

Eric SBRAVA

Responsable du service Planification
Métropole de Lyon
20 Rue du Lac
CS 33569
69505 LYON Cedex 03

Lyon, le 11 mars 2024

Objet : PLUH - Modification n° 4 - Avis d'ABC Hlm sur le dossier d'enquête publique
Affaire suivie par : Laurie MARTIN – l.martin@aura-hlm.org

Monsieur,

Dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUH de la Métropole de Lyon, vous nous avez transmis le dossier d'enquête publique par mail le 16 janvier 2024.

Vous trouverez dans le document transmis en pièce jointe l'avis d'ABC Hlm.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



Anne WARSMANN
Présidente d'ABC Hlm

PLU-H Métropole de Lyon – modification n°4

Avis d'ABC HLM - dossier d'enquête publique

11 mars 2023

ABC Hlm a apporté sa contribution en mai 2023 dans le cadre du processus de concertation mené par la Métropole de Lyon sur la modification n°4 du PLUH.

Suite à la transmission du dossier d'enquête publique le 16 janvier 2024, ABC Hlm transmet son avis sur différents points.

DEROGATION POUR EXEMPLARITE ENERGETIQUE OU ENVIRONNEMENTALE

La modification n°4 intègre « pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la hauteur de façade maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale. ».

Ce droit à dérogation est issu de l'article L151-28 3° du code de l'urbanisme qui indique que le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir « dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. ».

ABC Hlm salue l'intégration dans le PLUH de ce droit à dérogation permis au code de l'urbanisme et qui s'intègre dans une logique de sobriété foncière.

ABC Hlm regrette cependant que la modification n°4 du PLUH n'intègre cette dérogation que pour la hauteur de façade, à hauteur de 15% seulement, malgré la possibilité offerte par le code de l'urbanisme d'aller jusqu'à 30%, et qu'elle limite la hausse à un niveau maximum. De ce fait, l'impact opérationnel en sera grandement limité, puisque cela ne pourra se traduire que par un seul niveau supplémentaire de surface constructible et uniquement pour les immeubles à partir de R+5 / R+6.

Par ailleurs, ABC Hlm aurait souhaité que l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme puisse être intégré dans la modification n°4 du PLUH, à savoir la dérogation permettant de majorer le volume constructible des programmes comportant des logements locatifs sociaux à hauteur de 50% maximum.

D'une manière générale, ABC HLM regrette que cette modification n'aborde pas plus concrètement l'augmentation des hauteurs des constructions à proximité des lignes fortes de transport.

ZONAGE URM

ABC Hlm considère les évolutions du zonage URm comme bienvenues. ABC Hlm réaffirme son souhait d'avoir une lecture plus simple de ces zones et souhaite que le travail puisse se poursuivre pour

permettre des constructions simples et compactes aux développés de façade limités dans une logique d'efficacité thermique et de sobriété en termes d'utilisation de matériaux et d'équipements techniques.

GESTION DES EAUX PLUVIALE EN SURELEVATION

L'article 6.3.6.2 de la partie 1 du règlement du PLUH a été modifié en imposant la règle générale de gestion des eaux pluviales aux extensions de manière générale et non plus uniquement aux extensions horizontales. Or, les opérations de surélévation (à savoir d'extension verticale), qui contribuent à la sobriété foncière dans une logique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sont généralement mises en œuvre dans un contexte urbain dense, l'opérateur n'intervient pas sur le volet de gestion des eaux pluviales de la parcelle concernée. ABC Hlm demande ainsi à conserver le terme initial d'« extension horizontale » dans cet article.

SMS ET BRS

ABC Hlm souhaite rappeler que le BRS ne doit pas prendre la place du locatif social dans la programmation. En effet, la pression sur le logement locatif social est en forte augmentation sur le territoire métropolitain depuis plusieurs années (pour rappel, l'indice de pression correspondant au nombre de demandes actives / nombre de demandes satisfaites est passé de 4 en 2015 à plus de 9 en 2022). Face à cette situation, il nous semble indispensable de maintenir les produits LLS (PLAI/PLUS/PLS) et de garantir l'objectif de LLS dans les SMS. Le BRS doit s'imposer en sus : l'accession sociale via BRS doit accompagner le développement de l'offre locative sociale sans s'y substituer.

EMPLACEMENTS RESERVES

Un travail d'évolution des emplacements réservés 100% logement locatif social avait été évoqué. Il n'apparaît pas dans le dossier transmis. En effet, si on note l'ajout d'un certain nombre d'emplacements réservés pour le logement, les emplacements réservés 100% LLS ne semblent pas avoir évolué. Or il apparaît que la définition d'emplacements réservés peut figer l'emprise foncière concernée et ne produit pas nécessairement d'effet levier particulier en faveur de sa mutation, notamment sur les emplacements réservés 100% LLS dans les secteurs avec des prix de foncier élevés. Passer à un % inférieur de l'ordre de 50% pourrait permettre de débloquent certaines opérations en rendant la valeur foncière supérieure à la valeur vénale du bien.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SITE UNESCO ET SA ZONE TAMPON / OAP – VILLE DE LYON

La modification intègre de nouveaux éléments dans cette partie dont la portée, incitative ou coercitive, n'est pas pleinement lisible. Par exemple, sur le sujet de l'aménagement des combles, il peut être possible d'aménager une partie des combles sans nuire aux caractéristiques intérieures du bâtiment / du logement et en les isolant. Sous certaines conditions et dans une perspective de ZAN et de sobriété foncière, l'aménagement des combles peut être une option intéressante, qui semble cependant être écartée dans le texte de l'OAP. Par exemple, la création de duplex peut permettre de faire évoluer la typologie des logements en dernier étage et le maintien de familles dans leur logement.