

# Plan local d'urbanisme et de l'habitat

Avec la modification n°4 la Métropole de Lyon fait évoluer les règles pour préserver les ressources, pour décarboner l'aménagement et pour plus de justice sociale.



MÉTROPOLE

GRAND LYON

## Sommaire

- 3 **Édito**
- 4 **Vers un modèle de développement renouvelé**
- 6 **Les grandes évolutions réglementaires**
- 10 **Accompagner le développement territorial dans la trajectoire « zéro artificialisation nette »**
- 14 **Vers de nouveaux modèles économiques et productifs**
- 15 **En chiffres**

## Édito



**Bruno Bernard**  
Président de la Métropole de Lyon

« La modification n°4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat, soumis au vote le 16 décembre, est l'aboutissement d'un processus de presque

deux ans associant les communes, l'État, les habitants, les acteurs du territoire et de la fabrique de la ville. À travers cette nouvelle évolution de notre PLU-H, nous agissons aujourd'hui pour pérenniser demain l'attractivité de notre territoire dans un contexte de nécessaire adaptation au changement climatique.

Les enjeux sont nombreux : préserver nos terres agricoles, les espaces naturels, la ressource en eau, rendre notre territoire moins dépendant en favorisant la production énergétique, développer l'activité productive, assurer le rééquilibrage de l'offre de logement et la mixité sur notre territoire...

Ces enjeux doivent se concilier et non s'opposer : c'est tout l'exercice et le défi que nous avons su relever avec cette modification n°4 et l'anticipation de la règle « zéro artificialisation nette ».

En la matière, la Métropole de Lyon est porteuse de solutions. La priorité donnée à la régénération des fonciers et l'articulation fine entre la sobriété foncière et les besoins de développement nous permettent l'ouverture à l'urbanisation de 16 nouveaux secteurs pour la production d'équipements, de logements neufs, et la régénération industrielle. En parallèle nous sanctuarisons 77 hectares supplémentaires de zones naturelles et agricoles, qui s'ajoutent à 84 hectares lors de la modification n°3 de 2022.

Le bonus de constructibilité, le périmètre de protection de la nappe phréatique sur la rive gauche du Rhône, ou encore l'obligation de création de toitures actives sont autant d'outils réglementaires ambitieux et innovants pour fabriquer ensemble un nouveau modèle de développement urbain. »



# Vers un modèle de développement renouvelé

Le 24 avril 2023, la Métropole de Lyon a engagé la concertation sur la modification n°4 du Plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H). Voté en 2019, ce document socle pour la planification de l'aménagement du territoire évolue afin d'anticiper et d'accompagner au mieux les nouveaux besoins et usages des habitants, des entreprises et des autres acteurs du territoire.

Le PLU-H n'est pas un document figé, mais un processus continu, qui accompagne et anticipe l'évolution du territoire métropolitain. La modification n°4, dans la continuité de la modification n°3 approuvée en novembre 2022, permet d'adapter le PLU-H à l'évolution des politiques métropolitaines et à la prise en compte de projets communaux, en renforçant les dimensions sociales et environnementales.

## Les grands objectifs de la modification n°4

- **Contribuer à décarboner l'aménagement :** développer les énergies renouvelables, favoriser la rénovation du bâti existant, protéger et renforcer la nature en ville, favoriser les mobilités actives,
- **Poursuivre la politique de l'habitat,** notamment en renforçant l'offre de logement autour des secteurs les mieux desservis en transports en commun,
- **Accompagner le développement territorial en matière économique** en faveur des activités productives et de nouveaux modèles économiques,
- **Limiter l'artificialisation des sols et l'impact sur les ressources :** préserver les terres agricoles et naturelles, la ressource en eau, le patrimoine végétal.

## Le PLU-H, qu'est-ce c'est ?

Le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) cadre le développement territorial de la Métropole de Lyon. Élaboré en collaboration avec les 58 communes de la Métropole, il sert de référence à la délivrance des autorisations d'urbanisme, comme les permis de construire.

Le PLU-H contient :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui détermine les grandes orientations stratégiques à suivre pour l'aménagement du territoire.
- Le règlement qui définit les règles d'urbanisme applicables à chaque parcelle, comme la densité de construction ou les obligations en matière de logement social.
- Les documents graphiques qui localisent ces règles sur le territoire, offrant une vision cartographique des différentes zones et prescriptions.

## Retour sur le calendrier et la concertation

Différentes étapes ont conduit à l'élaboration de cette modification.

- **Conseil métropolitain du 27 mars 2023 :** délibération sur la définition des objectifs et des modalités de la concertation
- **Concertation** du 24 avril au 4 juin 2023
- **Conseil métropolitain du 25 septembre 2023 :** délibération sur le bilan de la concertation
- **Conseil métropolitain du 20 novembre 2023 :** délibérations justifiant les ouvertures à l'urbanisation de zones à urbaniser
- **Enquête publique** unique du 23 avril au 28 mai 2024 et avis commission enquête le 2 septembre 2024

Lors du **Conseil métropolitain du 16 décembre 2024**, sera soumise une délibération d'approbation de la modification n°4 du PLU-H et l'accord sur le projet de création des Périmètres des Abords des monuments historiques.





# Les grandes évolutions réglementaires

La modification n°3 du PLU-H de la Métropole de Lyon avait déjà renforcé des outils existants avec un coefficient de pleine terre augmenté sur certains secteurs et des secteurs de mixité fonctionnelle. Une vingtaine de pistes d'évolution ont été envisagées dans le cadre de la modification n°4 pour renforcer les dimensions sociales et environnementales.

## Décarboner l'aménagement

## Développement des énergies renouvelables

Dans un contexte de crise énergétique, la Métropole de Lyon agit pour accroître sa souveraineté énergétique en augmentant la part locale de la production d'énergies et en réduisant sa dépendance aux énergies fossiles. L'installation des énergies renouvelables, déjà possible avec les règles actuelles du PLU-H pour l'implantation en toiture, est renforcée dans la modification n°4, notamment pour mobiliser le potentiel environnemental des toitures plates, accélérer la l'installation d'ombrières photovoltaïques et l'installation de bornes de recharges pour les véhicules.



© Métropole de Lyon / Thierry FOURNIER

### Les principales évolutions du règlement :

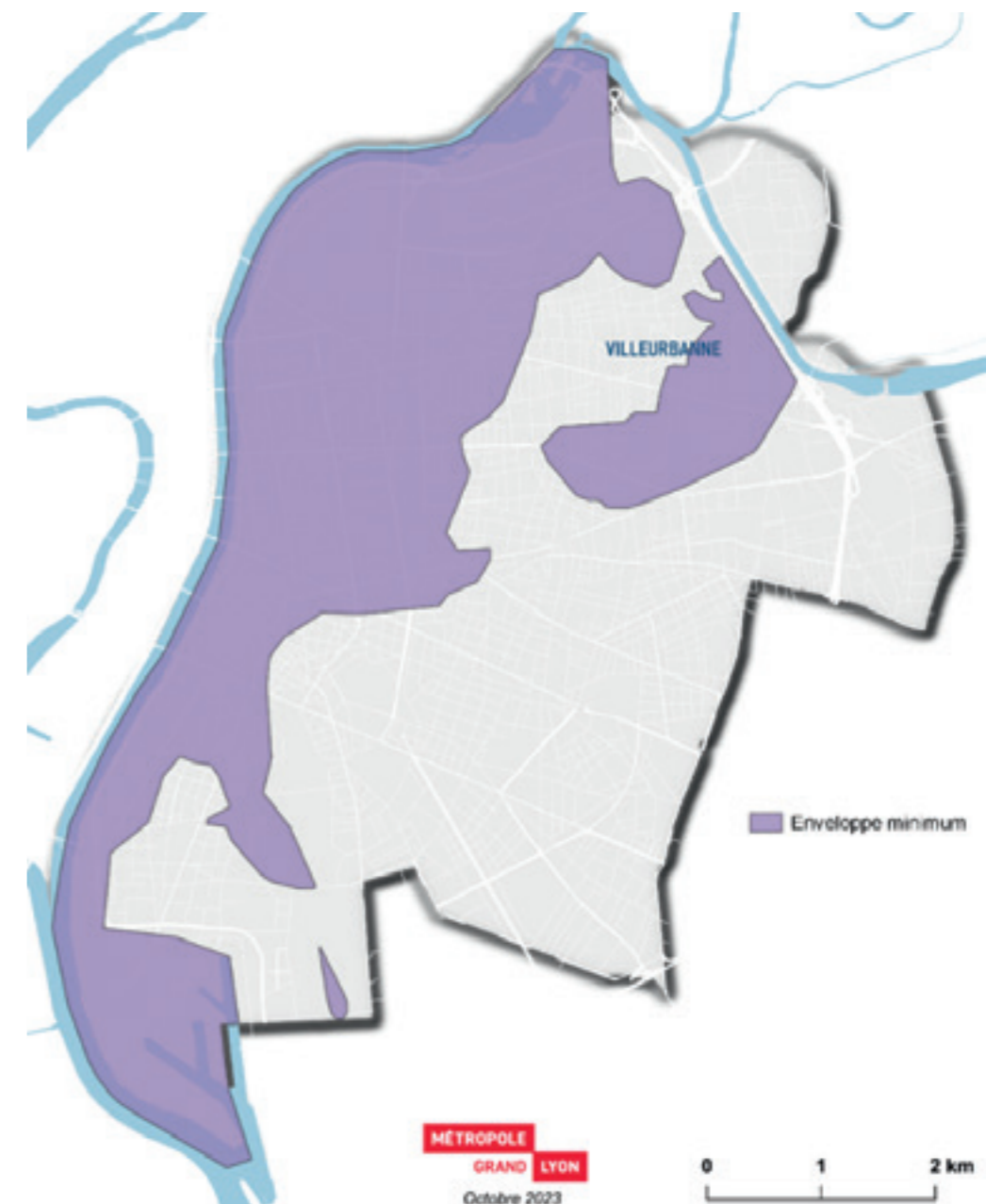
- **obligation de toitures-terrasses actives dans le neuf, à partir de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées** : avec végétalisation, insertion qualitative de panneaux solaires ou des toitures-terrasses accessibles ;
- **incitation à la solarisation** des toitures à pans
- **installation d'ombrières solaires sur la moitié des nouvelles aires de stationnement** de plus de 1500 m<sup>2</sup> sur celles existantes entièrement réhabilitées
- **retrait du calcul du coefficient d'emprise au sol des ombrières solaires** pour faciliter la solarisation des nappes de parking.

## Protection de la nappe phréatique

La modification n°4 a pour objectif de réduire le risque d'atteinte à la nappe d'eau souterraine sur Lyon et Villeurbanne et éviter un potentiel rabattement de celle-ci lors de la construction des parkings en sous-sol des immeubles.

d'accompagnement du Rhône fluctue entre 0 et 4 m, interdisant la création d'un niveau -2 (sauf fondations) ainsi qu'une vigilance sur la réalisation d'un niveau -1. En cas d'impossibilité technique lié à la nappe, les normes de stationnement sont adaptées.

**Un périmètre de sensibilité de rabattement de nappe est créé** dès lors que la nappe



## Le bonus de constructibilité

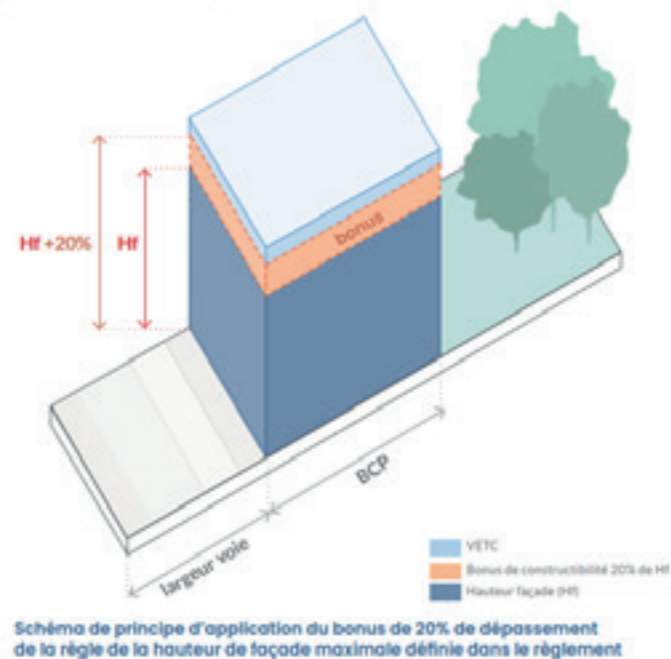
Pour permettre aux habitants de se loger et aux projets de bureaux et d'activités de se déployer dans la ville dense, dans un contexte de rareté du foncier, la Métropole de Lyon travaille depuis plusieurs années à la question des hauteurs et de la densification raisonnable. Cette question de la hauteur doit être conditionnée à des critères de qualité et d'exemplarité environnementale.

La modification n°4 du PLU-H introduit ainsi une nouvelle règle : le bonus de constructibilité de 20%. Il s'agit d'une règle qui permet des bâtiments plus hauts que la limite autorisée actuellement, dans la limite d'un seul niveau supplémentaire. La règle s'applique uniquement pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique, ou intégrant un dispositif d'énergies renouvelables ; sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale du projet.

**+20%**  
de dépassement  
de la règle de  
la hauteur de  
façade maximale

**+1**  
niveau  
maximum

**Sous  
réserve**  
d'une bonne  
insertion urbaine  
et architecturale



Construire du logement pour tous

## Favoriser les constructions autour des gares et des stations de lignes fortes de transports en commun

Orienter le développement vers les « secteurs bien desservis » est une orientation forte du PLU-H. La modification n°4 poursuit cet objectif avec une attention particulière au choix de formes urbaines dont la densité est en adéquation avec cette localisation dans

les quartiers de gares ayant une desserte satisfaisante et les secteurs à proximité de stations de métro et de tramway.

Les évolutions des hauteurs et des zonages dans les secteurs aux abords des gares et des stations de métro et de tramway, répondent à des choix de densité cohérents avec la proximité des transports collectifs.

À titre d'exemple, la modification n°4 accompagne règlementairement les projets urbains situés à Bron le long de la ligne T2, à Villeurbanne le long des lignes T6 et T9, le renouvellement urbain dans le quartier Lyon-États-Unis ou à Vénissieux, le long de la ligne T4.

## Poursuivre le rééquilibrage et la mixité sociale dans l'habitat

• Avec la production de logements locatifs sociaux et abordables

De nouveaux objectifs de production de logement social sont intégrés pour les communes SRU 2023-2025, avec la mise à jour des objectifs de production globaux pour Saint-Didier-au-Mont-d'Or, La-Tour-de-Salvagny, Sainte-Foy-lès-Lyon, Charly, Saint-Genis-les-Ollières, Tassin-la-Demi-Lune. Les secteurs de mixité sociale (SMS) évoluent sur 17 communes et un SMS est créé sur la commune de Caluire-et-Cuire, ce qui porte à 47 le nombre de communes concernées par un SMS sur la Métropole.

En réponse à la demande de l'État d'intégrer des objectifs plus ambitieux de production de logement social dans les communes carencées, la Métropole de Lyon renforce ceux-ci dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des projets urbains.

• En favorisant la production de grands logements et en limitant la division excessive

De nouveaux leviers sont créés dans les secteurs de mixité sociale pour produire du logement familial, lutter contre la division excessive des logements et agir pour le confort dans les logements.

« **Secteur de taille minimale de logement** » (STML) dans le neuf : un levier pour produire du logement familial avec des grandes typologies créé sur 5 communes (Givors, Grigny, Oullins-Pierre-Bénite (secteur Pierre-Bénite), Rillieux-la-Pape, Saint-Priest) et modifié pour 3 communes (Vénissieux, Vaulx-en-Velin, Villeurbanne).

« **Secteur de taille minimale de logement** » (STMLE) dans l'existant : un levier contre la division excessive des logements et pour agir sur la qualité et le confort dans les logements, créé sur 9 communes (Champagne-au-Mont-d'Or, Dardilly, Grigny, Marcy-l'Étoile, Oullins-Pierre-Bénite, Rillieux-la-Pape, Saint-Germain-au-Mont-d'Or, Saint-Priest, Vénissieux).





# Accompagner le développement territorial dans la trajectoire « zéro artificialisation nette »

L'enjeu pour le PLU-H est de préserver nos terres agricoles et espaces naturels pour préparer l'avenir d'un territoire plus adapté au réchauffement climatique, dans la trajectoire du ZAN, tout en permettant de poursuivre la production de logements neufs, de locaux d'activités et d'équipements publics. L'objectif de sobriété foncière, en cohérence avec les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols, est une orientation essentielle traduite par la préservation des espaces et ressources naturelles affirmée par le PLU-H. Cela s'est concrètement traduit, depuis la révision approuvée en 2019 du PLU-H, dans les différentes procédures du PLU-H, qui ont permis de restituer définitivement **plus de 775 ha** (dont 84 hectares à la modification n° 3) aux zones naturelles et agricoles, dont près de 590 ha (dont 65 hectares à la modification n°3) en provenance des zones de réserve d'urbanisation future - zones AU.

La modification n°4 poursuit cette dynamique, dans un contexte où la préservation de la biodiversité et des espaces naturels et agricoles est reconnue comme une question de plus en plus fondamentale. La préservation des ressources naturelles est à rapprocher notamment de la stratégie alimentaire de la Métropole, enjeu majeur pour garantir un système alimentaire durable et résilient.

Celle-ci contribue également à préserver la ressource en eau notamment des nappes phréatiques fragilisée par l'artificialisation des sols, indispensable à nos besoins en eau potable, ainsi qu'à l'agriculture du territoire.

Une expertise quantitative et qualitative des zones AU indicées (AU1, AU2, AU3) réalisée aux deux échelles, celle de la Métropole de Lyon et à l'échelle de chaque zone a permis d'identifier les enjeux. Une analyse multicritère a permis de hiérarchiser ces zones pour répondre ainsi à un équilibre entre les enjeux de développement et d'accueil pour la Métropole et les enjeux de préservation agricole, naturelle et environnementale.



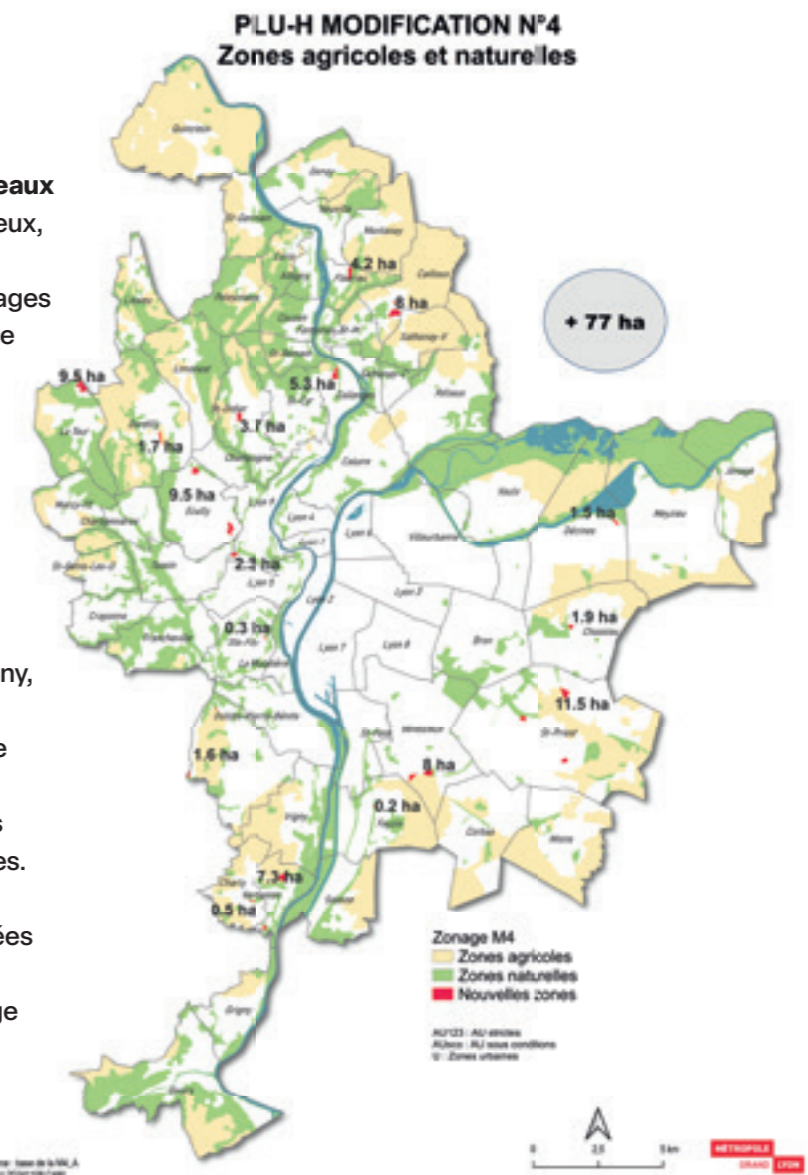
© Métropole de Lyon / Laurence DAMIÈRE

## 77 hectares supplémentaires protégés définitivement en zones agricoles ou naturelles

Dans le cadre de la modification n°4, 77 hectares sont reclassés en zones naturelles ou agricoles permettant notamment d'accompagner les projets agricoles métropolitains (fermes, écocentre...) et la stratégie alimentaire de la Métropole de Lyon.

Les territoires concernés :

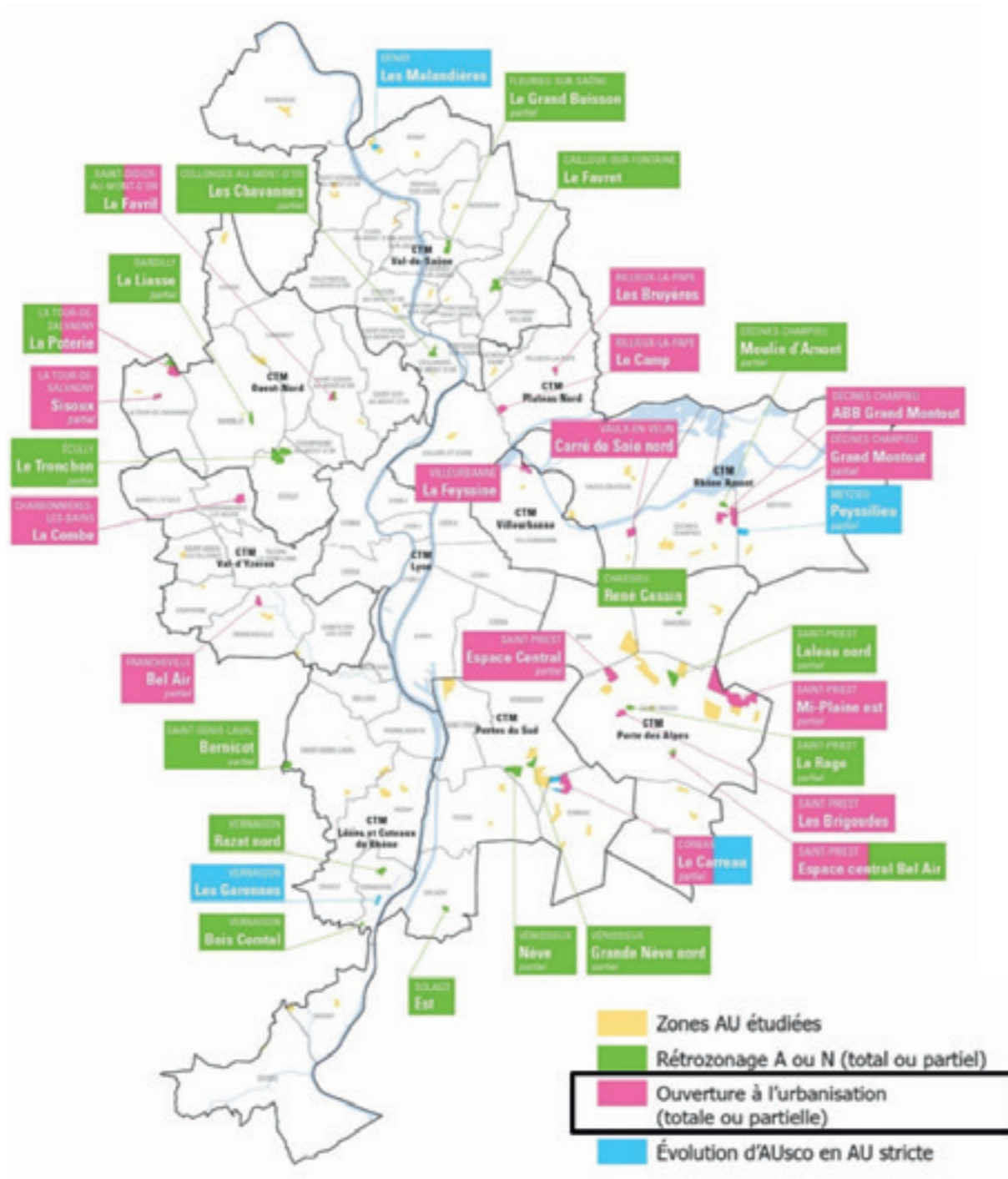
- **À l'est (Porte des Alpes et Rhône Amont – 14,9 ha rétrozonés)** : sur Saint-Priest, Chassieu, Décines-Charpieu : favoriser l'implantation d'un projet de ferme pédagogique à Chassieu et de confirmer l'usage agricole sur plusieurs secteurs de la plaine agricole de l'Est.
- **Au sud (Portes du Sud et Lônes et Coteaux du Rhône : 17,8 ha rétrozonés)** : Vénissieux, Feyzin, Saint-Genis-Laval, Vernaison, Charly. Sur ces communes, les rétrozonages permettent de confirmer l'usage agricole et de préserver les ressources.
- **Au nord (Val de Saône : 17,5 ha rétrozonés)** : Fleurieu-sur-Saône, Collonges-au-Mont-d'Or, Cailloux-sur-Fontaines. Sur ces communes, les rétrozonages permettent de confirmer l'usage agricole de plusieurs secteurs.
- **À l'ouest (Ouest Nord et Val d'Yzeron : 24,5 ha rétrozonés)** : La Tour-de-Salvagny, Ecully, Dardilly, Marcy-L'Etoile, Saint-Didier-au-Mont-d'Or. Un projet de ferme et d'écocentre est prévu sur la Tour de Salvagny et l'usage agricole de plusieurs parcelles est confirmé sur ces communes. Les protections sur le site classé des Vallons de l'Ouest lyonnais sont renforcées sur la commune de Dardilly (1,7 ha).
- **Lyon (2,3 ha rétrozonés)** : Le rétrozonage concerne la préservation de parcelles naturelles (N) sur un secteur de Lyon 9<sup>e</sup>.



## 16 zones ouvertes à l'urbanisation en donnant la priorité à la régénération des zones d'activités, aux logements et équipements

Plusieurs zones AU (zones à urbanisation différées) sont ouvertes partiellement ou totalement, soit pour des raisons spécifiques à chaque projet ; soit au regard de l'impossibilité de satisfaire ces besoins au sein des zones urbaines existantes.

La superficie totale de ces ouvertures à l'urbanisation est d'environ 96 hectares, dont 60 hectares qui sont déjà urbanisés.



### L'exemple de Peyssilleu à Meyzieu : une entrée de ville reconfigurée autour d'un projet mixte associant agriculture, commerce et logements

La réorientation du projet Peyssilleu, pensé en concertation avec les différents partenaires, permet de sortir du modèle de centre commercial monofonctionnel et de développer un véritable projet agricole vivrier de 70 000 m<sup>2</sup> sur des terres sauvegardées, de créer environ 500 logements et de dessiner un quartier plus mixte, plus vert, plus vivant pour ses futurs habitants et visiteurs, avec une surface commerciale optimisée de 22 000 m<sup>2</sup>.

C'est un jalon majeur pour requalifier l'entrée de ville de Meyzieu et un exemple pour penser autrement l'aménagement des zones commerciales.





# Vers de nouveaux modèles économiques et productifs

Avec la modification n°4 du PLU-H, la Métropole de Lyon continue d'accompagner le développement de nouvelles activités et d'emplois sur le territoire, avec l'évolution de plusieurs zones économiques sur tout le territoire. Ces évolutions s'inscrivent dans une logique vertueuse de sobriété foncière et de mixité fonctionnelle. En voici quelques exemples.

## La Tour-Salvagny – ZAC de la Poterie : un projet mixte à dominante économique

Le secteur de la Poterie se situe au nord de la Tour-de-Salvagny, en limite de la commune de Dommartin, à l'interface d'espaces urbanisés le long de l'avenue de la Poterie et d'étendues agricoles le long de la route du Bois et de l'A89. La commune de La Tour-de-Salvagny accueille avec Techlid un pôle tertiaire majeur pour l'agglomération lyonnaise, rassemblant environ 41 000 emplois et 7 000 entreprises. L'absence de foncier disponible limite la capacité du territoire à accueillir de nouvelles entreprises et freine le développement d'entreprises endogènes.

Une nouvelle ZAC permettra de répondre à ces besoins avec une nouvelle offre de fonciers économiques à vocation mixte. Ce projet équilibré répond aux besoins de développement de la commune, limite l'impact des constructions sur la biodiversité et réduit la

consommation foncière. Il renforce l'identité agricole du territoire en relocalisant des activités agricoles.

Le changement de zonage permet de faire émerger un projet mixte agricole (ferme métropolitaine), de l'activité productive (répondre à la demande des entreprises locales) et une éco-déchèterie (centre de tri remanié, intégrant les objectifs de sobriété foncière).

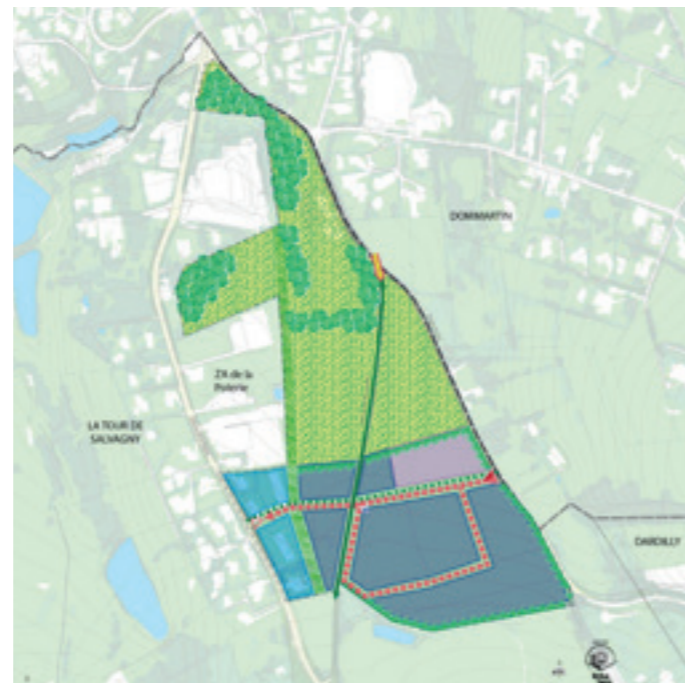
La ZAC est projetée sur 9 hectares contre les 19 hectares prévus initialement. En accord avec la trajectoire ZAN (Zéro artificialisation nette), les 10 hectares prévus initialement à l'urbanisation seront « rétrozonés » en zone agricole, pour installer l'une des fermes de la régie agricole métropolitaine pour une production arboricole.

## Lyon 9<sup>e</sup> – Cap Vaise

Ce projet à vocation économique au nord-ouest de Lyon est au cœur d'un quartier en mutation. Il permettra l'accueil d'une diversité d'activités pour plus de 25 000 m<sup>2</sup> à dominante industrielle.

## Vaulx-en-Velin - Carré de soie Nord

Ce secteur stratégique dispose de grands tenements pouvant répondre à l'accueil d'activités productives, dans un des secteurs de l'Est lyonnais où la desserte en transports collectifs va être fortement renforcée (ligne T3, nouvel arrêt de la ligne T9, arrivée d'une ligne en site propre sur l'avenue Bohlen-Garibaldi). L'ouverture d'un grand tenement de 9 hectares permettra d'accueillir de l'activité productive en recyclage de foncier et bien desservi les transports en commun, avec une volonté de maîtrise publique partielle.



## En chiffres

### 774

points territoriaux et 70 points de règlement

### 46 arbres

remarquables inscrits, soit un total de 429 arbres

### +77 hectares

de zones agricoles et naturelles dans la modification n°4

### 58

nouveaux Éléments Bâti à Préserver inscrits

### +775 hectares

depuis la révision 2019, dont 84 hectares lors de la modification n°3

### 5

nouveaux périmètres d'intérêt patrimonial

### 96 hectares

de zones AU ouvertes à l'urbanisation, dont 60 hectares sont déjà urbanisés

### 18

nouveaux emplacements réservés pour espaces verts ou parcs

### +34 hectares

de boisements et espaces végétalisés protégés



**MÉTROPOLE DE LYON**

20 rue du Lac

CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03

**MÉTROPOLE**

**GRAND LYON**

**CONTACTS PRESSE**

**Métropole de Lyon**

Laetitia Latapy

llatapy@grandlyon.com

06 46 18 90 93

**grandlyon.com**

