



Pour un développement responsable  
et durable du quartier de Montchat.

**Métropole de Lyon**

**Délégation Urbanisme et Mobilités (DUM)**

**Direction Planification et Stratégies Territoriales**

**Service planification**

**20, rue du Lac**

**CS 33 569**

**68 505 LYON CEDEX 03**

Lyon, le 31 mars 2022

Objet : avis et propositions dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n° 3 du PLU-H de la Métropole de Lyon.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En ce qui concerne les propositions de modifications du PLU-H portant sur le quartier de Montchat à LYON 3, voici les avis, propositions et demandes de l'association J'aime Montchat sur les trois points suivants :

**1) Faubourg au Nord de la Place du Château**

Le point n°367 propose d'abaisser les hauteurs maximales des immeubles neufs qui pourront être construits sur les parcelles CS 14, 19, 20, 10 (p) et 15 (p) situées place du Château en les faisant passer de 13 mètres à 10 mètres.

L'objectif poursuivi par la Métropole de LYON est de « *prendre en compte les caractéristiques urbaines du tissu du faubourg nord de la place du château, inscrit dans le périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) A7 en ajustant les hauteurs du PLU-H à la réalité des hauteurs des constructions existantes.* »

Cette proposition va dans le sens de l'avis que nous avons formulé lors de la phase de concertation préalable. Nous avons en effet exprimé le souhait que des dispositions viennent garantir que les nouvelles constructions sur cette partie de la place du Château s'insèrent harmonieusement dans l'environnement architectural avoisinant.

Il s'agit de respecter l'âme et le charme de cette place qui constitue l'un des centres d'animation et de vitalité de Montchat.

Cette proposition devra s'articuler avec ce qui est prévu au point n° 315 (17/113) « *Encadrer le renouvellement urbain et préserver la qualité patrimoniale du quartier et renforcer les pôles de centralités facteur d'animation et de vitalité – maintenir le dynamisme commercial et artisanal du quartier, en confortant les polarités existantes du cours du Docteur Long et de la Place Ronde, marqueur de « L'esprit village de Montchat ».*

La concrétisation de cette orientation du développement territorial devra ainsi conduire à ce que les fonctionnalités des rez-de-chaussées des immeubles à construire sur le Faubourg Nord de la Place du Château permettent l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et, a minima, un espace de convivialité ouvert sur la place.

Sur les axes commerçants (essentiellement le cours du Docteur Long et le cours Richard Vitton/Place Ronde), nous préconisons que les nouvelles constructions prévoient des possibilités d'implantations de commerces de proximité en rez-de-chaussée, en plus des logements.

## 2) **Reconversion de l'ancienne clinique Trarieux** (points n°315 et n°181 OAP 3.2 Clinique Trarieux) :

### **Préservation de la qualité paysagère du site :**

Le point n° 315 (17/113) prévoit pour le secteur Montchat /Lacassagne :

*« Encadrer le renouvellement urbain cohérent et respectueux du patrimoine du quartier et renforcer les pôles de centralité facteurs d'animation et de vitalité - Encadrer le renouvellement urbain et préserver la qualité patrimoniale du quartier » :*

- *« En frange du parc (...) Chambovet, permettre l'insertion de constructions contemporaines qui respectent l'épannelage, les formes urbaines et la présence de végétal de ces tissus caractéristiques et tout en répondant à une typologie d'habitat à préserver sur le centre de l'agglomération. »*

- *« Permettre une restructuration et un développement urbain du site de l'ex clinique Trarieux respectueuse de la qualité paysagère du site. »*

Nous constatons que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée à la clinique Trarieux a subi deux modifications depuis la révision du PLU-H en mai 2019 (schéma 1) :

- Une première dans le dossier de concertation préalable qui avait pour objet de supprimer un bâtiment dont la construction était initialement prévue sur un espace de pleine terre. L'épannelage et deux niveaux différenciés pour trois des quatre bâtiments à construire dans le parc de l'ex-clinique était maintenu avec une précision R+2 / R+3 (schéma 2), en épousant la butte qui culmine à environ 10 mètres par rapport à la rue des Peupliers).

- Une deuxième, dans le document soumis à enquête publique, qui supprime purement et simplement l'épannelage et les limitations de hauteurs exprimées en « R+2 / R+3 maximum » (schéma 3) pour tous les bâtiments à construire.



OAP 1



OAP 2 (phase de concertation)



OAP 3

Cette suppression entraîne un changement considérable par rapport à la phase de concertation préalable et vient en **contradiction avec** :

- **Le point n° 315 qui prévoit que les constructions qui seraient édifiées en frange du parc Chambovet devront respecter l'épannelage.** Or, la proposition faite au point n°181 ne respecte plus cet épannelage.

**Cela risque de conduire à une forte altération de la qualité paysagère de ce site d'exception** en offrant la possibilité au promoteur de construire 4 bâtiments cubiques de hauteurs uniformes pouvant atteindre 13 mètres de hauteur. De telles constructions seraient par ailleurs dysharmonieuses par rapport au contexte bâti existant aux alentours (fermette du 19ème siècle au n°25 de la rue des Peupliers, nombreuses maisons construites dans les années 1920, maisons de maître et proximité de la Villa Berliet située à environ 200 mètres de l'entrée du site).

Par ailleurs, la proposition d'AOP est devenu insuffisamment précise : les hauteurs et largeurs des bâtiments n'étant pas renseignées, ni les fourchettes de densification. Or, les OAP thématiques ne peuvent être de simples intentions, au contenu flou. Leur rédaction doit être claire et vérifiable.

**Nous demandons donc que soient mentionnées dans l'OAP qui sera intégrée à la modification du PLU-H qui sera soumise au vote du Conseil de la Métropole de LYON, a minima, les précisions en terme d'épannelage et de hauteurs maximales des nouvelles constructions qui seront édifiées dans le parc, afin que cette opération immobilière d'envergure soit suffisamment encadrée et respectueuse de la qualité paysagère de ce site d'exception.**

- **Les nombreuses contributions versées par les habitants de Montchat (plus de 100) lors de la phase de concertation préalable qui demandaient, au contraire, un abaissement des hauteurs des nouvelles constructions**, en se conformant à la limite de 7 mètres à laquelle est contraint l'ensemble du tissu pavillonnaire environnant (depuis une modification du PLU-H opérée en 2013, le site Trarieux constitue une exception permettant des hauteurs pouvant aller jusqu'à 13 mètres).

Il est important que les expressions citoyennes puissent être prises en compte dans le cadre de cet exercice de démocratie participative.

Nous rappelons que le PLU-H est un instrument destiné à dessiner la ville de demain au regard de l'intérêt général. L'intérêt collectif des habitants actuels et futurs du quartier doit primer sur les intérêts particuliers de rentabilité financière d'acteurs privés.

Pour mémoire, en 2018, à l'occasion de la révision du PLU-H, la commission d'enquête avait considéré que « *les motifs d'une transaction d'ordre privé ne peuvent interférer avec le choix du zonage par le maître d'ouvrage* », preuve que la réalisation d'un PLU-H sur mesure pour ce site dans le seul but de favoriser le développement des activités de la Mutualité Française du Rhône et au détriment de l'intérêt général des habitants du quartier ne lui avait pas échappé.

La proposition faite dans l'OAP qui fait l'objet du point n°181 peut laisser penser que tout est mis en œuvre encore aujourd'hui pour que les acteurs du projet puissent bénéficier d'un PLU-H sur mesure favorisant en premier lieu des intérêts privés.

### **Eviter une densification excessive**

Le secteur Lacassagne / Trarieux est caractérisé par un habitat résidentiel existant à dominante d'habitat individuel.

Comme cela était d'ailleurs mentionné en page 27 du dossier de concertation préalable, il n'est pas souhaitable d'y développer de manière trop importante le nombre de logements, d'autant plus qu'une densification non maîtrisée est susceptible de dysfonctionnements susceptible d'altérer la qualité de vie des habitants. Nous considérons en effet que **ce secteur, et en particulier le site de l'ancienne clinique Trarieux, ne peut pas faire l'objet d'une densification excessive du fait de la construction d'un nombre trop élevé de logements, alors qu'il manque d'ores et déjà d'infrastructures essentielles.**

Nous tenons à souligner qu'en dehors de la future ligne de Tramway T6 qui ne reliera pas le centre de Lyon, aucune infrastructure nouvelle n'est prévue pour accompagner la brutale croissance de la population dans ce secteur Trarieux/Lacassagne.

### **Protéger les espaces de pleine terre existants et valoriser la trame verte.**

Conformément au défi environnemental décrit dans le projet modification n°3 du PLU-H à l'échelle de la Métropole, il conviendrait de **revenir à un zonage EBC (comme c'était le cas jusqu'en mai 2019) pour l'ensemble des espaces actuellement non artificialisés du parc de l'ex clinique Trarieux, afin de pérenniser cette protection de la nature et de la biodiversité existante.** Cela est nécessaire pour préserver les îlots de fraîcheur, assurer la perméabilité des sols et le ruissellement des eaux de pluie, et prévenir les risques de mouvement des sols ce terrain situé sur une butte formée par un sol majoritairement sablonneux (donc instable).

De plus, le parc de l'ex-clinique est l'habitat naturel de nombreuses espèces protégées : écureuils roux, hérissons, 33 espèces d'oiseaux, chauves-souris etc...

Dans le contexte de lutte contre le dérèglement climatique, et pour la préservation de la santé et du bien-être de tous, il serait inconcevable d'artificialiser des espaces de pleine terre et d'abattre des arbres existants (la plupart de grande taille). Des mesures dites « de compensation » par la plantation de nouveaux arbres sur ce site ou ailleurs ne pourraient aucunement contrebalancer la perte générée par de telles destructions.

**Or, le projet d'OAP figurant en annexe du dossier de consultation montre que deux des quatre bâtiments dont la construction est prévue dans le parc, vont entraîner l'artificialisation d'espaces de pleine terre.**

Cette modification n° 3 est l'occasion de corriger les erreurs constatées et d'ajuster le PLU-H pour tenir compte des nouveaux défis.

**Nous invitons donc la Métropole de Lyon à aller plus loin dans la protection des espaces de pleine terre de ce site.**

**En conséquence, nous vous remercions de prendre en compte notre souhait de modification de l'OAP afin qu'aucune construction nouvelle ne puisse entraîner (même en partie) une artificialisation des espaces de pleine terre existants.**

### **3) Modification de la norme minimale de réalisation des stationnements dans les constructions neuves.**

Avec son point 365, la proposition de modification du PLU-H de 2022 vise à **diminuer les exigences de réalisation de places de stationnement dans les constructions neuves dans une partie importante de Montchat, au motif de la densité des lignes de bus avenue Lacassagne et route de Genas.**

Ainsi, il est proposé, pour un **vaste secteur central du quartier** (entre approximativement l'avenue des Acacias-cours Dr Long au Nord, l'Est de l'arrondissement, l'avenue Lacassagne au sud et la rue Feuillat à l'Ouest) les évolutions suivantes :

- Pour les **logements neufs** : **passage de 1 place pour 65 m<sup>2</sup> de surface, avec au moins 1 place par logement (PLU-H en vigueur) à 1 place pour 75 m<sup>2</sup>, avec une moyenne d'au moins 0,9 place par logement (PLU-H proposé).**

- Pour les immeubles de **bureaux** : **1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface (PLU-H actuel) à 1 place pour 160 m<sup>2</sup> (PLUH proposé).**

La Métropole a-t-elle des éléments objectifs (études, enquêtes) permettant de considérer que les dessertes en bus sur la route de Genas et l'avenue Lacassagne répondent bien aux besoins de déplacement des habitants du centre de Montchat et peuvent donc être qualifiées de "desserte dense" ? Cette proposition a-t-elle pris en compte le fait que de nombreux secteurs de Montchat sont considérés par les habitants comme mal desservis par les transports en communs et que de nombreux Montchatois ont choisi d'habiter dans ce quartier qui se situées aux confins du 3eme Est pour être proches du périphérique et de l'autoroute A40/A43 qui leur permet de se rendre à leur travail ?

Par ailleurs, ont-ils évalué les conséquences, en termes de pression supplémentaire sur le stationnement dans les rues du quartier, de la réduction de la norme minimale de créations de stationnement dans les constructions neuves?

Nous alertons par ailleurs les pouvoirs publics sur la nécessité de prendre en compte la nature des sols (en sable à certains endroits, surtout dans le secteur Trarieux / Chambovet) et les matériaux de construction des maisons anciennes pour sensibiliser les acteurs de la construction sur ces spécificités et éviter les désastres constatés récemment avec l'effondrement d'un immeuble route de Genas et les dégâts occasionnés sur une maison remarquable 5, rue Bellevue.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations respectueuses.

Hélène BARONNIER

Pour le Bureau de l'association J'aime Montchat