

Lyon, le 26 mars 2024

**Métropole de Lyon**  
**Délégation Développement Urbain et Cadre de Vie**  
Direction des stratégies territoriales et Politiques Urbaines  
Service Planification  
20 Rue du Lac - CS 33569  
69005 LYON Cedex 03

**Objet :** Avis du Sepal sur le projet de modification n°4 du PLU-H de la Métropole de Lyon

**P.J. :** Avis rendu par le Bureau du Sepal

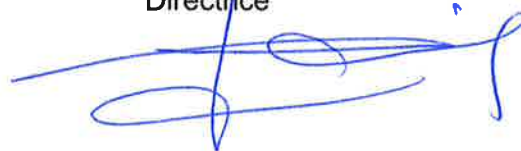
Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis rendu par le Bureau du Sepal lors de la séance du 20 mars 2024 concernant le projet de modification n°4 du PLU-H de la Métropole de Lyon.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour toute demande.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

**Laurine COLIN**  
Directrice



## AVIS DU SEPAL SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLU-H DE LA MÉTROPOLE DE LYON

Le présent avis reprend les observations que ce projet appelle au regard de la prise en compte des grands objectifs et orientations du Scot de l'agglomération lyonnaise.

### 1\_ CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

---

Le PLU-H de la Métropole approuvé en 2019 a déjà fait l'objet de trois modifications afin de l'adapter à l'évolution des politiques métropolitaines et à la prise en compte de projets communaux.

Cette quatrième modification vise à :

- **Renforcer, dans le PLU-H, l'enjeu de décarbonation de l'aménagement** en allant plus loin dans la traduction réglementaire et territoriale d'orientations inscrites dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sur le développement des énergies renouvelables, la rénovation du bâti existant, la protection et renforcement de la nature en ville et le déploiement des mobilités actives ;
- **Poursuivre la politique de l'habitat**, notamment en renforçant l'offre de logement autour des secteurs les mieux desservis en transport en commun ;
- **Limiter l'artificialisation des sols et l'impact sur les ressources**, en préservant les terres agricoles et naturelles, la ressource en eau et le patrimoine végétal ;
- **Accompagner le développement territorial en matière économique** en faveur des activités productives et de nouveaux modèles économiques ;
- **Intégrer les évolutions des projets opérationnels et d'aménagement et leur gestion courante** : grands projets d'intérêt métropolitain, projets d'intérêt intercommunal (échelle du bassin de vie), projets des communes ;
- **Ajuster certaines règles du document** suite à leur application lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.

### 2\_ ANALYSE DES DISPOSITIONS DU PROJET DE MODIFICATION

---

#### **2.1 Présentation et analyse des objectifs de la modification n°4 au regard du défi environnemental**

Les mesures proposées visent le renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles en anticipation de la trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN) que le Scot en cours de révision viendra préciser.

Elles prévoient notamment le **reclassement de 81 ha en zones naturelles ou agricoles** dont :

- 67 ha de zones à urbaniser différées ;
- 4 ha de zone à urbaniser sous conditions (AUsc).
- 10 ha de zones urbaines ;

De plus, cette modification redéfinit **les conditions nécessaires à l'urbanisation de certains secteurs dans lesquels** les réseaux, la desserte sont encore insuffisants et la gestion des ressources et des risques mérite une prise en compte plus importantes :

- 26 ha de zones AU à urbanisation immédiate sous conditions sont reclassées en zones AU différées,
- 10 ha de zones U sont reclassées en zone AU sous conditions. Ces 10 ha s'ajoutent aux 217 ha de secteurs urbains déjà reclassés en zone AU lors de précédentes procédures d'évolution du PLU-H.

**Le projet de modification ouvre à l'urbanisation plusieurs zones** en raison de l'impossibilité de satisfaire l'ensemble des besoins de développement au sein des zones urbaines : environ 96 hectares sont concernés sur différents territoires de la Métropole, dont une large partie sont déjà urbanisés. Elles concernent :

- *Des zones mixtes :*
  - à l'est : 9.2 ha à Décines-Charpieu
  - au nord : 3.7 ha à Sathonay-Camp, 0.2ha à Cailloux-sur-Fontaines
  - à l'ouest : 9 ha à Charbonnières-les-bains
- *Des zones économiques :*
  - à l'est : 18 ha à Saint- Priest, 9 ha à Vaulx-en-Velin, 3.2 ha à Décines-Charpieu ;
  - au sud : 5.4 ha à Corbas ;
  - au nord : 8 ha à Rillieux-la-Pape
  - à l'ouest : 9 ha à La Tour-de-Salvagny
- *Des zones d'habitat :*
  - à l'est : 29.4 ha à Saint- Priest
  - à l'ouest : 1.4 ha à La Tour-de-Salvagny, 1.7 ha à Saint-Didier-au-Mont-d'Or
- *Des zones d'équipement :*
  - à l'est : 3 ha à Saint- Priest
  - à l'ouest : 1.4 ha à Francheville
  - 7 ha à Villeurbanne

**Ces ouvertures à l'urbanisation engendreront une consommation foncière d'espaces non urbanisés d'environ 25 ha.**

La modification n°4 comprend également **la création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** sur les communes de :

- Caluire-et-Cuire, pour permettre une surélévation d'un bâtiment existant du fort Montessuy, par ailleurs classé en élément bâti patrimonial (STECAL de 0,2 hectare) ;
- Collonges-au-Mont-d'Or, Montanay et Francheville, pour l'extension de cimetières sur les secteurs respectifs des Chavannes, en Sallet et Bruissin (STECAL de 0,2 à 0,5 hectare) ;
- Marcy l'Etoile, pour permettre l'agrandissement de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher du point d'accueil du parc de Lacroix Laval (STECAL de 0,1 hectare) ;
- Vénissieux, pour réaliser une extension du poste de garde, afin de conforter les équipements du site du parc de Parilly (STECAL de 0,3 hectare) ;
- Tassin la Demi-Lune, pour l'extension de bâtiments existants d'un équipement, offrant 150 m<sup>2</sup> supplémentaire de surface de plancher ;
- Pierre-Bénite, pour permettre l'implantation d'une plateforme de valorisation agronomiques de terres inertes excavées (STECAL de 4 hectares) ;
- Saint-Priest, pour la pérennisation d'une association de réinsertion sociale productrice de maraichage (CES de 5% sur 2,4 hectares, soit 1 20 0m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) ;
- Vaulx-en-Velin, pour permettre la construction d'un bâtiment de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol destiné à la vente directe de production locale (STECAL de 0,2 hectare) ;
- Corbas, STECAL de type N2sj pour permettre l'aménagement de jardins familiaux sur 1,2 hectares.

Deux STECAL sont modifiés sur les communes de :

- Rochetaillée-sur-Saône, élargissement du STECAL existant sur les terrains de tennis pour réaliser un projet intégrant des ombrières photovoltaïques ;
- Villeurbanne, ajustement du STECAL existant pour la création d'un terrain familial locatif sur le secteur Saint Jean.

Enfin, le projet de modification prévoit :

- L'augmentation de 34 ha des boisements et espaces végétalisés protégés au PLU-H ;
- L'inscription de 43 arbres remarquables supplémentaires et 18 nouveaux emplacements réservés pour espaces verts ou parc recevant du public ;
- La création de 14 emplacements réservés supplémentaires pour des cheminements piétons et itinéraires cyclables sécurisés.

Certains emplacements réservés de voirie sont modifiés pour l'aménagement d'infrastructures de transport collectif, pour le maillage viaire des quartiers ou au contraire en vue de réinterroger certains projets de voirie.

### **Conclusions au regard du Scot**

L'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones AU permet à la fois de répondre aux besoins de développement résidentiel, économique et d'équipements tout en restant compatible avec les enjeux de sobriété foncière, ces ouvertures étant limitées dans leur emprise : de l'ordre d'une vingtaine d'hectares d'espaces aujourd'hui non artificialisés auxquels il convient de soustraire 3 ha de sites renaturés (secteurs Montout et Feysine). Elles sont toutes situées au sein du territoire urbain du Scot et sont détaillées en annexe.

Si la densification et l'optimisation foncière des tissus urbains peuvent se traduire par une artificialisation des sols, des mesures sont prises pour maintenir des sols non artificiels par l'application notamment d'un coefficient de pleine terre. De plus, des projets de désimperméabilisation sont également envisagés sur différents secteurs traduits par des orientations d'aménagement et de programmation ou l'inscription d'emplacements réservés pour des espaces verts ou continuités écologiques.

La création/modification de ces STECAL n'appelle pas de remarque de la part du Sepal dans la mesure où ils répondent à des motifs d'intérêt général.

Un STECAL est créé pour un magasin de producteurs d'environ 100 m<sup>2</sup> de surface de vente à Vaulx-en-Velin, sur une friche agricole non exploitée à faible valeur agronomique située en frange de la zone industrielle de la Rize entre plusieurs voiries ; ce magasin concerne plusieurs exploitants voire la vente de produits importés et pourrait être considéré comme une activité commerciale. Situé sur un lieu de flux, le Sepal interroge l'emplacement de ce commerce au regard des futures dispositions du DAACL. Si ce projet devait voir le jour, il s'agirait d'assurer que le zonage A2S3 et sa vocation agricole soit maintenue sur le long terme et d'éviter, à terme, une mutation de ce point de vente vers un commerce « classique ».



Enfin, la modification n°4 du PLUH s'inscrit en cohérence avec les orientations du Scot dans la mesure où elle :

- Conforte la trame verte et bleue par les déclassements de zones à urbaniser et des protections supplémentaires sur des différents secteurs stratégiques (réservoirs, espaces relais, corridors) ; les ouvertures d'urbanisation au contact des éléments de cette trame verte et bleue restent limitées et font l'objet de mesures de réduction ;
- Améliore le cycle de l'eau en préservant certains secteurs de l'urbanisation notamment dans les zones de sauvegarde et en apportant des prescriptions pour les travaux en sous-sol sur le secteur de la nappe de Lyon et Villeurbanne ;
- Prend en compte les risques naturels : les zones de fortes pentes affectées par des mouvements de terrain ne connaissent pas d'évolution particulière exceptées à Charbonnières sur le secteur de la Combe où l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation différée est envisagée notamment pour la construction d'un collège dans un secteur exposé à un risque de mouvement de terrain ;
- Fait évoluer le document d'urbanisme en cohérence avec les risques technologiques ;
- Renforce la prise en compte des nuisances acoustiques et de qualité de l'air dans les secteurs de projet existants et ne porte pas d'enjeu d'ouverture de zone à urbaniser dans des secteurs exposés aux nuisances acoustiques et qualité de l'air ;
- Favorise la réduction des consommations d'énergie et des gaz à effet de serre en agissant sur la mobilité avec une réduction de la place de la voiture au profit des modes actifs et des transports en commun. Elle lève certains freins existants à la conception

bioclimatique et à la production d'énergie renouvelable et encourage la performance énergétique ;

- Permet de s'adapter au changement climatique par un renforcement du confort thermique notamment estival au travers d'un développement urbain luttant contre l'îlot de chaleur urbain. Les conceptions bioclimatiques et les protections contre le rayonnement solaire sont également facilitées ;
- Renforce les principes de la préservation des ressources, permet le réemploi de matériaux de démolition et encourage la qualité environnementale des constructions.

## **2.2\_ Présentation et analyse des objectifs de la modification n°4 au regard du défi de la solidarité**

Les dispositions proposées dans cette modification actualisent le Programme d'orientations et d'actions de l'habitat (POA-H) et les outils règlementaires pour le mettre en cohérence avec les évolutions de la politique de l'habitat et du logement.

Il s'agit en particulier :

- de mettre à jour les objectifs de production de logements sociaux à l'échelle de chaque commune : intégration des objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2023-2025 pour les communes déficitaires ; intégration des objectifs de l'État pour la commune de Quincieux qui a dépassé le seuil de 3 000 habitants ; mise à jour des informations pour la période triennale des communes concernées par la loi Molle ; révision des objectifs pour les communes de Décines-Charpieu et Marcy l'Etoile, qui ont atteint le taux de 25% de logements locatifs sociaux ; actualisation des objectifs globaux de production de logements des communes de Charly, la Tour de Salvagny, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Saint-Genis-les-Ollières, Sainte-Foy-lès-Lyon, Tassin la Demi-Lune qui sont inférieurs à l'objectif de production de logement sociaux ;
- de préciser le champ de certains outils règlementaires et de renforcer leur déploiement: secteurs de taille minimale des logements pour les constructions nouvelles, normes de normes de stationnement du BRS (Bail Réel solidaire) similaire au logement social ...

### **Conclusion au regard du Scot**

Ces mesures sont cohérentes avec les orientations du Scot en vigueur et en cours de révision qui visent à développer l'offre de logement social sur l'ensemble des communes et faciliter la sortie d'opérations, à favoriser l'accès au logement pour tous et diversifier l'offre et la taille des logements notamment dans le cœur d'agglomération.

### **2.3 Présentation et analyse des objectifs de la modification n°4 au regard du défi économique**

Le projet de modification du PLUH inscrit ou actualise de nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle (SMF) sur les communes de Caluire et Cuire, Corbas, Décines-Charpieu, Francheville, Lyon 7ème, Lyon 9ème, Meyzieu, Saint-Fons, Saint Genis-Laval, Saint Priest, Sathonay-Village, Vénissieux, Villeurbanne.

En matière d'urbanisme commercial, l'ambition est notamment de préserver les commerces de proximité en pied d'immeuble et favoriser l'implantation de commerces à l'intérieur des centralités. La modification actualise les polarités commerciales, les linéaires commerciaux et toutes activités sur certaines communes.

Elle prévoit des dispositions réglementaires visant à contrer le développement de cuisines dédiées à la vente en ligne (dark kitchen) dans les linéaires commerciaux, artisanaux et toutes activités, et de manière générale dans certaines zones urbaines. Elles restent autorisées en UEi1 et UEi2.

Enfin, la modification ouvre à l'urbanisation de nouveaux secteurs à vocation économique :

**La zone de la Poterie** (zone d'urbanisation différée), avec l'ouverture à l'urbanisation sous condition d'une partie de ce secteur (9,15 ha) pour des activités économiques prévoyant également l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif (écocentre). Le reste est classé en zone A2 (zone agricole) pour pérenniser la vocation agricole avec l'ambition d'implantation d'une ferme métropolitaine ;

**Le Carré de Soie Nord** : ce secteur de 9,15 ha en zone AU3 dans le PLUH en vigueur est en grande partie urbanisé sous la forme d'un tissu hétérogène ; la modification prévoit une ouverture de l'ensemble du secteur en zonage UEi1 ;

**Le Carreau Est à Corbas** : l'OAP du Carreau Est se développe sur une surface de 38,5 ha où il est envisagé de renouveler les activités déjà en place et de développer des nouvelles activités économiques sur des secteurs actuellement non bâtis. Elle accompagne l'ouverture à l'urbanisation de 5,3 ha de zone classée en AU3 et les modalités de renouvellement urbain de la zone existante et d'un secteur AUEi1 (4,3 ha).

**Les secteurs Mi-plaine-Courpillère et Rocade à Saint Priest** au sein de la ZI Lyon Mi-Plaine.

- **Courpillère** : ce secteur concerne des terrains déjà partiellement bâtis ouverts à l'urbanisation (AUEi1) sur près de 20 ha ou en zone d'urbanisation différée AU3 sur près de 7 ha, dont 4,5 ha déjà urbanisés.
- **Rocade** : d'une superficie de 11 ha. Il est envisagé d'accompagner son renouvellement et sa densification par des conditions spécifiques (évolution d'un zonage AU3 vers un zonage AUEi1).



## **Conclusion au regard du Scot**

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs économiques répond le plus souvent à une logique d'intensification économique sur des espaces déjà partiellement urbanisés. Elle contribue à l'optimisation de ces zones et au renforcement productif de l'agglomération lyonnaise. Les consommations foncières générées par ces ouvertures à l'urbanisation restent limitées dans leur emprise - quelques ha - et ne compromettent pas l'atteinte des objectifs chiffrés ZAN en cours de définition dans le cadre de la révision du Scot.

Par ailleurs, les mesures en matière de commerce contribuent au renforcement de l'offre marchande des centralités et à la régulation des dark kitchen.

A noter que le secteur de Peyssilieu-Mathiolan est concerné par un double enjeu de modernisation du pôle commercial en lien avec la dynamique de développement du Grand Montout et de restructuration de cette entrée de ville d'un point de vue paysager, environnemental, fonctionnel et urbain. Dans le cadre de la modification n°4, plusieurs évolutions réglementaires sont apportées : polarité commerciale, OAP n°11-1, secteur de mixité fonctionnelle...

Au regard de la programmation urbaine mixte envisagée, la rédaction de l'OAP mérite d'être précisée pour garantir un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur et assurer les conditions de mise en œuvre d'un projet mixte avec une réalisation concomitante des projets commerciaux et de logements.

## **3\_ CONCLUSION**

**Le projet de modification n°4 du PLU de la Métropole de Lyon est compatible avec le Scot en vigueur et s'inscrit dans le cadre des nouvelles ambitions affichées par le Scot en cours de révision.**

**Le Sepal émet donc un avis favorable assorti des quelques remarques précédemment formulées.**