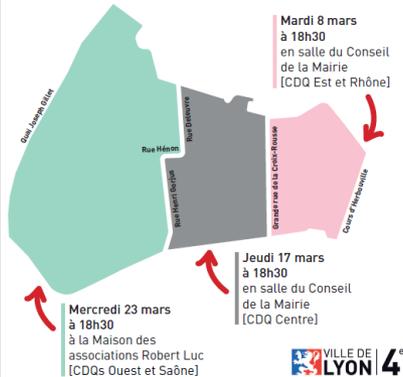


# RÉUNION PLU-H

La Mairie du 4<sup>ème</sup> vous invite à participer à l'une des réunions en fonction de votre lieu de résidence.



# Modification 3 du PLU-H

Mairie du 4<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon

# Rappel des modalités de construction de cette modification

**Le contexte :**  
**modification n°3 du PLU-H** (dont la révision a été votée en 2019)

**3 des 4 défis soumis à la discussion :**

- économique,
- solidarité
- environnemental

## 4 grands défis pour le PLU-H :

### 1 le défi métropolitain

Développer l'attractivité de l'agglomération pour construire une métropole responsable

### 2 le défi économique

Soutenir le dynamisme économique de l'agglomération pour assurer la création de richesses et d'emplois

### 3 le défi de la solidarité

Développer une agglomération accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins en logements de tous ses habitants

### 4 le défi environnemental

Répondre aux enjeux environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants



## Qui se décline selon 3 échelles territoriales

Pour porter à la fois la vision d'agglomération et travailler la qualité urbaine en s'appuyant sur les spécificités locales, le PLU-H est décliné à 3 échelles :

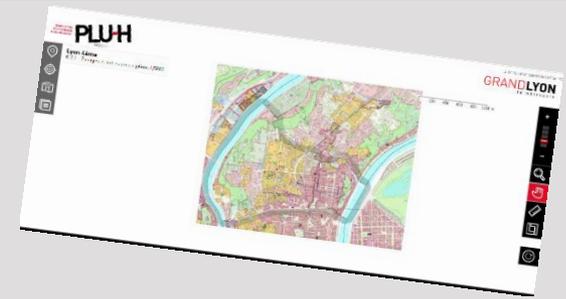
- A L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE, il définit le cadre stratégique pour donner une réponse cohérente aux enjeux d'agglomération,
- A L'ÉCHELLE DES NEUF BASSINS DE VIE, échelle intermédiaire du fonctionnement du territoire du grand Lyon, il optimise l'organisation urbaine et met en œuvre les solidarités territoriales,
- A L'ÉCHELLE DE CHAQUE COMMUNE, il précise, dans la continuité des orientations d'agglomération et du bassin de vie, les choix d'organisation urbaine et du cadre de vie quotidien.

# Mais le PLU-H c'est quoi ???



**Un site internet, plein de cartes et de plans et plus de 800 pages de règles et de schémas !**

# Le PLU-H c'est ...



**Le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat** : ce sont toutes les règles qui régissent les travaux, les permis de construire dans la ville. Il fixe les zones constructibles, les hauteurs autorisées, les types d'habitats... Mais c'est aussi tout ce qui encadre l'existence de logements sociaux, la protection d'espaces verts et celle du patrimoine historique à Lyon.

**C'est donc l'outil qui permet de construire la Ville et de penser le vivre ensemble.**

# Calendrier : un processus long (mais moins que la révision !)

- **Septembre / décembre 2020** : rédaction des propositions de modification par les arrondissements en lien avec les habitants
- **Mars / mai 2021** : concertation dans les arrondissements avec tous les partenaires (associations, habitants, professionnels, institutions, bailleurs...)
- **Janvier 2022** : votes des délibérations VdL et Métropole
- **28/2/2022 au 05/04/2022** : enquête publique
- **Rentrée 2022** : votes définitifs et opposabilité du PLU-H modifié.

# Enquête publique ???

C'est le moment où les habitants de la Métropole, les associations, les CIL, les commerçants, les artisans... donnent leur avis sur les modifications proposées voire en proposent de nouvelles.

Cela s'appelle « faire une remarque » et cela se fait par 3 outils :

- Via le **site de la Métropole** <https://www.registre-numerique.fr/mod3-pda-grandlyon>
- Via un **courrier papier** envoyé à la Métropole (16 rue du Lac, Lyon 3<sup>e</sup>) ou à la Mairie d'arrondissement
- Via un **rendez-vous avec le Commissaire enquêteur** qui sera en Mairie du 4<sup>e</sup> arrondissement le MERCREDI 16 MARS 2022 de 9h à 12h

# Sur quoi on consulte ?



**A l'échelle métropolitaine** : 1180 points de modification soumis à l'enquête publique

**A l'échelle de la Ville de Lyon** : ce sont 242 fiches comportant parfois plusieurs points de modification qui sont soumis à l'enquête... Et des remarques / demandes complémentaires sont déjà faites par la Ville lors du vote de la délibération au CM du 27 janvier 2022

**A l'échelle du 4<sup>e</sup> arrondissement** : 37 fiches contenant une ou plusieurs modifications... Soit le 2<sup>e</sup> plus gros cahier de propositions après celui du 7<sup>e</sup> !

# Et du coup sur le 4<sup>e</sup>, qu'est ce qu'on propose ?



**Nous avons travaillé essentiellement sur 5 des thèmes règlementaires :**

- 1 - Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre
- 2 - Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville
- 3 - Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements
- 7 - Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale
- 9 - Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

# Qu'est ce que cela entraîne pour notre arrondissement ?

- 1 - Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre
- 2 - Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville

Transformation de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur la parcelle cadastrée AX 94 située 18,

Inscription de deux débouchés piétonniers



**Ces deux premiers thèmes permettent de répondre au défi environnemental en protégeant des espaces verts par un classement EVV, EBC, EBC ponctuel ou TUCCE et en préservant des cheminements piétonniers.**

**Sur la Ville de Lyon la modification 3 propose :**

- **1,22** nouveaux hectares protégés en EBC & **8 EBC Ponctuels** (arbres remarquables)
- **2,71** nouveaux hectares protégés en EVV et un TUCCE pour protéger un jardin associatif

**Sur le 4<sup>e</sup> arrondissement cela se traduit par :**

- **0,25** hectares d'EBC et **6 EBC ponctuels** (cèdres, hêtres pourpres, chêne rouge d'Amérique, cèdre du Liban rue Hénou & square Ferrié et un cyprès rue Clos Savaron). Il n'y avait que 2 EBC ponctuels sur l'arrondissement !
- **0,62** hectares d'EVV (**14 nouveaux EVV**) essentiellement à l'Est aujourd'hui très minéral mais aussi rue Pernon et rue Chazière et **la protection des jardins associatifs du 27 rue Artaud** grâce à une inscription de Terrain Urbain Cultivé et non bâti pour le maintien des Continuités Ecologiques
- **L'augmentation des CPT** sur tout l'arrondissement et en particulier sur les zones URm2 rue Artaud et rue Clos Savaron

## TOUTES CES INSCRIPTIONS, POUR QUOI FAIRE ?

**L'idée est de permettre des respirations sur un arrondissement densément bâti, de permettre l'existence de biodiversité, de meilleures circulations de l'air, de lutter contre la chaleur l'été. Cela accompagne évidemment la politique portée par la Ville de création de jardins de rue, de MIF et de vergers urbains.**

C'est pourquoi le plus gros de ces inscriptions s'est fait sur les zones les moins vertes aujourd'hui :

- **A l'Est** : rue Artaud, rue Eugène Pons, rue Ruplinger, rue Kubler, rue d'Austerlitz, rue Belfort
- **Au Centre** : rue Villeneuve, rue Hénon, rue Gorjus, passage Dumont (cheminement piétonnier), impasse Gord (EVV et cheminement piétonnier), rue de Cuire/impasse de la Loge, rue Clos Savaron / Chevalier et rue Deleuvre
- **A l'Ouest** : rue Roussy, rue Chazière, rue Bournes

Les **balmes du Quartier Saône** ayant été largement protégées lors de la révision du PLU-H en 2019.

### 3 - Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements

Ce second axe des modifications soumises à l'enquête publique sur le 4<sup>e</sup> va concerner essentiellement 2 types d'interventions :

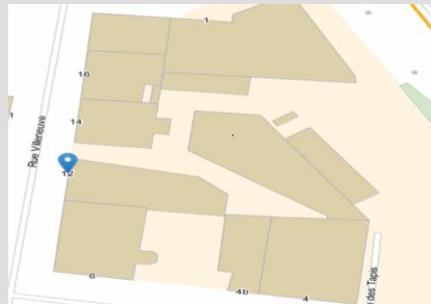
- **Des modifications de hauteurs constructibles** en vue de préserver des vues, des circulation d'air, des dents creuses
- Des inscriptions de nouveaux **Éléments Bâtis Patrimoniaux (EBP)** en vue de protéger des éléments emblématiques de l'histoire architecturale ou industrielle & artisanale du quartier.

**A l'échelle de la Ville de Lyon : 17 nouveaux EBP et 4 EBP dont les caractéristiques sont modifiées** + beaucoup trop de modifications des hauteurs constructibles pour les lister ici.

**A l'échelle de l'arrondissement : 5 nouveaux EBP** et l'extension de la protection sur un 6<sup>e</sup> + des modifications de hauteurs constructibles sur 11 rues ou îlots.

**Où sont nos nouveaux EBP ?** L'arrondissement, en bordure du site UNESCO et riche d'une histoire deux fois millénaire, était déjà bien pourvu en EBP puisqu'il en comptait déjà 52 dans le document PLU-H de 2019 !

- **EPB 53 : 12 et 14 rue Villeneuve**  
Parcelles AT 119 à 122



- **EBP 54 : 7 rue Dumont d'Urville**  
Parcelle AW 295  
Atelier attenant à la MEJ



- **EPB 55 : Maison Atelier 3 rue Gigodot**

Parcelle AX 96



- **EBP 57 : 25 montée Bonafous**  
Parcelle BE 71



- **EBP 56 : 8 rue Dumenge**

Parcelle AW327



## 7 - Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

## 9 - Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

Ce dernier axe permet de répondre aux enjeux de **solidarité** avec pour objectif :

- La lutte **contre la gentrification** de notre arrondissement,
- La lutte **contre la spéculation** foncière
- La volonté de favoriser le **maintien des familles** et de la **mixité sociale** sur le 4

Sur ce terrain, la modification 3 accompagne **le travail entamé par la ville de Lyon et la Métropole depuis le début du mandat**, par la **lutte contre les meublés de tourisme** et **l'encadrement des loyers**, par exemple, afin d'assurer à tous et toutes le droit de vivre dans un quartier choisi !

Ici 3 types d'outils principaux :

- La baisse des seuils de déclenchement des **Secteurs de Mixité Sociale** (SMS)
- Les **Emplacements Réservés logement social** (ER)
- La création de **Secteurs de Taille Minimale de Logement** sur l'existant (STMLe) pour lutter contre la découpe des logements familiaux

Auxquels s'ajoute l'introduction du **BRS** dans l'arsenal du logement accessible et de la lutte contre la spéculation foncière.

## **Les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) qu'est ce que c'est ?**

C'est un seuil de M2 de Surface de Plancher à partir duquel un promoteur privé est contraint de créer une part de logements sociaux. L'idée est que les promoteurs, qui souvent participent à la hausse du prix du foncier, en particulier sur les zones tendues comme notre arrondissement, participent également à l'offre de logements sociaux.

**Depuis 2001, la Ville de Lyon a adopté les SMS et le 4<sup>e</sup> arrondissement est entièrement couvert par cette règle.**

Mais, jusqu'à présent, sur le 4<sup>e</sup> :

- Seuils à 1000m<sup>2</sup>
- Pas d'obligation sur le type de logements

Résultat :

- Des projets majoritairement à moins de 1000m<sup>2</sup>
- Des logements essentiellement en PLS
- Des Types 1 et 2 le plus souvent et pas/ou peu de logements familiaux

## En clair :

**Selon les règles en vigueur dans le PLU-H** Cet immeuble construit par Bouygues rue Valentin Couturier, c'est 11 logements, 824m<sup>2</sup> de SDP et au final 0 logements sociaux tandis qu'un T3 de 60m<sup>2</sup> s'y vend 490 000€ (soit 8100€ du m<sup>2</sup>) et un T4 de 98m<sup>2</sup> coûte 881 000€ soit 9000€/m<sup>2</sup> !

**Avec la modification 3 :** Bouygues aurait été obligé de consacrer 280m<sup>2</sup> à des logements dont une part obligatoire de PLAI / PLUS, soit 3 T3 et 1 T4 !

**Ainsi 4 familles parmi les 1500 en attente de logement social sur le 4 auraient obtenu satisfaction !**



## Les nouveaux seuils de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à Lyon ce sera donc :

SDP Habitat créée du programme de construction			
		1er seuil	2ème seuil
Arrondissements 1 et 4 <b>7<sup>e</sup> nord</b> <b>5<sup>e</sup> plateau</b>	<b>&lt; 500 m<sup>2</sup></b>	<b>Entre 500 et 4999 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 5 000 m<sup>2</sup></b>
	-	<b>35 % PLUS / PLAI / PLS</b> min 30% PLAI et max <b>20%</b> PLS	<b>35 % PLUS / PLAI</b> <b>+ 10 % PLS / PLI /</b> <b>BRS</b>
Arrondissements 2 / 3 / 5 / 6 / 7 <b>8<sup>e</sup> Monplaisir</b>	<b>&lt; 800 m<sup>2</sup></b>	<b>Entre 800 et 4999 m<sup>2</sup></b>	
	-	<b>35 % PLUS / PLAI / PLS</b> min 30% PLAI et max <b>20%</b> PLS	
Arrondissements 8 et 9	<b>&lt; 1 000 m<sup>2</sup></b>	<b>Entre 1 000 et 4 999 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 5 000 m<sup>2</sup></b>
	-	<b>30 % PLUS / PLAI / PLS</b> <b>dont min 30% PLAI</b> <b>max 30% PLS</b>	<b>30 % PLUS / PLAI</b> <b>+ 10% PLS / PLI /</b> <b>BRS</b>

# Les Emplacements Réservés logement social (ER)

## Bâtiments destinés à être achetés par un bailleur ou une collectivité afin de devenir des HLM !

C'est un outil pour sortir des bâtiments de la logique spéculative afin de garantir le maintien de la mixité sociale

Le PLU-H en contenait 8 en 2019

- 1 a été réalisé (rue Roussy)
- 1 est trop complexe à mettre en œuvre (rue Belfort)

La modification 3 en ajouté 3 nouveaux portant le nombre total sur l'arrondissement à 9 ER Logement social.

### LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LOGEMENT SOCIAL

En jaune : les ER nouveaux de la modification n°3

N°	Localisation/adresse	Parcelles	Pourcentage minimal de SDP affectée au logement social	Catégorie de logement social
1	5 place Tabareau	AN 132	100 %	PLUS-PLAI
5	15 rue Henri Gorjus	AM 55	100 %	PLUS-PLAI
6	46 rue de Cuire	AS 157	100 %	PLUS-PLAI
7	35 cours d'Herbouville	BC 17 et 24	100 %	PLUS-PLAI
8	13 rue Janin	AY 132	100 %	PLUS-PLAI
10	2 place Serin	AE 31	100 %	PLS étudiant
	46 Grande rue de la Croix-Rousse	AS 119	100 %	PLUS-PLAI
	10 rue Jeanne-Marie Célu	BE 91	100 %	PLUS-PLAI
	5 cours d'Herbouville	BE 160	100 %	PLS étudiant

# La création de **Secteurs de Taille Minimale de Logement** sur l'existant (STMLLe) pour lutter contre la découpe des logements familiaux

Cet outil a pour but de :

- Favoriser la création de **types de logements variés** (notamment des logements familiaux de grande taille)
- Lutter **contre la découpe** des logements familiaux dans l'ancien (ce que nous connaissons aujourd'hui au 38 cours d'Herbouville ou au 69 rue Eugène Pons mais qui existe aussi dans le 8<sup>e</sup> par exemple)



Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme de logements soumise à la servitude	Taille minimale des logements
Opération sur construction existante à destination d'habitation à partir de 2 logements créés et jusqu'à 9 logements créés	70 %	T2 et plus
Opération sur construction existante à destination d'habitation créant plus de 9 logements	80 %	T3 et plus

## **Le Bail réel et Solidaire (BRS), un outil métropolitain contre la spéculation**

**L'Office Foncier Solidaire** de la Métropole de Lyon (OU un OFS de bailleur social) reste propriétaire du SOL tandis que les accédant la propriété sont choisis sur critères sociaux (avec une cotation, comme un locataire social) et sont propriétaires des murs.

### **Sur le 4<sup>e</sup>, deux gros projets en BRS en partenariat avec GLH :**

- 16 logements (sur 66) sur le projet sud du quartier Pernon
- 57 logements (sur 95) sur le projet Maurice Scève

Pour le projet Pernon, GLH étudie la possibilité de créer un habitat coopératif .