

**ASSEMBLEE GENERALE**  
**CONSULTATION PAR VOIE ELECTRONIQUE DU 18 DECEMBRE 2017**

**AVIS SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET  
D'HABITAT DE LA METROPOLE DE LYON**

<b>Nombre de Membres Elus :</b>	<b>100</b>
<b>Nombre de Membre Elus en exercice :</b>	<b>99</b>
<b>Nombre de votants :</b>	<b>70</b>
<b>Abstentions :</b>	<b>29</b>

**70 Membres élus favorables :**

Mesdames Myriam BENCHARAA, Bénédicte BETTANT CURAN, Nathalie BOBIN, Corinne BOGART, Dominique BOUVIER, Jocelyne CORNEC, Florence DE MOURGUES, Marie-Claude FOUCRE, Evelyne GALERA, Edith GALLAND, Annabelle GRECO JAUFFRET, Patricia GROS MICOL, Stéphanie JUHASZ, Claire-Lise JUVIGNARD, Marie KALAI, Sylvie KERGONOU, Sylvie MADAMOUR, Laurence MICHEL, Jocelyne PANSEERAT, Anne-Sophie PANSERI, Céline PARAVY-ATLAN, Marta PARDO-BADIER, Céline PELESZEZAK, Nathalie PRADINES, Denise ROMESTANT, Sophie SOURY, Héléne VILLARD

Messieurs Guy BACULARD, David BALDINI, Denis BANCEL, Olivier BLANC, Daniel BUGUET, François CHARDINY, Yves CHAVENT, Philippe COLLOT, Christophe CROZIER, Philippe DAVID, Marc DEGRANGE, Guy DELORME, Jean-François FARENC, Nicolas FARRER, Olivier FINAZ, Frédéric FOSSI, Eric GARCIN, Vincent GIRMA, Alain GRANDOUILLER, Jérôme GRENIER, Philippe GUERAND, Emmanuel IMBERTON, Frédéric JACQUIN, Francis KESSOUS, Pierre LARDON, Fabrice LENOIR, Daniel LOCTIN, Philippe MALAVAL, Christophe MARGUIN, François MEON, Christian MISSIRIAN, Jean MOUGIN, Patrick PARAT, Luc PELEN, Gérard PELISSON, Philippe POBE, Claude POLIDORI, Régis POLY, Thierry RAEVEL, Jean-Jacques REY, Thomas SAN MARCO, Philippe VALENTIN, Daniel VILLAREALE.

**29 Membres élus s'abstenant :**

Mesdames Isabelle BLACHON, Anne-Claire BONNET, Irène BREUIL, Bérangère CHARBONNIER, Anne DAMON, Marie-Claude DESBENOIT, Sylvie DUPARC, Estelle HULIN, Véronique MADELRIEUX, Alice NOURRISSON, Isabelle QUENOILLERE, Sandrine SURGET, Elisabeth THION

Messieurs. BERNARD Roland, Christian BERTHE, Guillaume BEYENS, Pierre CHAMBON, Max-Paul CHAPELLE, Jacques COIRO, Jacques DUCROT, Guillaume DUVERT, Jean-Michel JOLY, Jean-Louis MAIER, Dominique MINJARD, Henri PAIN, Yves POMMIER, Gilles RENAUD, Claude RISAC, Jacques MORIZE.

### **0 Membre élu contre**

Suite à l'absence de quorum lors de l'Assemblée Générale du 18 décembre 2017, il a été procédé, conformément aux articles D711-71-1 du Code de Commerce et 36 du règlement intérieur de la CCI LYON METROPOLE Saint-Etienne Roanne, à une consultation des membres élus par voie électronique.

Les règles de quorum et de majorité sont les mêmes que pour un vote en assemblée, étant précisé que les membres ne s'étant pas exprimés dans les délais fixés, soit entre le 18 décembre 2017 17 h 45 et le 20 décembre 2017 à 12 h sont considérés comme s'abstenant.

Le Préfet de région a été informé de l'utilisation de cette procédure de consultation.

### **Présentation du dossier :**

#### **I – Le contexte**

Le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon est un document de planification urbaine qui traduit concrètement la stratégie d'urbanisme et d'implantation des activités et des logements. Il a donc des impacts très significatifs pour les habitants, les salariés et les acteurs économiques du territoire.

Il est à noter que le futur PLU-H de la Métropole de Lyon qui comprend 59 communes est un document extrêmement volumineux, à la fois très technique et très précis, qu'il est difficile d'appréhender dans sa globalité.

D'un point de vue général, la CCI LYON METROPOLE salue la qualité de rédaction du document ainsi que le travail technique de grande qualité effectué par les services de la Métropole de Lyon. Elle tient tout particulièrement à saluer les efforts de concertation de la collectivité avec les acteurs économiques du territoire et souhaite que cette tradition d'échanges et de partenariat perdure dans le temps.

En tant qu'acteur du dynamisme économique du territoire et interlocutrice permanente des entreprises pour toutes leurs préoccupations quotidiennes ou stratégiques, la CCI LYON METROPOLE a le statut de personne publique associée. Elle doit à ce titre se prononcer sur l'arrêt du projet voté en conseil métropolitain le 11 septembre 2017 avant le 22 décembre 2017. Après cette phase de concertation, une enquête publique devrait se tenir d'avril à mai 2018 avant une approbation définitive du document en décembre 2018.

Les services et élus de la CCI LYON METROPOLE ont été associés et informés dans la phase d'élaboration de ce nouveau PLU-H à différentes reprises sur les thématiques commerce, implantation des activités économiques et emploi.

## **II- Enjeux pour la CCI :**

### **A/ SUR LE VOLET DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

#### **Dispositions avec avis très favorable :**

- **Le maintien des capacités foncières dédiées au développement économique** : il est à noter que les capacités foncières dédiées au développement économique restent stables, passant de 7 145 ha à 6 880 ha, soit une baisse de 263 ha (3%) par rapport au PLU actuel. Par ailleurs, la CCI restera vigilante sur la constructibilité effective sur ces zonages, que les contraintes ne soient pas trop fortes et que les possibilités d'implantation des activités soient bien réelles.
- **La préservation de notre environnement** est un enjeu de santé publique qui s'impose à tous. Les acteurs économiques ont un rôle important à jouer et entendent pleinement prendre leur part de responsabilité dans cet enjeu collectif. La CCI accompagne les entreprises dans cette prise de conscience et cette mutation déjà à l'œuvre.

#### **Dispositions avec réserves :**

- **La question de l'accessibilité est déterminante** dans l'attractivité de notre territoire et occupe une place centrale dans l'aménagement urbain : accessibilité nationale et internationale, rabattement vers les gares et le réseau de transports en commun, localisation des activités et de l'habitat près des axes de transport... Par ailleurs, le PLU-H doit bien prendre en compte les réalisations futures d'axes de transport structurants comme l'Anneau des Sciences et le lien Eurexpo-Groupama Stadium-Aéroport-centre-ville ou les lignes fortes de transports en commun, comme l'étude du prolongement du métro sur le secteur d'Alaï ou la ligne forte A4 Ecully-Vaise-Part-Dieu.
- **Distinction activités productives et activités économiques** : la CCI LYON METROPOLE pense que cette distinction manque de souplesse et peut poser des difficultés dans son application. Les entreprises ayant des projets d'installation ou de déménagement peuvent se retrouver bloquées par cette distinction stricte des zonages économiques. La CCI s'interroge également sur les choix, qui peuvent sembler arbitraires de localisation de ces zonages. La vie de l'entreprise a besoin de souplesse et de flexibilité dans sa dimension immobilière et foncière pour s'adapter aux évolutions de la demande, des modes de vie et du marché. Il s'agit de conserver de la souplesse et de la flexibilité pour s'adapter aux évolutions futures.
- **Les secteurs de mixité fonctionnelle** permettent une implantation d'activités mixtes sur les rez-de-chaussée et en étage. Ces derniers visent à conserver une activité productive en

milieu urbain dense, au plus près des logements ou des commerces. Si le principe est louable, son application concrète soulève des interrogations. En effet, pour les activités productives industrielles la mixité des usages a ses limites. Dans ces secteurs, les conditions ne sont pas toujours réunies pour accueillir des activités productives (livraisons, nuisances sonores et visuelles, typologie des bâtiments...). Un bilan de ce dispositif devra être fait et, en fonction de ce dernier, il sera nécessaire d'envisager de modifier le PLU-H adopté en en tirant tous les enseignements.

- **Aménagement des aires d'accueil destinées aux gens du voyage** : afin de conserver un foncier pleinement dédié à l'activité économique, il est proposé de supprimer la possibilité d'aménager des aires d'accueil destinées aux gens du voyage en zones UEa (aéroportuaire), UEc (commerce), UEi1 (activités productives), UEi2 (activités économiques), UEI (loisirs marchands) et AU3 (zone à urbaniser) et USP.
- **Les règles de recul** : La CCI LYON METROPOLE demande de desserrer la contrainte de recul en zone UEi2. Pour prendre en compte la charge foncière dans les projets d'immobilier d'entreprise, il est demandé de revenir à un recul de 4 mètres comme cela est inscrit dans le PLU actuel et non de 5 mètres comme indiqué dans la révision du PLU-H.
- **Eurexpo** : le site d'Eurexpo est classé majoritairement en zonage USP (équipement d'intérêt collectif et de service public) avec des capacités foncières d'urbanisation future. Ce maintien de zonage permet une gestion adaptée de l'équipement aux besoins de son évolution.

Les changements futurs de la zone reposeront sur un projet concerté avec l'exploitant, la commune et la Métropole.

Par ailleurs, nous rappelons les enjeux d'amélioration de desserte du site en dehors des salons (deux arrêts supplémentaires sur la ligne T5 et desserte en dehors des salons).

- **Aéroport Lyon-Bron** : afin de garantir l'équilibre économique de la plateforme aéroportuaire, la CCI LYON METROPOLE souhaite apporter certaines modifications au règlement en révision afin de garantir le développement hôtelier, ainsi que des activités de services essentielles pour garantir la valorisation du site et renforcer son attractivité.
  - Introduire une polarité hôtelière et touristique afin d'autoriser le développement d'un projet hôtelier en zone UEi2 à l'angle sud-est du carrefour Normandie-Niemen.
  - Inclure l'hôtel Kyriad (en zone UEa) dans une polarité hôtelière et touristique afin de permettre son développement futur.
  - Modifier le règlement pour permettre le développement d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle en zone UEa et UEi2.
- **Port de Lyon Edouard Herriot** : son positionnement en cœur d'agglomération, en fait un atout indéniable pour les activités économiques liées au transport, incluant la logistique et le commerce de gros. Aussi, il est demandé une modification du règlement permettant l'installation d'activités de commerce de gros. En effet, ce secteur d'activité génère des flux de marchandises importants dont l'implantation sur le Port Edouard Herriot, équipement multimodal, a tout son sens.

**Dispositions avec opposition :**

- **Campus Ouest Ecully** : le site d'Ecully actuellement en zone UI1 passe en USP (équipement d'intérêt collectif et de service public) dans le cadre de la révision du PLU-H. Ce changement de zonage traduit la volonté de la Métropole de Lyon de conforter ce pôle universitaire. La CCI LYON METROPOLE souhaite conserver la possibilité de s'adapter aux évolutions du monde universitaire et de la recherche en fonction de leurs projets propres et de leurs modèles économiques et ainsi développer des services complémentaires sur le site comme des activités de bureaux ou le développement d'une offre hôtelière pour les usagers du site.

Ainsi, la CCI LYON METROPOLE demande le changement de classification de la zone pour un classement à minima en zone UEi2.

Les changements futurs de la zone reposeront sur un projet concerté avec la commune et la Métropole.

**B/ SUR LE VOLET COMMERCE**

**Avis favorable sur le diagnostic et les orientations**

En matière de commerces, la CCI LYON METROPOLE, partenaire de longue date de la Métropole dans la mobilisation de données sur les comportements d'achats des ménages et dans l'élaboration de la stratégie de développement commercial **partage les éléments de diagnostic sur le fonctionnement commercial de la Métropole.**

**La CCI partage totalement les orientations** visant à favoriser une autonomie commerciale de chaque bassin de vie , à favoriser les implantations commerciales dans les centralités des communes et les quartiers d'habitat social ou encore à prendre en compte les perspectives de développement commercial autour des gares et pôles d'échanges, ainsi que les évolutions des nouvelles pratiques commerciales, et qui font écho aux évolutions de pratiques d'achats confirmées par la 10<sup>ème</sup> enquête consommateurs.

Ces grands principes sont réaffirmés par le Schéma directeur d'urbanisme commercial délibéré par la Métropole le 6 mars 2017, qui définit la stratégie commerciale de l'agglomération, SDUC validé par la CCI en juin 2016

Concernant l'orientation visant à accompagner la modernisation des pôles commerciaux périphériques, **nous souhaitons insister sur la nécessité d'encadrer assez étroitement les démarches de redéploiement des pôles périphériques majeurs et intermédiaires** qui ont besoin d'être restructurés et nous souhaitons que les préconisations du SDUC en la matière soient réaffirmés et traduites à tous niveaux dans le PLU (PADD / Zonages / règlement / autres prescriptions). Voir sur ce point notre analyse sur les zones AUec.

**SUR LE REGLEMENT ET LES OUTILS MIS EN ŒUVRE**

**La CCI est tout à fait favorable au maintien des outils permettant de gérer l'implantation des commerces : les polarités et les linéaires dans les centralités, les zones spécifiques à vocation commerciale désormais dénommée UEc et l'instauration d'un nouvel outil destiné à gérer l'implantation des hôtels.**

**Elle émet néanmoins quelques réserves sur leur mise en oeuvre.**

- S'agissant des linéaires et des polarités, la CCI a été associée par la Métropole en partenariat avec la CMA dès 2014 à la réflexion sur l'évolution de ces outils (convention de mise à disposition de données). Elle a en effet apporté une expertise précise sur l'ensemble des communes et arrondissements de Lyon (soit près de 200 km de linéaires et 300 polarités) faisant des préconisations d'actualisation territoriale de ces outils en lien avec la réalité du tissu commercial telle que mesurée dans son observatoire du commerce. Les préconisations originelles ont ensuite pu évoluer au fil des échanges entre les services de la Métropole et les communes.
- La CCI n'a par contre pas été associée précisément à l'évolution des zones à vocation commerciale.

***Les polarités commerciales***

Du fait de l'impossibilité juridique de garder des plafonds exprimés en surface de vente dans le futur PLU-H, **les plafonds de polarité sont désormais exprimés en surface de plancher** (source : décret du 29 décembre 2015 sur la réforme du code de l'urbanisme<sup>1</sup>). Cette transformation pose quelques questions techniques et met en exergue également un certain nombre d'enjeux (observation commerciale, création de plancher commercial dans les coques existantes, risque de distorsion de traitement entre commerçants et artisans...). **En particulier**, le relèvement des plafonds des polarités exprimées en surfaces de plancher aurait pu être analysé avec plus de discernement en prenant en compte le différentiel de surfaces entre les surfaces de vente et les surfaces de réserves, dans un contexte de contraintes logistiques fortes qui s'imposent aux opérateurs. Il serait également pertinent de créer un nouveau seuil de plafond à 2 500 m<sup>2</sup> - positionné entre 2 000 et 3 500 m<sup>2</sup> - pour mieux en prendre en considération les formats et les concepts de distribution des enseignes.

***Les linéaires commerciaux***

Nous notons une utilisation plus parcimonieuse des linéaires stricts (dédiés aux commerces de détail et à l'artisanal commercial) et une extension des linéaires toutes activités dans le nouveau PLUH. Quelques linéaires stricts pourraient être proposés sur Presqu'île et sur certaines centralités (Bron, Décines, Meyzieu)

***Les polarités hôtelières***

Nous notons avec intérêt la création de ce nouvel outil qui permet de gérer les implantations d'hôtels avec un plafond en termes de nombre de chambres et de retranscrire ainsi les préconisations du SDHT dans le PLU. Néanmoins l'instauration de polarités sans plafond sur les quartiers de Vaise Industrie et de Gerland nous questionne, nous considérons en effet que sur ces zones la densité hôtelière est déjà particulièrement importante et n'appelle pas forcément la construction de « gros porteurs ».

***Les zones UEc et AUec (dédiées aux pôles commerciaux périphériques)***

UEc : remplace la zones UX du PLU actuel / AUec : remplace la zone AUX du PLU actuel

Le PADD indique une augmentation d'au minimum 45Ha des surfaces dédiées à dominante commerciale ; nous considérons que cette augmentation de plus de 15% est surdimensionnée pour au moins 2 raisons :

---

<sup>1</sup> Il s'agit bien ici d'évolutions du code de l'urbanisme auxquelles les collectivités locales compétentes doivent se soumettre.

- **Globalement les capacités foncières dédiées au développement économique restent stables, passant de 7 145 ha à 6 880 ha, soit une baisse de 263 ha (3%) par rapport au PLU actuel**
- **La population et le potentiel de consommation de la Métropole n'a pas vocation à augmenter à un rythme aussi soutenu (sur le SCOT il est prévu 150 000 habitants en plus à horizon 2030 soit une progression plus proche des 10%, en termes de potentiel de consommation, l'augmentation a été de 9% sur la période 2012/2017 avec une proportion de plus en plus importante de consommation dématérialisée).**

### ***Les galeries marchandes***

Dans le rapport de présentation, il est indiqué que le développement des galeries marchandes en périphérie n'est pas souhaité mais ceci n'est pas retranscrit dans le règlement. Par ailleurs le SDUC adopté indique les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> ne sont pas souhaités dans les zones commerciales périphériques ( page 36), nous proposons de compléter le règlement des zones UEc en indiquant que les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> sont limités à 10% du total des surfaces de plancher.

### ***Les zones AUec***

Nous considérons que d'une façon générale les OAP qui conditionnent l'ouverture à l'urbanisation des zones AUec sont trop imprécises et qu'elles devraient ainsi être réécrites avec des principes d'aménagement plus fins.

Nous pensons ainsi que chaque OAP devrait reprendre les modèles de développement préconisés par le SDUC.

### ***Les zones UEi***

Nous accueillons favorablement le fait que les règles d'implantation des commerces sont renforcées dans les zones économiques UEi1 et UEi2. En effet, la coexistence, sur un même site, d'activités industrielles, artisanales, que l'on pourrait qualifier de « traditionnelles » et d'activités commerciales de part leur vocation et fonctionnement différents ne semble pas devoir être favorisée.

## **DECLINAISONS GEOGRAPHIQUES DES ZONES COMMERCIALES PERIPHERIQUES**

### **Avis opposé**

#### ***St Genis Laval***

##### **Concernant la création d'une zone AUec sur le secteur Citadelle à St Genis Laval**

Nous considérons que le développement d'une offre commerciale sur cette parcelle située à côté du site de St Genis 2 localisé en dehors du tissu urbain, n'est pas cohérente avec le SDUC et risque d'obérer les chances à terme de développer du commerce sur le quartier d'Oullins Saulaie.

L OAP étant très peu précise ne nous permet pas de connaître les éléments de programmation commerciale sur ce site : en l'occurrence à notre sens seules des activités qui ne trouveraient pas leur place en centre-ville pourraient être admises sur des formats de moyenne surface et dans des activités identifiées comme déficitaires au niveau du bassin de vie (sports / mobilier / décoration / brun / blanc / gris).

Nous considérons également que le développement d'une offre commerciale complémentaire sur cette zone risque d'aggraver les problèmes d'accessibilité et de fluidité du trafic, notamment dans la perspective de la réalisation de l'A45.

### **Genay**

#### **Zone AUec GENAY – OAP Malandière**

Nous considérons que le zonage est en contradiction avec l'OAP, en effet une partie non négligeable de la zone au Nord est non constructible car elle correspond à une zone de captage des eaux.

Concernant la compatibilité avec le SCOT, nous considérons que par son volume excessif programmé pourrait être considéré comme « un pôle d'agglomération » et non pas comme « un pôle de bassin de vie »,

Nous notons qu'une seule et même OAP a été édictée pour l'ensemble de la zone AUec avec des principes d'aménagement très peu conditionnels et non cohérents notamment par rapport à la disposition des bâtiments et des parkings (Pas de mutualisation des parkings, les bâtiments se tournent le dos)

Sur Genay également nous notons la transformation d'une zone ex UI en zone UEC sans condition alors même que le principe était proscrit de façon générale.

Au global nous considérons que les zones à vocation commerciale sur la commune de Genay à terme sont surdimensionnées (74 000 m<sup>2</sup> de zones ouvertes) par rapport aux besoins du bassin de vie.

### **Avis très réservé**

#### **Meyzieu**

##### **Sur la zone AUec de Meyzieu (Peyssillieu – projet Leclerc)**

Sur cette zone l'OAP est très précise puisqu'elle identifie les différentes phases du projet :

- Phase 1 développement de l'offre alimentaire
  
- Phase 2 développement des moyennes surfaces
  
- Phase 3 galerie commerciale et moyenne surfaces

A notre sens la volumétrie alimentaire et la galerie commerciale posent problème, notamment par rapport au SDUC

Nous considérons que ce projet est en décalage avec les enjeux d'urbanité sur l'Est lyonnais

Nous souhaitons aussi rappeler les orientations du SCOT : pour les pôles commerciaux majeurs généralement organisés autour des hypermarchés, il convient aujourd'hui d'adapter l'offre alimentaire de ces pôles lorsqu'elle existe et réorienter leur activité au profit d'autres commerces qui sont la marque du commerce d'agglomération (correspondant à des achats exceptionnels et relevant de concepts innovants ou d'une montée en gamme),

#### **Corbas**

La création d'une polarité commerciale de 3500 m<sup>2</sup> en marge de l'urbanisation actuelle (secteur Taillis Nord) pour accueillir un projet de surface commerciale est envisagée dans une perspective de très faible mixité fonctionnelle, qui ne correspond pas au modèle de proximité prôné « au cœur des tissus urbains des communes ».

Par ailleurs la zone UEC accueillant actuellement l'Intermarché est conservée, laissant augurer une occupation commerciale alternative

#### **Porte des Alpes Champ du Pont**

Le projet de PLU permet une réutilisation des surfaces disponibles suite au départ d'IKEA et Leroy Merlin sur le site du Puisoz (20 000 m<sup>2</sup>) complété d'une extension de 5 000 m<sup>2</sup>

Nous considérons que le départ d'IKEA et de Leroy Merlin aurait pu permettre de dé-densifier les surfaces commerciales sur la zone afin d'en assurer une meilleure accessibilité et nous porterons un regard vigilant sur la programmation commerciale du projet sur 25 000 m<sup>2</sup>

**Synthèse : Vigilance sur l'est lyonnais**

Il n'existe aucune centralité urbaine forte alors même que les projets de développement en zones périurbaines sont nombreux : reconfiguration extension des galeries Lafayette / porte des alpes/ Meyzieu Peyssilieu... sur la Métropole de Lyon mais aussi sur des territoires proches. Nous suggérons qu'une expertise soit menée rapidement sur les potentiels de développement absorbable à l'échelle de l'Est lyonnais élargi en lien avec les évolutions démographiques et de consommation

**III- Conclusions et suites à donner :**

La CCI LYON METROPOLE émet un avis très favorable avec réserves relatif projet de révision n°2 du PLU-H et demande la prise en compte des éléments exposés plus haut.

La CCI LYON METROPOLE poursuivra son partenariat avec la Métropole de Lyon dans le cadre de la révision du PLU-H afin de garantir les conditions d'accueil favorables à l'activité économique et à la création d'emplois sur le territoire.

**L'Assemblée Générale est sollicitée pour donner son accord sur cet avis et autoriser le Président à signer le courrier de transmission de ce dernier au Président de la Métropole de Lyon, David Kimelfeld.**

**La consultation par voie électronique donne les résultats suivants :**

• Nombre de Votants : .....	99
• Nombre de voix favorables : .....	70 voix
• Nombre de voix contre : .....	0 voix
• Nombre de voix s'abstenant .....	29 voix

**Le projet de délibération est donc adopté à la majorité des votants.**

Fait à Lyon, le 20 décembre 2017  
Pour extrait certifié conforme

Le Directeur Général

  
Xavier PELLETIER

