



PRÉFET DU RHÔNE

**Direction Départementale des  
Territoires du Rhône**

Lyon, le

**18 DEC. 2017**

*Service Planification Aménagement Risques*

*Pôle Planification*

Le Préfet du Rhône

à

**Référence :**

**Vos réf. : L-15666S/CAAM**

Monsieur le Président de la Métropole de Lyon

**Affaire suivie par :**

Aurélie Magnard – Corinne Achard

[ddt-planification@rhone.gouv.fr](mailto:ddt-planification@rhone.gouv.fr)

Tél : 04 78 62 53 34

**Objet : Avis de l'Etat relatif au PLU-H de la  
Métropole de Lyon**

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal et son volet habitat (PLU-H), arrêté par délibération du 11 septembre 2017 et reçu en préfecture le 18 septembre 2017.

Le projet consiste en la révision du PLU intercommunal de la Métropole daté de 2005 et en l'adjonction d'un volet habitat, le PLU-H ainsi élaboré valant programme local de l'habitat (PLH).

Le PLU révisé propose une mise en œuvre des ambitions métropolitaines à travers quatre grands défis, qui constituent un ensemble cohérent et se lisent en articulation les uns avec les autres. Le défi métropolitain doit permettre le développement de l'attractivité de l'agglomération pour construire une métropole responsable. Le défi économique vise à soutenir le dynamisme économique de l'agglomération pour assurer la création de richesses et d'emplois. Les défis de la solidarité et de l'environnement doivent permettre le développement d'une agglomération accueillante et solidaire d'une part et un développement respectueux des enjeux environnementaux, d'autre part. Ces orientations, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constituent le socle du projet de PLU-H.

La qualité de l'approche de la Métropole mérite d'être soulignée sur différents points. En premier lieu, une analyse typo-morphologique des tissus a été conduite sur l'ensemble du territoire, permettant de définir le futur souhaitable de chacun des espaces. Ce travail innovant et d'une grande finesse, permet une projection sur l'avenir très pertinente pour faire émerger la forme urbaine souhaitée à travers des règles de mise en œuvre précises.

Un travail détaillé d'identification du patrimoine bâti et paysager a par ailleurs été conduit. Dans une recherche de valorisation de ces entités, deux outils particulièrement pertinents ont été définis : les éléments bâtis à préserver (EBP) et les périmètres d'intérêt patrimonial (PIP).

Enfin, les thématiques liées à la transition écologique et énergétique sont prises en compte à plusieurs niveaux. A titre d'exemple, une palette d'approches innovantes permet d'introduire, sous différentes formes, davantage de nature en ville. Ainsi, les « espaces végétalisés à valoriser » (EVV), les « plantations sur le domaine public », les « emprises de pleine terre » ou encore les « terrains urbains cultivés ou non bâtis pour le maintien de continuités écologiques » sont autant d'outils mobilisés.

Le dossier de PLU-H, exemplaire à différents égards, mériterait cependant d'évoluer sur certains points d'ici son approbation.

Ce projet appelle de ma part **un avis favorable assorti de 9 réserves** détaillées ci-dessous. Elles sont complétées par **plusieurs recommandations** relatives à la mise en œuvre de projets stratégiques pour l'État.

Une annexe est par ailleurs jointe au présent avis. Elle comporte des remarques dont je vous demande de bien vouloir tenir compte lors de la finalisation de votre dossier. Des points techniques y sont également développés, afin d'améliorer la lisibilité et la mise en œuvre du PLU-H.

### **1- Un volet habitat à enrichir, notamment sur la mixité sociale dans le logement et sur les moyens financiers mobilisés**

Le projet de PLU-H de la Métropole de Lyon comprend un diagnostic complet des éléments relatifs à la politique publique du logement et de l'hébergement, qui met en évidence les besoins et les enjeux sur le territoire métropolitain. Il poursuit et renforce les dispositifs déjà en place au sein de la métropole pour mettre en œuvre cette politique, en mobilisant l'ensemble des outils pour répondre aux besoins de tous les ménages :

- les ménages modestes et les publics spécifiques (notamment les étudiants, les personnes âgées, les personnes en demandes d'hébergement)
- les ménages aux revenus plus élevés et qui, pourtant, éprouvent des difficultés à se loger (d'où la mise en place du Plan 3A pour favoriser l'accession abordable à la propriété, la production de logements locatifs intermédiaires ou encore l'intérêt de maintenir un certain de niveau de production en PLS (prêts locatif sociaux)).

Il doit cependant être complété sur deux points :

- conformément à l'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le PLU-H doit préciser « la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux (LLS) nécessaires pour atteindre les objectifs » instaurés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) pour les communes concernées. Le document doit donc présenter des éléments qui justifient la prise en compte de ces objectifs, en vue d'atteindre le taux de 25 % de logements locatifs sociaux en 2025 sur ces communes.
- en vertu de l'article R302-1-3 du CCH, le PLU-H doit présenter une évaluation des moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre. Or, le projet de PLU-H ne comporte pas de budget prévisionnel présentant les moyens financiers envisagés pour atteindre les objectifs fixés.

Par ailleurs, le PLU-H présente plusieurs actions générales, qui devront d'être traduites en objectifs précis, quantifiés, et déclinés territorialement. Elles pourraient ensuite être affichées dans les cahiers des

bassins de vie ou des communes. C'est par exemple le cas pour la stratégie foncière, qui pourrait être plus étoffée à l'échelle du territoire métropolitain et traduite en actions précises.

S'agissant de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage, le Programme d'Orientations et d'Actions (POAH) du PLU-H prévoit la réalisation des deux aires d'accueil manquantes inscrites au schéma départemental 2011-2017 sur le territoire de la métropole mais cette action n'est pas reprise dans les cahiers communaux des deux communes concernées (Lyon et Oullins). En outre, les choix de zonage et de règlement doivent permettre d'assurer la pérennité des équipements existants.

En complément, l'outillage permettant la mise en œuvre effective du volet mixité sociale du projet mériterait d'être enrichi, et présenté de manière synthétique, qu'il s'agisse des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des bonus de constructibilité ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

De façon générale, si l'on peut se féliciter d'une utilisation importante de « secteur de mixité sociale » (SMS), les critères retenus pour la mise en œuvre de ces SMS pourraient être plus ambitieux, pour permettre un réel rattrapage du déficit en matière de logement social sur certaines communes. Les surfaces de déclenchement, mais aussi les pourcentages de logements locatifs sociaux envisagés restent souvent insuffisants au regard des objectifs assignés. Sur les communes déficitaires, la part de logements locatifs sociaux fixée dans les SMS devrait être plus importante et dépasser les 40 %. La mise en place de SMS pour les constructions existantes dans certaines communes pourrait également être étendue à l'ensemble des communes déficitaires. En outre, dans certaines communes déficitaires, aucun secteur de mixité sociale n'est délimité (communes de Caluire-et-Cuire, Chassieu et Francheville).

S'agissant des OAP délimitées sur des secteurs stratégiques, la part de LLS envisagée pourrait être plus importante et dépasser le niveau retenu au règlement ou dans les SMS. Les OAP devront être complétées en ce sens.

Enfin le document mérite d'être actualisé sur certains aspects, plus particulièrement lorsque des dispositifs ont été renouvelés ou mis en place, notamment pour le parc privé ancien.

## **2- Des développements à moduler en fonction des polarités**

### **- Un effort de polarisation à soutenir, notamment sur les communes concernées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) :**

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise est porteur d'une logique d'organisation multipolaire, qui se traduit par la définition de communes porteuses d'un développement urbain plus soutenu. Les dix-neuf polarités urbaines définies bénéficient généralement d'atouts en termes notamment d'équipements structurants, de dessertes en transports en commun et de services. A ce titre, elles présentent le plus fort potentiel de développement.

Parmi celles-ci, neuf polarités sont également concernées par un déficit en logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU. Pour trois d'entre elles, il sera nécessaire de s'inscrire dans une production de logements plus soutenue, témoignant d'une volonté de produire davantage de logements locatifs sociaux, d'une part, et d'assumer un rang de polarité, d'autre part.

Ces communes, fortement déficitaires, présentent des profils différents.

- La commune de Caluire ne joue pas pleinement son rôle de polarité, avec une évolution annuelle de l'ordre de 0,2 %. Cette situation pourrait s'aggraver avec une production de logements en baisse (-18 % environ par

rapport à la tendance observée entre 2005 et 2014). Pour atteindre l'objectif SRU à 2025, la totalité de la production devrait en théorie être réalisée en LLS (soit environ 1 567 logements).

- La commune d'Oullins, pour laquelle la croissance passée est restée en dessous de la moyenne métropolitaine (0,81 %/an entre 1999 et 2014) avec seulement 0,3 % par an, ne s'engage pas non plus dans un effort plus soutenu, avec un objectif de production identique à celui des 10 dernières années, soit 133 logements par an en moyenne. Pour atteindre son objectif théorique, la commune devrait produire 72 % de LLS sur la production totale envisagée.

- La commune de Tassin, qui a connu une évolution démographique significative depuis 2005 (environ 2 % par an), envisage un ralentissement significatif de son effort de construction. La production passerait ainsi de 230 logements/ an en moyenne sur les 10 dernières années à seulement 80 logements par an.

Parallèlement aux communes SRU précitées, certaines communes « polarités » ou « polarités relais » du SCOT ne jouent pas pleinement leur rôle et pourraient voir leurs ambitions ajustées à la hausse. Il s'agit notamment des communes de Saint-Fons, Vénissieux ou encore Saint-Priest.

#### **- Des communes dont le développement est trop important au regard de l'armature territoriale retenue**

Si certaines communes doivent jouer un rôle particulier pour le territoire au regard de leur rôle structurant, toutes n'ont pas vocation à se développer de façon significative.

Bien que le volume de logements produit sur ces communes reste faible au regard de la production de logements globale à l'échelle de la Métropole, il n'est pas souhaitable d'en faire des lieux de diffusion de la population, les équipements et la desserte en transports collectifs restant insuffisants pour permettre un développement véritablement durable. Ces principes sont d'ailleurs traduits au SCOT, qui classe ces communes hors polarités. Ces développements contribuent ainsi à une forme de dépolarisation du territoire métropolitain.

Plusieurs communes situées dans les secteurs Val de Saône, Ouest Nord, Lône et Coteaux du Rhône, sont concernées par un développement assez significatif. Il s'agit notamment des communes de Lissieu, Albigny-sur-Saône, Cailloux-sur-Fontaine, Couzon-au-Mont- d'Or ou encore Rochetaillée-sur-Saône.

A titre d'exemple, la commune d'Irigny envisage la production de 52 logements par an, par rapport à un rythme de construction moyen sur les 10 dernières années de 36 logements par an (soit +42%). Lissieu produirait quant à elle environ 18 logements par an contre 6 logements par an au cours de la précédente décennie.

#### **- Revoir le développement des zones commerciales en fonction du niveau de polarité**

Sur le volet économique, le PLU-H prévoit la création de plusieurs zones d'activités commerciales qui ne correspondent pas aux possibilités ouvertes par le SCOT dans ces communes.

Pour les communes « hors polarité », le SCOT prévoit en effet de conforter uniquement une offre de commerces de proximité. L'ouverture de zones commerciales déconnectées des centralités existantes est proscrite, d'autant que cela est susceptible d'entraîner, à moyen terme, une perte d'attractivité des commerces existants.

En outre, ces secteurs sont moins accessibles par des modes doux de déplacement. C'est notamment le cas de la commune de Corbas, qui prévoit une zone d'extension à l'Est du territoire communal pour l'accueil d'un hypermarché, alors même que la commune n'est pas une polarité. L'accueil commercial envisagé au projet ne pourra être maintenu.

Parallèlement, la commune de Genay, qui ne fait pas partie des « pôles commerciaux d'agglomération », envisage un développement commercial non compatible avec sa place dans l'armature commerciale métropolitaine. Sur cette commune, classée « pôle commercial de bassin de vie », le dimensionnement de la zone commerciale projetée devra être ré-ajusté.

### **3- Garantir la préservation de l'armature verte et des coupures vertes du SCOT**

Dès 2010, le SCOT de l'agglomération lyonnaise a fait le choix de localiser les territoires appartenant à l'armature verte du SCOT. Ces espaces représentent une surface proche de la moitié de la superficie totale du territoire de l'agglomération et environ 45% de l'espace de la Métropole. La préservation de l'armature verte constitue un enjeu fort de maintien d'un équilibre entre le territoire urbain et ses espaces de respiration. Le SCOT délimite également des liaisons et des coupures vertes, permettant aux grandes composantes de l'armature verte de former un système cohérent. Enfin, sur les secteurs où les ambitions de préservation de l'armature verte sont les plus fortes aux regards d'enjeux divers (continuités écologiques, fonctionnement de l'activité agricole, etc...), le document d'orientation et d'objectifs du SCOT est venu préciser finement des limites d'urbanisation à la parcelle.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) approuvé en 2015 a complété ce travail, traduit dans le SCOT par de nouvelles coupures vertes. Le SCOT de l'agglomération lyonnaise modifié le 19 mai 2017, avec lequel le projet de PLU-H doit être compatible, a en effet permis l'intégration de ces nouveaux éléments, portant de 15 à 19 les coupures vertes délimitées graphiquement et complétant par ailleurs leur cartographie.

Le SCOT indique que les territoires de l'armature verte sont préservés de toute urbanisation (page 85 du Document d'orientations et d'Objectifs (DOO)) : « *A cette fin, les PLU les classent, selon leur vocation, en zone agricole ou en zone naturelle* ». De la même façon, les zones humides doivent être « *protégées de toute artificialisation* » (page 94 du DOO).

Le projet de PLU-H identifie bien les enjeux relatifs aux zones humides, mais les éléments de la trame verte (armature et coupures vertes) et bleue ne sont pas préservés par des dispositions réglementaires fermes ou par une trame spécifique aux plans de zonages.

Ainsi, certains espaces situés dans l'armature verte affichent un zonage U ou AU. S'agissant des zones U, certaines sont situées en extension de secteurs urbains pré-existants, tandis que d'autres correspondent à des hameaux. Par ailleurs, certaines zones AU destinées à une urbanisation à moyen ou plus long termes sont situées en extension et impactent l'armature ou les coupures vertes.

Afin d'assurer le maintien de l'armature verte, celle-ci devra être préservée de toute nouvelle urbanisation par un zonage A ou N. Les coupures vertes repérées dans le DOO du SCOT devront également bénéficier d'une protection accrue afin d'assurer leur préservation.

Le projet devra ainsi évoluer en ajustant ou en supprimant certains zonages, notamment sur les communes de :

- Montanay (3 secteurs mordant sur l'armature verte à ajuster),
- Francheville (zone URm2c la « Chardonnière » à reclasser en zone A ou N),
- Sainte-Foy-lès-Lyon (zone AU3 « Plateau de Taffignon » à reclasser en zone A ou N),
- Irigny (zone AU2 « Presles Laval » à maintenir en zone A ou N),

- Chassieu (limiter la constructibilité et la surface de la zone USP – une transformation en STECAL est possible),
- Saint-Genis-Laval (zone AU2 « secteur de Beaunant » à reclasser en zone A ou N, zone AUEi1 à limiter sur le secteur des « Barolles » et prévoir un zonage N1 sur le corridor axe du SRCE liaison verte du SCOT),
- Saint-Priest (zone AU2 « la Fouillouse » à reclasser en zone A ou N et privilégier un zonage N1 pour assurer la continuité de la liaison verte en amont du « Parc de Parilly »).

Sur les communes de Dardilly, Craponne, Marcy l'Etoile, Charbonnières-les-Bains, Tassin-la-Demi-Lune, Francheville et Chassieu, il s'agira de limiter le zonage des hameaux ou le zonage des zones U aux bâtis existants et de privilégier un zonage Upp ou l'outil hameau STECAL.

Enfin, sur la commune de Genay, le développement commercial envisagé impacte au nord la coupure verte n°14 du SCOT, il convient donc de le revoir.

Le règlement pourra également être complété d'outils de protection adaptés (L151-23 du code de l'urbanisme) et proposer une trame spécifique afin de localiser aisément l'armature et les coupures vertes constitutives de la « trame verte ».

S'agissant de la préservation des zones humides (« trame bleue »), celles-ci devront être à minima repérées aux plans de zonages communaux et des outils de protection adaptés pourront être mobilisés.

#### **4- Compléter l'analyse de la consommation d'espace, justifier les zones d'extension à vocation économique ou résidentielle et ajuster leur dimensionnement**

La Métropole de Lyon affirme son rôle de locomotive dans un système multipolaire dont elle est aujourd'hui l'épicentre, que ce soit sur le plan du développement économique, résidentiel, ou encore culturel. Dans ce cadre, elle doit soutenir le dynamisme économique pour continuer à assurer la création de nouvelles richesses et d'emplois, tout en poursuivant un accueil très soutenu de population.

Au cours des 10 dernières années (2005-2013), le développement de la Métropole a donné lieu à une consommation d'espace de 954 hectares (rapport de présentation), soit entre 80 et 100 hectares annuels, en fonction du périmètre considéré (100 ha en intégrant Givors, Grigny, Lissieu et Qincieux).

En faisant l'hypothèse d'une poursuite de cette tendance, le projet nécessiterait au global l'investissement de 1200 hectares maximum sur 12 ans (horizon 2030). Le PLU-H propose de classer 1660 hectares d'espaces en zones AU, dont 864 hectares au-delà de l'échéance du PLU.

La pertinence des zonages doit être appréciée à plusieurs échelles :

- sur le plan de l'accueil résidentiel, le calibrage des zones AU ciblées (à court ou long terme) est lié à l'analyse des capacités de densification des tissus urbains à l'échelle communale ;
- sur le plan de l'accueil d'activités productives à vocation industrielle, cette appréciation suppose la mise à disposition d'une analyse des disponibilités plus globale.

#### **- Volet économique – activités productives**

La Métropole mène une politique volontariste pour le réinvestissement de certains fonciers afin de favoriser, d'une part, le développement de nouvelles activités sur des filières historiques (chimie – énergie - environnement avec l'Appel des 30) et d'encourager, d'autre part, le renouvellement et la densification de sites industriels existants (programme de requalification de 5 zones industrielles majeures).

Pour maintenir son attractivité et le poids de son socle industriel, la Métropole estime, dans son Programme de développement économique (2016-2021) qu'elle doit produire un volume annuel de l'ordre de 15 à 20 hectares de foncier dédié aux nouvelles zones d'activités (cette estimation des besoins n'est pas reprise dans le dossier de PLU-H à l'échéance 2018-2030). Le projet de PLU-H inscrit un volume de 985 hectares de zones d'urbanisation futures dédiées à l'activité économique, dont 440 hectares au-delà de l'échéance du PLU-H. Les surfaces immédiatement disponibles s'élèvent ainsi à environ 540 hectares.

Compte tenu de l'importance des espaces mobilisés pour le développement de l'économie productive, dont une part importante au-delà de l'échéance du PLU-H, les zones destinées à être investies à plus long terme (AU3) devront, sauf justification particulière, être reclassées en zone agricole ou naturelle.

#### - Volet résidentiel

L'ambition du PLU-H va au-delà de l'objectif inscrit au SCOT de l'agglomération lyonnaise, qui prévoit la réalisation de 150 000 logements entre 2010 et 2030 pour répondre aux besoins des populations existantes et accueillir la croissance démographique de l'aire métropolitaine lyonnaise (de l'ordre de 150 000 habitants).

L'objectif assigné a été largement atteint durant la période 2010-2014, avec la construction de 47 910 logements (9 500 logements par an). Le dimensionnement affiché au projet de PLU-H vise une poursuite de cette tendance, avec la construction de 8000 à 8500 logements par an.

Pour y parvenir, une analyse des capacités foncières résiduelles dans les secteurs bien desservis a permis d'identifier un potentiel d'accueil de 172 000 logements sur la période 2010-2030. Dans les secteurs plus excentrés souvent à la fois moins denses et moins bien desservis, des capacités existent également (18 000 logements). Les capacités foncières dans les secteurs bien desservis ont été ré-évaluées sur la période 2015-2030 à 125 000 logements.

Compte tenu de la production déjà réalisée entre 2010 et 2014 (47 910 logements), le potentiel théorique pourrait être jugé suffisant. Pour autant, il semble nécessaire, dans les espaces plus éloignés du cœur de la Métropole, de disposer de capacités en extension, permettant de continuer à offrir des typologies d'habitat variées (habitat intermédiaire, individuel groupé).

Dans le même temps, l'article L 151-4 du code de l'urbanisme énonce l'obligation pour les communes ou EPCI élaborant un PLUI de « *procéder à une analyse fine des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis* ». Une analyse des mutabilités et des capacités d'évolution du tissu urbain existant affinée a été conduite à l'échelle de la Métropole. Elle a d'ailleurs permis de faire des choix de zonage éclairés en fonction des futurs envisagés pour chaque tissu.

En revanche, l'analyse des capacités de densification et des disponibilités foncières dans le tissu urbain présentée à l'échelle des bassins de vie n'est pas disponible à la commune. En l'absence de cette analyse, il n'est pas possible d'estimer la pertinence du maintien de l'ensemble des zones AU, plus singulièrement encore de celles prévues au-delà de l'échéance du PLU.

Des éléments d'analyse complémentaires à l'échelle communale sont nécessaires pour mieux apprécier le calibrage du projet résidentiel à cette échelle. Toutefois, sans disposer de ces éléments, les disponibilités existantes apparaissent très importantes.

Les zones destinées à être investies à plus long terme (les zones AU2 pour l'accueil résidentiel et les zones AU1 dites « mixtes ») devront, sauf justifications particulières, être reclassées en zone agricole ou naturelle.

Parmi ces zones, certaines devront obligatoirement être supprimées, compte tenu des ambitions affichées au POAH et des disponibilités existantes au sein des tissus constitués. Tel est le cas de la zone

AU2 sur 9,45 hectares à Fleurieu-sur-Saône, de la zone AU1 sur 3,41 hectares à Curis-au-Mont d'Or et de la zone AU3 sur 30 hectares en entrée d'agglomération à Saint-Priest.

D'autres zones AU devront faire l'objet de réduction de leur périmètre ou de suppression, sauf justifications particulières en lien avec l'analyse des disponibilités foncières à l'échelle communale. Tel est le cas de la zone AU2 sur 8,48 hectares à Quincieux, de la zone AU2 sur 11,83 hectares à Cailloux-sur-Fontaines, des 3 zones AU2 sur un total de 12 hectares à Lissieu, des 5 zones AU2 sur un total de 12 hectares à La Tour de Salvagny et de la zone AU2 située après le « hameau des Vernyères » à Décines-Charpieu.

## **5- Apporter une attention particulière à la ressource en eau, singulièrement sur l'est du territoire**

### **- Sur les aspects qualitatifs :**

Le PLU-H insiste sur le fort état de dégradation de la nappe des couloirs fluvio-glaciaires et sur la vulnérabilité de la nappe des alluvions du Rhône. Le règlement reprend les termes des arrêtés de prescriptions des périmètres de protection de captage, ce qui permet notamment d'éviter le développement d'activités à risque et l'utilisation de produits toxiques à l'intérieur des périmètres de protection de captage. Un programme de suivi amont-aval des zones industrielles a été mis en place à Meyzieu mais pourrait être dupliqué dans les zones envisagées comme à fort développement industriel (Saint-Priest – Vénissieux – Corbas).

### **- Sur les aspects quantitatifs :**

Globalement, le PLU-H et le SCOT ne semblent pas considérer le déficit quantitatif comme un frein ou une contrainte à l'expansion de toute activité économique ou d'urbanisme. Dans ces deux documents, la ressource en eau est présentée comme « abondante », en s'appuyant sur la quantité disponible dans les alluvions du Rhône alors même que les couloirs fluvio-glaciaires de l'est lyonnais sont en déficit quantitatif chronique, classés en zone de répartition des eaux (ZRE).

Le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) était en cours de construction au moment de l'élaboration du SCOT, ce qui peut expliquer une prise en compte assez faible de la notion de volumes prélevables et de sa répartition entre les différents groupes d'utilisateurs. Néanmoins, le contenu du PGRE validé par le SAGE le 7 juillet 2017, n'a pas été valorisé au moment de l'élaboration du PLU-H. Il en résulte que l'analyse d'incidence relative à la gestion quantitative (synthétisée p 804 et suivantes du tome 2 du rapport de présentation) paraît largement sous estimée pour l'impact des besoins futurs en eau sur le secteur. Il est notamment mentionné que « *l'accroissement des besoins en eau sera compensé par les économies d'eau qui seront réalisées* ». Les économies d'eau potentielles reposent sur la baisse de consommation des ménages et l'amélioration du rendement de réseau.

Ces deux leviers d'actions sont particulièrement incertains considérant que :

- la consommation moyenne par ménage a déjà particulièrement baissé et tend à se stabiliser.
- ils concernent la nappe alluviale du Rhône et non la nappe fluvio-glaciaire, sous tension quantitative et au droit de laquelle les polarités montrent une très forte concentration de zones industrielles qui utilisent souvent des forages pour faire fonctionner leur process.

Pour apprécier le niveau d'incidences, il serait important de sectoriser ce constat par couloir fluvio-glaciaire en fonction de leur niveau de tension actuel. En effet, les couloirs de Meyzieu et de Décines sont notamment marqués par un fort développement économique industriel alors que ces couloirs sont particulièrement sous tension.



En revanche, l'importance des zones industrielles envisagées sur le couloir d'Heyrieux aval ne semble pas constituer un problème compte-tenu de la forte disponibilité en eau de ce secteur.

Le règlement du PLU-H ne prévoit pas que les nouvelles industries installées sur les couloirs de Décines et de Meyzieu soient raccordées au réseau d'eau potable. Ceci apparaît comme une condition nécessaire à leur installation, étant donné que les services de l'État ne pourront autoriser de nouveaux prélèvements dans les eaux souterraines, dès lors que le volume maximal prélevable sera atteint, ce qui est déjà le cas pour le couloir de Meyzieu et pourrait l'être à moyen terme sur le couloir de Décines.

La question se pose surtout sur les zones industrielles envisagées dans les communes de Chassieu, Saint-Priest (Nord Est de la commune), Décines, Meyzieu et Jonage.

Enfin, un projet de substitution totale des prélèvements agricoles dans la nappe fluvio-glaciaire de Meyzieu par le canal de Jonage est en cours de réflexion sous l'égide du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'Est lyonnais pour libérer des volumes disponibles pour les usages industriels et eau potable de ce couloir. Il permettra, sous réserve d'une révision du PGRE, de lever les oppositions à la réalisation de nouveaux prélèvements dans le couloir de Meyzieu, érigées dans le cadre de l'actuel PGRE. Le projet de PLU-H modifie le zonage du document actuel sur l'emplacement envisagé pour permettre la réalisation de la station de pompage du syndicat mixte d'hydraulique agricole du Rhône (SMHAR) à Meyzieu (suppression de l'EBC).

## **6- Compléter les volets relatifs aux risques naturels, technologiques et miniers**

De manière générale, pour l'ensemble des plans de prévention des risques (PPR) approuvés, le PLU-H devra être complété par l'annexion du règlement de chaque plan.

Concernant le volet risques naturels, le projet doit être revu sur les trois points suivants :

- Les PPRNi annexés au PLU-H devront être complétés par :
  - l'ajout de la carte de zonage de Givors et le règlement du PPRNi du Gier approuvé le 8 novembre 2017 ;
  - la substitution des cartes de zonage et règlements des PPR du Rhône sur les communes de Givors et Grigny par les documents du PPRNi de la Vallée du Rhône aval – secteur amont rive droite approuvé le 27 mars 2017 ;
  - le remplacement des cartes de zonage du PPRNi du Rhône et de la Saône sur le territoire de la Métropole – secteur amont – par celle révisée le 06 mars 2008.
- La carte générale des périmètres de protection contre les risques devra être modifiée pour tenir compte des PPRNi cités ci-dessus.
- Le règlement du PLU-H - Section 2 devra respecter, pour la prise en compte du risque débordement des cours non couverts par un PPRNi, la doctrine départementale du Rhône précisée dans le Porter à Connaissance du 17 février 2006. A cet effet, il convient de tenir des modifications demandées dans le règlement sur cette partie (cf. détail en annexe sur les différentes zones d'aléa).

Parallèlement, certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ont fait l'objet de porter à connaissance (PAC) et de périmètres de risques associés. Ces périmètres ne sont pas reportés sur les plans de zonage. Il s'agit des PAC relatifs aux ICPE suivantes :

- société STEF LOGISTIQUE (ex SLF Givors), soumise à enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (fiche du 25 juin 2004) ;

- société EASYDIS (Groupe Casino) à Grigny – Indice 1, soumise à enregistrement au titre de la législation des ICPE (fiche du 4 décembre 2006) ;
- société TOTAL MARKETING SERVICES à Solaize, soumise à enregistrement au titre de la législation des ICPE (courrier du 6 mars 2017) ;
- société COTELLE à Rillieux-la-Pape, soumise à autorisation au titre de la législation des ICPE (courrier du 10 octobre 2017).

Enfin, le porter à connaissance du 23 octobre 2013 précise les règles à prendre en compte dans les zones d'aléas miniers identifiés par l'étude Géodéris sur les anciennes concessions minières de « La Forestière et Fontanas » et « Givors et Saint Martin de Cornas ». Ce PAC devra être intégré au PLU-H.

## **7- Revoir les normes de stationnement sur certains secteurs et typologies d'habitat**

### **- Limiter la zone E aux secteurs les moins bien desservis ou les moins équipés**

S'agissant du stationnement, une analyse fine (indépendante des travaux relatifs au Plan de Déplacements Urbains (PDU)) a été réalisée sur la base des éléments de l'enquête ménage-déplacements de 2015. Celle-ci a permis de déterminer sept types d'espaces et de retenir des normes de stationnement graduées en fonction de la qualité de la desserte en transports en commun (Aa, Ab, B, C, Da, Db et E).

Les exigences imposées par la zone E, qui nécessitent le nombre le plus élevé de stationnements, concernent un territoire assez vaste. Pour autant, les réalités urbaines et géographiques rencontrées sont différentes et concernent aussi bien des quartiers de centralité (Lyon 5ème, plateau de la Duchère, ...) que des communes de première couronne (Bron/Caserne Raby, Décines, secteur Laurent Bonnevey, etc).

Par ailleurs, l'évolution de ces normes entre le projet de PLU-H et le document aujourd'hui applicable conduit à une hausse significative du nombre de places obligatoires. A titre d'exemple, les simulations réalisées par la Métropole pour une opération de logement de 3500 m<sup>2</sup>, mettent en évidence une hausse de l'ordre de 29 % du nombre de places dans les centres situés en zone E. En périphérie, cette hausse représente entre 10 et 30 %.

Ces secteurs constituent aussi souvent des espaces pertinents de densification urbaine. De fait, des normes de stationnement trop exigeantes risquent de remettre en cause l'économie générale des projets, limitant ainsi la densification souhaitée au sein de ces tissus. Dans le même temps, une vérification de la prise en compte de l'ensemble des lignes fortes devra être réalisée (dont les funiculaires), en anticipant la prolongation des lignes pour lesquelles les projets sont les plus avancés (ligne T6 jusqu'aux Hôpitaux Est, Métro B Vallon des Hôpitaux).

Il convient en conséquence de limiter la zone E aux secteurs périphériques des communes : hors centralités communales et hors secteur de projet.

### **- Limiter les normes de stationnement pour les résidences étudiantes à caractère social**

L'obligation de prévoir des places de stationnement pour les résidences étudiantes à caractère social dans les périmètres C, Da, Db et E est susceptible de représenter un frein important au développement de l'offre de logements étudiants sociaux. Cette ambition s'inscrit dans le cadre des politiques locales, tel que développé dans le POAH et des programmes nationaux comme le plan 40 000.

Les étudiants boursiers logés dans les résidences étudiantes sociales ont très rarement un véhicule personnel. En conséquence, il est proposé de modifier le règlement, afin que les résidences universitaires

soient traitées différemment des autres établissements et que, dans les périmètres de stationnement, aucune norme minimale ne soit imposée.

## **8- Valoriser et protéger les sites bâtis et paysagers :**

Le projet de PLU-H présente un travail considérable et remarquable de recensement et d'analyse du patrimoine bâti et paysager du territoire de la Métropole.

Toutefois, l'objectif du PADD qui vise à « valoriser et protéger les sites bâtis et paysagers » ne présente pas de traduction réglementaire.

Afin de garantir le caractère singulier et identitaire des centre-villes et villages (UCe), des périmètres d'intérêt patrimonial (PIP) et des éléments bâtis à préserver (EBP), il est nécessaire de rédiger des règles claires définissant les modalités de préservation du patrimoine bâti et paysager. Ces règles devront tenir compte des dispositions dérogatoires contenues dans la loi de transition énergétique du 30 mai 2016 (art. R.131-28-9-1 du code de l'habitation et de la construction) pour la préservation du patrimoine historique.

Parallèlement, en dehors des PIP et les EBP, aucune règle n'encadre les interventions sur les bâtiments existants. Au sein même des PIP et EBP, la plupart des règles restent floues (notion de « préservation » tout au plus) et ne permettent pas de protéger réellement le patrimoine analysé. On citera, à titre d'exemple, la grande rue de la Croix-Rousse dans le 4<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, qui dispose actuellement d'un règlement fin et protecteur du patrimoine bâti qui disparaît dans le nouveau PLU-H au profit d'un règlement de PIP plus généraliste, ce qui ouvre la possibilité d'une mutation très conséquente de la séquence urbaine et la perte de ses spécificités.

En outre, les surélévations permises dans le règlement pour les « Volumes Enveloppe de Toiture et de Couronnement », sont inappropriées dans les secteurs patrimoniaux et doivent en être exclus.

Par ailleurs, les édifices labellisés « architecture contemporaine remarquable » de la Métropole ainsi que d'importants édifices patrimoniaux appartenant à la ville de Lyon doivent être identifiés en tant qu'EBP (article L. 151-19 du code de l'urbanisme). Il est demandé de compléter la liste du patrimoine identifié, jointe en annexe 2.

Enfin, il est rappelé que des engagements de réviser et d'étendre le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Lyon ont été pris dans le plan de gestion du site UNESCO.

## **9- Revoir la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles**

Le projet de PLU-H mobilise différents outils afin d'encadrer la constructibilité des zones agricoles et naturelles. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont utilisés pour le maintien du caractère « vivant » de certains hameaux, souvent situés dans l'armature verte du SCOT. Ils sont également utilisés pour la création d'abris de jardin dans les terrains familiaux mais aussi pour encadrer des activités non agricoles localisées dans ces espaces. Le projet délimite ainsi 117 STECAL sur une surface totale de 321 hectares.

S'agissant des STECAL « hameaux », 14 sous-secteurs N2sh (28 hectares) ont été créés afin d'encadrer la construction de nouveaux logements au sein d'hameaux existants. Seules les dents creuses existantes à la date d'arrêt du PLU-H peuvent accueillir de nouvelles constructions, sans extension des

enveloppes existantes. S'agissant des abris de jardins, 56 sous-secteurs N2sj (111 hectares) et 1 sous-secteur A2sj ont été délimités pour permettre leur construction sur les terrains familiaux.

Certains des périmètres de ces STECAL devront évoluer, être justifiés, ajustés ou supprimés. Tel est le cas du STECAL situé entre Rochetaillée-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône (1,9 hectares, situé en zone rouge du PPRNi Saône interdisant toute construction), d'un STECAL à Rillieux-la-Pape (vérifier la nature de l'occupation) et d'un STECAL situé à Sainte-Foy-lès-Lyon (4,4 hectares à ajuster sur l'emprise du jardin existant).

En outre, 37 sous-secteurs particuliers numérotés (Ns1, etc.) sur 160 hectares et 9 sous-secteurs (As1, etc...) sur 22 hectares permettent de gérer au cas par cas des installations ou activités spécifiques. Certains de ces secteurs devront être mieux justifier, d'autres devront faire l'objet d'une réduction de périmètre.

Ainsi, le STECAL situé entre Sathonay-Village et Rilleux-la-Pape sur le « Fort de Vancia » (13,1 hectares) devra faire l'objet d'un cadrage et d'une justification. Le STECAL créé autour d'une exploitation agri-forestière sur 0,9 hectares à Curis-au-Mont-d'Or devra être justifié. La taille du sous-secteur délimité pour des équipements sportifs et de loisir (3,9 hectares) à Sathonay-Village devra être ajustée et les constructions limitées. L'opportunité de la création d'un EHPAD sur 1,3 hectares à La Tour de Salvagny devra être justifiée. Les nouvelles constructions autorisées sur le Golf de cette même commune et la taille du STECAL (2,2 ha) devront être justifiées. Dans la commune de Saint-Priest, la compatibilité de l'activité de vente et la construction de logements de fonction pour agriculteurs sur un périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) devra être vérifiée.

Parallèlement, sur la commune de Mions, la carrière existante devra faire l'objet d'une délimitation au sein d'un STECAL.

Par ailleurs, des sous-secteurs particuliers impactent les « vallons de l'ouest lyonnais », dont la préservation est inscrite au SCOT et nécessite le respect des limites d'urbanisation définies au PLUi opposable en décembre 2010 (secteur des « Tourrais » à Craponne pour la construction d'un centre technique municipal et 2 secteurs situés à Tassin-la-Demi-Lune pour des équipements sportifs et des structures en lien avec l'institution Saint-Joseph). Ces trois STECAL devront être supprimés.

Des sous-secteurs particuliers impactent enfin les PENAP et le périmètre du Projet d'intérêt général (PIG) de la Plaine des Chères. Sur la commune de Saint-Germain-au-Mont-d'Or, il s'agira d'ajuster l'extension de la zone d'activité (PENAP-PIG). A Couzon-au-Mont-d'Or, les emplacements réservés n°1 et n°3 devront être supprimés (PENAP) et à Quincieux, le hameau « Les Genestels », situé dans le PIG et classé en zone URi2d, devra adopter un zonage UPP ou un STECAL hameau.

Le document désigne par ailleurs des bâtiments pouvant changer de destination. Ces changements de destination sont repérés sur les documents graphiques mais ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation. Un descriptif de chacun des bâtiments repérés devra être proposé au rapport de présentation, en évaluant l'impact sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Certains de ces bâtiments concernent des exploitations en activité et ces changements de destination ne pourront être maintenus. En outre, le repérage devra permettre de préciser le ou les bâtiments concernés.

Le règlement prévoit enfin des possibilités d'évolution des habitations existantes.

En l'espèce, les possibilités offertes pour les extensions des habitations existantes devront être complétées. En effet, celles-ci sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol à la date d'arrêt du PLU-H, sans limite de surface après extension et sans indication de hauteur et de densité. Il serait souhaitable que le règlement comporte une limite de surface de plancher totale après travaux, précisant ainsi la notion de densité et évitant des surfaces d'habitations importantes en zones A et N.

Les possibilités offertes pour la construction d'annexes devront également être complétées. En effet, le règlement limite la construction des annexes à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et fixe une bande d'implantation de 40 mètres de part et d'autre de la construction principale. Il serait souhaitable de compléter le règlement par une hauteur et une densité pour ces annexes. Dans le même temps, la bande d'implantation devra être

limitée à 15 ou 20 mètres autour de la construction principale afin de limiter le mitage des espaces agricoles naturels (article L151-12 du code de l'urbanisme).

Parallèlement aux réserves énoncées, plusieurs recommandations complètent cet avis. Il s'agit notamment de faire évoluer certains zonages du projet pour permettre la mise en œuvre de projets stratégiques pour l'Etat :

- **Mise en œuvre du plan de prévention des risques technologiques de la vallée de la chimie** : approuvé par arrêté préfectoral du 19 octobre 2016, il impose la résiliation de toutes autorisations d'occupation sur l'Ile de la Chèvre, à Feyzin et Solaize, au 31 décembre 2019. Il entraînera donc l'éviction à court terme de la pépinière « Domaine de Chapelan ». Ce site de 20 hectares pourra ainsi être renaturé.

Un projet de relocalisation de la pépinière sur l'Ile de la Table Ronde à Solaize a été validé dans le cadre d'un comité de pilotage partenarial (Etat-Métropole) de juin 2017. L'essentiel du site projeté est classé en zone N2, qui pourrait contraindre fortement les constructions associées à l'activité agricole (serres, locaux techniques et administratifs...). Il devra évoluer (possibilité de STECAL). par ailleurs, le site de l'Ile de la Table Ronde est couvert par un espace boisé classé, ne permettant pas les défrichements nécessaires. Il devra être supprimé au droit du périmètre de projet.

- **Compagnie nationale du Rhône** : le règlement ne semble pas compatible avec les obligations du concessionnaire du Rhône pour répondre aux enjeux de sécurité des aménagements, en matière d'entretien, d'exploitation et de renouvellement des ouvrages de la concession. Or il importe que les travaux et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages soient explicitement autorisés.

Par ailleurs, certains espaces boisés classés sur le domaine concédé ne sont pas compatibles avec les obligations d'entretien des digues fixées par la réglementation relative à la sécurité des ouvrages hydrauliques, ni avec les projets de restauration écologique du Rhône à Pierre Bénite qui doivent permettre de répondre aux objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau fixé par la Directive cadre sur l'Eau.

#### - Projets universitaires :

##### *Lyon 5<sup>ème</sup> Cité universitaire André Allix*

Les règles de la zone URc2 ne permettent plus la réalisation d'un projet de construction d'une nouvelle résidence sociale étudiante de 76 places porté par le CROUS de Lyon sur le terrain de cette cité.

Il est proposé d'introduire des règles alternatives au Chapitre 2 pour permettre la réalisation de ce projet.

Les EBC repérés (parcelle BR 38) contraignent fortement la constructibilité. Ainsi, il semble préférable de modifier l'emprise de l'EBC le long de la rue du Commandant Charcot et de reprendre le dessin des EBC du PLUi actuel.

##### *Lyon 7<sup>ème</sup> – campus ENS Lyon site Monod*

Il conviendrait de modifier le périmètre de la zone USP propre au campus de l'ENS de Lyon sur le site Monod à Gerland : la parcelle BZ 174 devrait être intégrée au périmètre de la zone USP (cf. détail en annexe).

##### *Lyon 8<sup>ème</sup> – campus Santé Est - site Laennec-la Buire*

Sur le site Laennec-la Buire du campus Santé Est, le périmètre de la zone autorisant une constructibilité de 22 mètres devrait être étendue pour permettre une meilleure cohérence des hauteurs autorisées sur ce terrain (parcelles AM 22 et 24) autour de la station de métro Laennec, dans la perspective d'une densification éventuelle du campus par démolition du logement de gardien situé à l'entrée.

##### *Bron et Saint-Priest – campus Portes des Alpes*

Dans le cadre du projet de requalification du campus Porte des Alpes, un nouveau plan d'aménagement et de circulation a été validé en comité de pilotage le 14 mars 2017 en présence des élus des différentes collectivités concernées.

Il est proposé d'une part, d'insérer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le campus Porte des Alpes, selon les conclusions du travail du Plan guide présenté dans les annexes graphiques, et d'autre part, de rectifier les différents plans relatifs aux emplacements réservés.

#### *Vaulx-en-Velin - campus universitaire ENSAL/ENTPE*

En cohérence avec les réflexions engagées avec le campus LyonTech-la Doua et les collectivités pour le développement du campus, il serait souhaitable de modifier les périmètres des EBC et EVV représentés dans les documents graphiques (plan 3.2.).

#### **- Ministère de la Défense**

##### *Lyon 7ème arrondissement :*

Il conviendrait de faire évoluer le zonage UE1 en USP sur l'ensemble du secteur du 7ème RMAT Caserne de la Mouche / Ingénieur général Sabatier et de faire évoluer le zonage URm1 en USP sur le Quartier général Frère.

*Saint-Cyr-au-Mont-d'Or :* Il serait plus opportun que pour la batterie du Mont Thou, zonée en N1, un STECAL (N2s) soit créé.

*Limonest / Saint-Didier-au-Mont-d'Or :* Il est proposé la création d'un STECAL (N2s) pour le centre de réception de Narcel, actuellement zoné N1.

*Limonest/ Poleymieux-au-Mont-d'Or :* Les ouvrages souterrains du Mont Verdun, zonés en N1, mériteraient la création d'un STECAL (N2s) et la suppression de l'EBC.

*Poleymieux-au-Mont-d'Or :* La création d'un STECAL (N2s) pour le centre d'émission « La Garenne », actuellement zoné en N1, est recommandé.

Le détail parcellaire de tous les sites est joint en annexe.

#### **- Ministère de l'Intérieur/ SGAMI**

*Corbas :* il est demandé de prendre en compte l'évolution de zonage actée par déclaration de projet sur le fort de Corbas. Le STECAL délimité pour la relocalisation du centre de déminage (mise en compatibilité du PLUi de 2005 par une déclaration de projet portée par l'État) devra être intégré au PLU-H.

#### **- Autres projets**

##### *Bron – Cité des Mobilités*

Le site est globalement réglementé par un zonage USP. Une bande parcellaire incluant le restaurant administratif et la partie la plus au sud du tènement est réglementée par un zonage UEi2. Par souci de cohérence, cette bande pourrait être intégrée en USP.

##### *Bron- Aéroport*

Les possibilités de développement des activités en zone AU3 à l'ouest de l'aéroport paraissent devoir être maintenues (secteur à enjeux compte tenu de la proximité de l'aéroport).

##### *Boulevard Urbain Ouest (entre Chaponost et l'A450)*

Les emplacements réservés n°3 et n°6, au bénéfice de la Métropole, viennent toujours grever les parcelles A20 et A40 à Oullins, et AE66 et AT128 à Saint-Genis-Laval. Leur potentielle levée mériterait d'être étudiée.

*Saint-Priest :*

Une partie de l'aéroport est classée en zone UEi2, le reste en UEa. Par un souci de cohérence, il serait opportun que l'aéroport bénéficie d'un classement unique en UEa.

---

Concernant la numérisation de votre document, l'ensemble des pièces constitutives du PLU-H devront être élaborées sous forme de fichiers informatiques, dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) et en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (articles L. 133-1, L. 133-2 et R133-2 du code de l'urbanisme). L'ensemble des fichiers du PLU-H devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GéoPortail de l'Urbanisme. Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures d'évolution du document.

Le PLU-H devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique et que le projet de PLU-H ne devra pas être modifié avant l'enquête publique.

Le Préfet



Le préfet de Région  
FRANÇOIS BOUILLON

