimoniaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traduire l'étude patrimoniale du quartier Part-Dieu dans l'OAP : indiquer les valeurs patrimoniales de cette pièce urbaine à reconduire dans tout projet de réhabilitation et permettre leur réinterprétation dans l'architecture des projets neufs, - Encadrer les modalités de réimplantation des œuvres d'art dans l'espace public comme privé. <p>. La villa Monoyer (ER n°20) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emplacement réservé n°20 sur le parc de la Villa Monoyer, rue Saint-Maximin est à supprimer pour permettre la conservation des valeurs patrimoniales de l'ensemble. - L'aire classée EBC du parc sera ajustée aux qualités paysagères du parc et l'EVV dont la règle floue entrave la définition d'un projet de conservation du parc qualitatif et de récréation des dépendances sera supprimé. <p>. La tour du CIRC (150, cours Albert Thomas) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé d'identifier cette architecture remarquable, signifiant, par son parti volumétrique, une ré-affirmation de l'importance des équipements de recherche et de santé dans ce quartier structuré autour du monument emblématique qu'est l'hôpital Edouard Herriot. Reconnu pour ses qualités architecturales dès les années 80 par l'ouvrage <i>Lyon Guide</i> d'A-S. Cléménçon et D. Bertin, ce bâtiment conçu par les architectes Guillot (la tour) et Bourdeix (l'auditorium) mériterait à minima un classement au titre des EBP ou d'un PIP à l'îlot afin d'en garantir la conservation. - Une OAP patrimoniale explorant les modalités de réhabilitation de la tour est demandée.
Lyon 4	<p>. Une évolution très significative tant sur le volet paysager en milieu urbain, que sur la préservation des spécificités architecturales et urbaines d'un tissu bâti de faubourg est à remarquer. Un nombre important de création/transformation EVV en EBC, abaissement des hauteurs en cœur d'îlot pour s'adapter à la typo-morphologie du tissu bâti identitaire de ce secteur et enfin des créations d'EBP, l'ensemble permet de conforter l'identité de ce secteur et s'inscrire pleinement dans les objectifs du PADD.</p>
Lyon 5	<p>. Actualisation des SUP : nouvelle protection au titre des Monuments historiques du calvaire Saint-Irénée (arrêté d'inscription du 08/06/2021). Pour rappel, le libellé de la protection : « <i>l'ensemble du dispositif dit Calvaire de Saint-Irénée ou Calvaire de Lyon, à l'extérieur de l'église</i></p>

	<p><i>Saint-Irénée, la parcelle de l'église Saint-Irénée, où le calvaire est aménagé sur une terrasse en surplomb, ainsi que toutes les sculptures qui constituent celui-ci, le soutènement de la terrasse côté pente, contenant la chapelle sépulcrale et l'escalier qui y descend, devant la Cène de Crucifixion du Christ, chacune des stations du chemin de croix, telles que disposées, y compris les éléments décoratifs et celles-ci qui peuvent avoir été déplacés, l'ensemble est entouré par un mur d'enceinte et pourvu de deux portails d'accès au monument, en retour le long de la parcelle AR 175, bordant l'immeuble 4 place Saint-Irénée, le mur de prolongement du portail, en parement de pierres apparentes, sur une hauteur de six mètres environ, jusqu'à sa corniche incluse, à l'exclusion du bâtiment de la maison paroissiale, construit sur la parcelle AR 6, en bordure de la rue des Macchabées. »</i></p> <p>Le mur de clôture est repéré en EBP dans le PLU opposable et dans la modification n°3. Une partie de la parcelle AR n°6 est repérée en EVV. Ces éléments font partie de la protection au titre des monuments historiques.</p> <p>. L'extension de l'EVV au sein de l'OAP des Genovefains et la transformation de la zone UCe3b en zone Upp devra permettre une valorisation de «l'unité du site » bien plus pertinente pour les abords immédiats de l'ensemble protégé MH de Saint-Irénée en surplomb.</p>
Lyon 6	<p>. L'ancien musée Guimet (boulevard des Belges)</p> <p>- Premier des deux musées d'architecture similaire conçus par E. Guimet à Lyon, puis à Paris, l'intérêt patrimonial de ce bâtiment est indéniable et appelle une identification de l'ensemble de l'îlot au titre des EBP.</p> <p>. Le parc de la Tête d'Or</p> <p>- Ce parc fait face aux pressions grandissantes d'usages suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fréquentation des lieux, • maladies décimant ses végétaux • états sanitaires dégradés de bâtiments du parc. <p>Afin d'enrayer ces processus altérant ce site exceptionnel (figurant à la liste des sites restant à classer au titre du code de l'environnement), il est essentiel d'élaborer un diagnostic croisant les aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic paysager et sanitaire croisant restauration du <i>paysage et lutte contre les effets du changement climatique</i>, • Diagnostic du patrimoine bâti du parc (architectures, mobilier, signalétique) : études patrimoniales, programmation... • Etude d'usages, fréquentation (règlement intérieur?), édicules, signalétique...
Lyon 7	<p>. Modification de l'OAP « Mazagran » (OAP n°7.1, point 22) :</p> <p>Si le nouveau schéma proposé pour la modification de l'OAP et plus particulièrement sur l'îlot entouré de la rue Salomon Reinach/Bechevelin et Jangot, a pris en compte la mixité programmatique et le caractère de faubourg du tissu bâti, il n'est fait aucun écho au tracé historique marqué par la diagonale dont la morphologie du bâtiment Citroën à l'angle Nord et le bâtiment des années 60 rue Jangot témoignent. Par ailleurs, la modification de l'OAP a pour effet, l'inverse de l'intention affichée en augmentant les capacités constructibles de l'îlot (passage de 16m à 19m).</p>

	<p>La refonte de l'OAP Mazagran, îlot situé au pied du Garage Citroën pose de gros problèmes en matière de valorisation du monument historique. L'emprise du garage Citroën et les îlots au nord-est de cet équipement se sont construits, depuis un siècle, autour d'un projet de liaison diagonal, partiellement réalisée, venant rompre la grille orthogonale des voies de ce faubourg.</p> <p>L'OAP opposable prescrit pour la diagonale de l'îlot Mazagran « <i>un lien paysager et ouverture visuelle à développer...</i> » et « <i>une continuité visuelle à assurer vers le cœur d'îlot</i> ». Le projet d'OAP ne fait plus aucune allusion à cette diagonale historique. Au contraire, il suggère « <i>de petites traversées piétonnes pouvant être créées</i> » dans la trame perpendiculaire, mais sans aucun lien de continuité avec d'autres voies.</p> <p>Par ailleurs, l'objectif affiché de cette refonte de l'OAP Mazagran est de préserver les hangars existants avec les activités associatives qui s'y trouvent, mais de manière contradictoire la modification 3 du PLUH propose d'augmenter sur l'intégralité de l'îlot « la hauteur graphique de 16 mètres à 19 mètres sur la totalité de l'îlot Mazagran. », ce qui équivaut de fait à favoriser une mutation du bâti de l'îlot. Par rapport à cette augmentation de la valeur foncière de l'îlot, l'objectif de « <i>développer un projet prévoyant une mixité sociale et fonctionnelle tout en préservant l'identité faubourienne du quartier et en accordant une place plus importante au végétal.</i> », ne correspond qu'à un affichage, sans traduction quantitative, et contradictoire avec la modification de la hauteur graphique.</p> <p>Par conséquent, l'évolution de cette OAP n'est pas satisfaisante d'un point de vue patrimonial et urbain. Si elle devait être confirmée dans le PLUH opposable, serait contradictoire avec les demandes de l'ABF d'implanter les futures constructions hors de la diagonale historique reprise par le Garage Citroën. Dans l'hypothèse où le bâti actuel sur le site ne devait pas muter - comme certaines associations le souhaitent - le fait d'inscrire cette percée visuelle diagonale dans l'OAP ne poserait pas de difficulté. Au contraire, le fait de ne pas permettre de reconstruction sur le tracé de cette diagonale favorisera le maintien des hangars existants.</p>
Lyon 8	<p><i>Favoriser le maintien et le développement des activités économiques diversifiées "dans la ville"</i></p> <p><i>o Point 288</i></p> <p><i>Objectif :</i></p> <p><i>Reformuler l'écriture du secteur de mixité fonctionnelle (SMF) afin de mieux préciser la destination "artisanat". En effet, le SMF précise: «artisanat, commerce de gros, industrie, entrepôts». Le terme «artisanat» doit être supprimé car il est entendu ici comme faisant partie de la sous destination «industrie», comme l'indique l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. La rédaction peut ainsi être revue et précisée la sous-destination: «constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie», plus cohérente avec la vocation souhaitée pour les rez-de-chaussée.</i></p> <p><i>Conséquence :</i></p> <p><i>Modification de la destination et sous destination des constructions du</i></p>

	<p><i>secteur de mixité fonctionnelle (SMF) n° 1 de "Artisanat" à "Industrie (dont les constructions artisanales du secteur de la construction et de l'industrie)".</i></p> <p>Cette mesure apparaît très pertinente et à étendre à la ville constituée afin de garantir tant la mixité fonctionnelle que la mixité sociale au sein de la ville constituée et particulièrement des centres-anciens.</p>
Lyon 9	<p>. Une protection accrue du patrimoine ordinaire « vernaculaire » au niveau de l'îlot rue des Docks/rue de la Martinique est fortement souhaitable : des immeubles sont en cours de mutation car le PLUiH n'est pas assez conservateur, et il n'est pas exclu que d'autres en proie d'îlot au nord puissent muter. Nécessité de conserver le caractère faubourien et hybride de cet ensemble, cerné d'autres îlots intéressants également où se greffent des architectures d'aujourd'hui à de trop rares « vestiges » ayant résisté aux effets de la pression foncière.</p>
HORS LYON	Observations
Caluire-et-Cuire	<p>. De nombreux ajouts d'EVV et d'EBP consolident la prise en compte du patrimoine bâti d'intérêt local et les strates végétales, dont les ensembles constitutifs des Balmes mériteraient d'être encore plus intégrés (par devant l'hôtel de Ville, ancienne Maison des Frères des Ecoles chrétiennes, MHIS par exemple).</p> <p>Un point de très grande vigilance est à intégrer dans la modification suivante : le secteur du bourg ancien jouxtant l'église de l'Immaculée conception est en partie urbanisable. Une étude d'évaluation fine des valeurs patrimoniales des ensembles bâtis et non-bâtis sera nécessaire, préalablement à la mise en place d'une OAP, dont les objectifs devront intégrer le dialogue indispensable entre la morphologie ancienne du bourg, avec la scénographie urbaine autour de l'église, et avec une typologie de constructions neuves type habitat intermédiaire.</p>
Collonges-au-Mont-d'Or	<p>. Nouvelle OAP « secteur gare » (OAP n°3, point 229) :</p> <p>La description de la forme urbaine (en quinconce) pose question : <i>"Dans le secteur nord Pelonnière, il sera proposé des implantations de plots insérés dans un parc. Un épannelage sera proposé grâce à une variation de hauteurs entre R+1 et R+2+attique. L'organisation des plots se fera en quinconce, de manière à éviter les vis-à-vis entre les logements, permettre de dégager pour tous des vues vers le paysage proche de cœur d'îlot ou plus lointain de la Saône pour les derniers étages, et optimiser l'ensoleillement des logements »</i>. Au vu des enjeux patrimoniaux que constituent ces abords immédiats, l'OAP 3 ne devrait pas couvrir la partie nord, sinon revoir par un diagnostic architectural paysager et urbain affiné, les atouts patrimoniaux, et les conditions d'une mutation équilibrée.</p> <p>La table rase de ce secteur, à l'instar de ce qui s'est projeté en face à Fontaines-sur-Saône, alors que la servitude MH venait d'être créée, n'est pas envisageable. De l'habitat intermédiaire à R+1, groupé, suivant une faible densité qui permette de conserver et développer un maximum de boisements, suivant une forme urbaine qui puisse s'ancrer sur les trames parcellaires historiques et s'articuler entre le secteur Gare et le domaine de la Pelonnière, serait bien le maximum réalisable.</p>
Curis-au-Mont-d'Or	<p>. Nouvelle OAP « Le Pontet » (OAP n°2, point 26) :</p>

	<p><u>Avis à titre consultatif</u>, puisque l'OAP se trouve être en limite (extérieure) du SPR d'Albigny. Des "co-visibilités" sont naturellement induites face à ce secteur, d'où la nécessité d'une démarche de projet issu d'un diagnostic fin, un travail itératif en atelier de projet urbain avec un suivi d'architecte conseil, dans l'objectif d'assurer un paysage cohérent, en greffe compatible avec le contexte paysager bâti et naturel.</p>
Ecully	<p>. Site de Centrale Lyon :</p> <p>Au vu du périmètre d'attente de projet d'aménagement global permettant de temporiser l'évolution des abords, le service, à titre de <u>forte recommandation</u> rappelle la nécessaire prise en compte du patrimoine architectural du XX^{ème} siècle. Entre préservation et reconversion qualitative du site, ceci est un enjeu hors secteur protégé mais qui suscitera l'indication d'une étude fine (service architecture DRAC, avec la possible mise en œuvre de label ACR) au vu des architectures de renom présentes sur le site.</p>
Fontaines-sur-Saône	<p>. Les points 106/107/108/575 concernent des mesures en faveur du patrimoine paysager ou des liaisons piétonnes au sein d'une OAP (OAP « Axe Henri Bouchard », n°1) aujourd'hui problématique, dont les orientations apparaissent insuffisantes au regard du bâti existant et de la mutabilité du secteur situé en espace protégé.</p> <p>Aujourd'hui, pour anticiper les conflits de réglementations, au regard de l'abord du Monument historique de la Pelonnière (dite Folie Guillaud) cette OAP nécessite une étude beaucoup plus fine pour réintroduire la prise en compte de l'existant, et produire une mixité de bâtis, anciens et d'aujourd'hui, de formes urbaines, de gabarits et de hauteurs sans disharmonies manifestes, où la place du végétal est partie prenante de la composition du front de Saône.</p>
Francheville	<p>Point 37 OAP n°2 "Chantegrillet"</p> <p>La qualité patrimoniale et paysagère du Domaine de Saint-Joseph, est d'être grande bâtisse plongée au cœur de la nature sur 3 de ses côtés, sur un point culminant au-dessus de la vallée. La proposition de déclassement de la zone N2 en zone N2s2 et d'inscription en STECAL a pour objectif de développer des activités de restauration, voire à terme de l'hébergement provisoire dans les bois et prés entourant la bâtisse, et d'adosser aux façades des terrasses panoramiques, donc, à terme, d'artificialiser les abords et de perdre la valeur patrimoniale de cet ancien séminaire en lien direct avec le séminaire Saint-Irénée, monument historique en covisibilité directe.</p>
Lissieu	<p>. Modification OAP « Croix Rampeau » (OAP n°2, point 121) :</p> <p>Si les principes d'aménagement de l'orientation apparaissent vertueux, au vu des enjeux paysagers dus à la situation du terrain entre bourg et pavillonnaire, une étude affinée devra être un préalable indispensable à tout projet d'aménagement, ou il sera sinon nécessaire de compléter cette OAP.</p> <p>Repérages précis des boisements et indications de compléments de plantations adaptées, relevé des talus et gestion de l'intégration du maillage dans cette topographie, cadrages précis des ouvertures visuelles, dimensionnements des gabarits et formes urbaines,</p>

	<p>anticipation d'un registre architectural contextualisé avec un CPAUP précis... sont autant d'éléments qui pourront garantir une distinction particulière pour une morphologie de transition, entre le pavillonnaire banalisant en périphérie du bourg et le centre-bourg encore préservé.</p>
Neuville-sur-Saône	<p>. Modification OAP « Wissel-Pollet » (OAP n°2) :</p> <p>L'OAP est revue, dans un sens favorisant la prise en compte du contexte patrimonial, ce qui concrètement n'apparaît pas évident. Pas d'objection sur cette modification ; simplement il sera pertinent d'ajouter le renforcement de la continuité des espaces publics par l'accompagnement végétal, le maintien des échelles de bâti conservant des trames de parcellaire existant, des variations de hauteur, et la sanctuarisation des percées visuelles réelles.</p> <p>. Point 3 / secteur chemin du Pont des Biches - modification de la zone URm2b en zone Urm2d : ce secteur mérite une approche plus fine pour encourager les alignements et les morphologies de bâti intermédiaire, en cohérence avec les objectifs du plan de gestion AVAP associé au SPR (maintenir le paysage urbain).</p> <p>. A noter point 9 : insuffisance de la règle de hauteur à la suite de la suppression de l'ER n°16 - à caler sur le centre bourg ancien et en progression vers l'îlot qui fait face pour permettre une constructibilité acceptable.</p>
Quincieux	<p>Mise en place d'ER (12) le long d'une parcelle en angle sans démolition de mur existant : quel est le devenir de cette requalification de voirie, si c'est pour du stationnement, comment viser le qualitatif...Même questionnement pour un autre ER (13) beaucoup plus proche de la chapelle, dont le dimensionnement laisse penser à l'aménagement d'un parking... un mur existant (récemment rénové ?) dont la suppression pourrait être acceptable au profit de la mise en valeur des perspectives sur la chapelle et au moyen d'un aménagement de qualité. Ceci replacerait le vocabulaire de murs traditionnels, plus en retrait, pour permettre par exemple de cadrer les vues, tout en respectant les caractéristiques du paysage des rues et impasses du bourg...au premier plan de la chapelle. Un avis est donc très réservé sur l'acceptation de ce dernier ER.</p>
Saint-Cyr-au-Mont-d'Or	<p>. La maison Ferrier, 2 rue des écoles, fait l'objet d'une étude patrimoniale et mériterait d'être reconnue comme EBP, selon les conditions de sa réhabilitation et de son statut ERP.</p>
Sainte-Foy les Lyon	<p>Point 53 OAP n°6 La Plaine – rue du Commandant Charcot</p> <p>La propriété du 139 rue du Commandant Charcot, figurant dans le périmètre UCe3B, qui reconnaît sa valeur patrimoniale, n'est pas repérée comme bâti à préserver dans l'OAP, et l'EVV du jardin n'est pas non plus repris dans l'OAP. Pourtant ce bâtiment début de siècle est tout à fait cohérent avec le reste bâti de faubourg de la place ; et si le bâti ancien à conserver à l'angle du chemin des Fonts et de la rue du Cdt Charcot est trop réduit, l'intention recherchée d'appuyer le renouvellement urbain de Charcot sur un petit noyau patrimonial ne fonctionnera pas ; les quelques immeubles de faubourgs conservés paraîtront comme anecdotiques. Dans le cadre d'une demande de démolition de cette propriété, de son</p>

	<p>jardin et de son mur de clôture, l'avis de l'ABF, au titre des abords de l'ex-séminaire Saint-Irénée, ne sera pas favorable.</p>
Saint-Genis-Laval	<p>ER 10 :</p> <p>Cet emplacement réservé sur un ancien corps de ferme en plein centre avait pour objet d'élargir une rue étroite et de faciliter le transit automobile par le centre. Le resserrement entraîné par ce bâtiment permet de cadrer la place Jaboulay et la rue des martyrs et est cohérent avec l'échelle des voies du bourg ancien.</p> <p>Un permis de démolir motivé ainsi a été refusé le 02/06/2020 :</p> <p><i>(1) Le projet de démolition de ce bâtiment caractéristique du passé agricole du bourg et qui, par sa position en angle d'îlot ancien (repéré en Périmètre d'intérêt patrimonial dans le PLUH), assure une cohérence d'ensemble aux maisons de ville environnantes, porterait atteinte à la qualité patrimoniale des abords des monuments cités en référence. La création d'une dent creuse dans un front bâti continu de maisons de ville dégraderait l'urbanisme du centre ancien. Le demandeur est invité à appuyer son projet sur un diagnostic patrimonial de l'état du bâti, et à développer un projet de substitution, réhabilitation ou construction neuve, qui ne laisse pas une béance dans le tissu ancien.</i></p> <p>Cet ER correspond à des stratégies en matière de transport révolues et porte atteinte au patrimoine, il devrait être revu.</p>
Saint-Germain-au-Mont-d'Or	<p>. Un certain nombre d'EBP sont ajoutés, et renforcent ainsi le caractère identitaire de la commune, par ses murs, son bâti villageois caractéristique.</p> <p>. La suppression de l'OAP n°2 laisse le secteur correspondant urbanisable : si cette option devait se confirmer à l'avenir (ce qui n'est pas souhaitable), un outil d'encadrement très précis apparaîtra absolument nécessaire pour veiller à l'accroche qualitative à la rue et au centre-village historique ainsi que la transition avec les secteurs agricoles.</p>
Saint-Romain-au-Mont-d'Or	<p>. Nouvelle OAP « Route neuve » (OAP n°2, point 60) :</p> <p>Cette OAP est une très bonne initiative pour contrer des opérations peu vertueuses en terme d'intégration dans la topographie et l'environnement paysager.</p> <p>Il est étonnant en revanche que n'ait pas été réinterrogé le PIP A1 du centre-village pour y intégrer le secteur du Prado. En effet, il existe un réel intérêt à agir pour encadrer et accompagner la mutation du secteur du Prado, au regard des études déjà réalisées récemment et qui constituent une véritable base de projet.</p>
Vaulx-en-Velin	<p>. Création d'un ER allée du stade (cheminement piéton ou cycliste) :</p> <p>Les ruelles, telle que l'allée de la boucle en soie, pourraient être également repérées afin de préserver l'aspect de jardin de la cité et prévenir l'arrivée du tramway – qui va générer de nombreux stationnements dus aux déplacements pendulaires.</p>
Villeurbanne	<p>. L'OAP « ZAC Gratte ciel nord » (OAP n°4) indique « <i>Rendre possible</i></p>

	<p><i>des projets créatifs et contemporains, dans le respect et la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural des Gratte-ciel historiques » :</i></p> <p>Or les indications sur les plans n'apparaissent pas clairement : point à préciser. Il est nécessaire de rappeler que ceci doit se faire conformément au règlement de l'AVAP .</p>
--	--

3. Les enjeux portés par l'UDAP pour la prochaine modification du PLU.

Dans une note adressée à Monsieur le Président de la Métropole en date du 11 mai 2021, mon service a listé les enjeux identifiés depuis la mise en œuvre du PLUiH en 2018.

Ces enjeux, au nombre de cinq, rejoignent les ambitions portées par la modification n°3 et les grandes orientations du PADD, sans toutefois qu'ils soient traduits de manière opérationnelle. Il sont rappelés ici pour mémoire :

- **Garantir la conservation de l'intégrité paysagère des espaces verts à valoriser (EUV) par un règlement clarifié.**
- **Compléter la liste des Éléments bâtis patrimoniaux (EBP article L151-19 du code de l'urbanisme) en ajoutant les bâtiments d'intérêt patrimonial appartenant aux communes et les bâtiments labellisés architecture contemporaine remarquables (ACR) manquants**
- **Conforter les prescriptions en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère et patrimoniale de l'OAP UNESCO en les déplaçant dans le document réglementaire, l'OAP n'ayant qu'une valeur de compatibilité avec les projets ; le coordonner avec le plan de gestion UNESCO à l'étude**
- **Renforcer le règlement** relatif aux modalités d'intervention, réhabilitation, restauration, des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux
- **Etudier une règle garantissant la conservation et la mise en valeur des espaces publics** au sens écologique, paysager, patrimonial, culturel, social.

Lors de récents échanges, les services de la Métropole ont informé l'UDAP du lancement des études de la modification n°4 du PLU. Aussi, cette dernière partie s'attache à reconduire les enjeux identifiés et à en ajouter de plus généraux :

- **la création d'OAP patrimoniales** sur les sites de projet urbain identifiés par le PLU-H : Systématiser une **étude d'évaluation préalable** permettant de définir un cadrage de projet partagé entre porteur de projets, collectivités, services de l'État

- **l'enrichissement du règlement par un volet patrimonial** portant spécifiquement sur les modalités de réhabilitation/restauration du patrimoine architectural urbain et paysager du quotidien, essentiel au sein d'une ville où les demandes d'autorisation de travaux portent principalement sur les espaces bâtis existants. Un volet propre aux espaces publics est à étudier intégrant la gestion du patrimoine arboré (liens avec les plans canopée, de végétalisation, de reconquête de la pleine terre, de lutte contre les îlots de chaleur)

- la liste du patrimoine à identifier au titre des EBP/PIP mériterait d'être complétée par les repérages suivants :

- Les éléments bâtis constituant des limites formant le cadre d'espaces publics visibles : murs, soutènements, grilles ...

- Les espaces publics par typologies, caractéristiques, structure paysagère et végétale, usages, valeurs patrimoniales,
- Le patrimoine et les ouvrages liés à l'eau : les ponts, autres édifices ou ouvrages de génie fluvial, maisons éclusières etc.: dans la perspective de prochaines études qui devraient concerner les rives de Saône et Rhône.

- **la mixité fonctionnelle** constitutive de la richesse et de la diversité de la ville et de ses formes urbaines ; maintenir des activités au sein la ville dense (rez-de-chaussées) afin de freiner l'externalisation des activités en périphéries vers des sites au foncier moins onéreux, réduire les circulations, reconnaître la valeur ethnologique de la mixité des fonctions et activités pour inventer de nouveaux usages en cœur d'îlot, dans les rez-de-chaussée, sur l'espace public (questionne les changements de destination des rez-de-chaussée la domianialité des cœurs d'îlot).

. **les potentiels des rez-de-chaussée** en matière d'usages, de nouveaux services à la population, les modes de vie et de consommation nouveaux (locaux vélo, casiers de livraisons de colis, édifices techniques, bornes, etc.)

L'évolution des modes de vie, des pratiques de la ville, dans un territoire métropolitain à l'accroissement démographique important et dans un contexte de changement climatique implique d'investir de nouveaux champs d'étude au sein du PLU-H. Elle rend prioritaire l'étude de la ressource que constitue l'existant afin de refonder un projet de territoire plus économe en énergie, capitalisant le patrimoine bâti et paysager pour la conservation/la reconquête/le développement d'un cadre de vie de qualité.

Dans un souci de bonne cohérence avec le travail de terrain que pratique mon service à travers les avis sur les demandes d'ADS, l'ensemble de ces remarques vise à mieux concilier dès l'amont la prise en compte des attendus dans les secteurs protégés, tout en invitant aussi à éviter le creusement d'un « paysage à deux vitesses ». Cette synthèse tente de pointer l'essentiel sans prétendre l'exhaustivité, c'est pourquoi l'UDAP se tient à la disposition des services de la Métropole pour toute précision sur les modalités de traduction de ces remarques au sein du document d'urbanisme après enquête publique.

L'architecte des bâtiments de France,
cheffe de l'unité départementale
de l'architecture et du patrimoine du Rhône et de la
Métropole de Lyon



Emmanuelle DIDIER