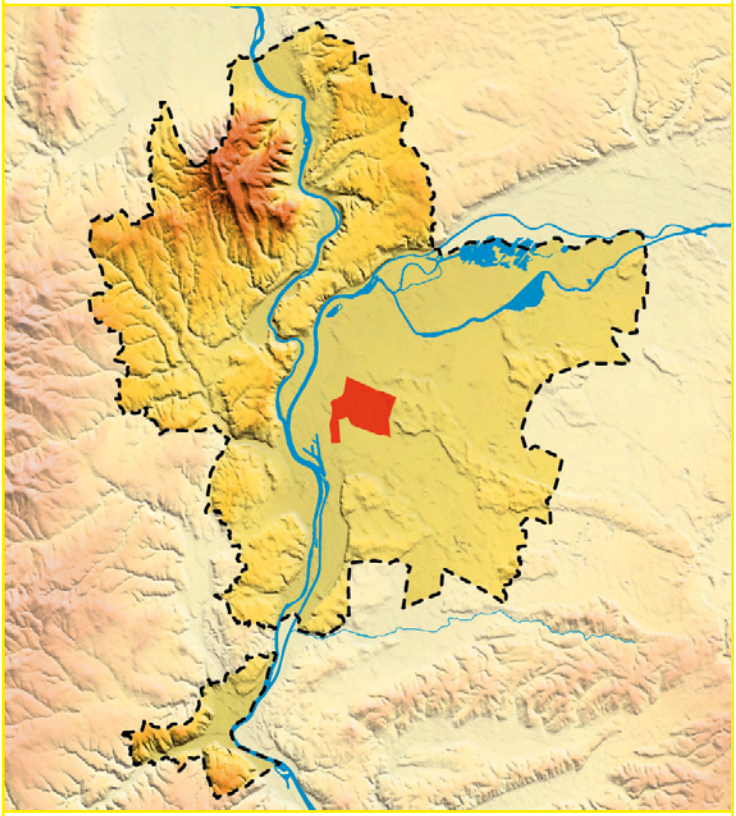


GRANDLYON
communauté urbaine

Délégation Générale au Développement Urbain
Territoires et Planification

PLAN LOCAL D'URBANISME

LYON

8e arrondissement

PROJET DE RÉVISION SIMPLIFIÉE N°13

Dossier d'enquête publique
2013

Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise

PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N°13

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON

RENOUVELLEMENT URBAIN DU PARC BERLIET

à LYON 8ème arrondissement

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

SOMMAIRE

- Arrêté du président de la communauté urbaine de Lyon
- Délibérations
- Notice de présentation
- Projet du plan local d'urbanisme après révision
- Examen conjoint

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON

SOMMAIRE

- Arrêté n° 2013-05-06-R-0186 du président de la Communauté urbaine de Lyon en date du 6 mai 2013, organisant l'enquête.

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHONE

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LYON

ARRETE N° 2013-05-06-R-0186

commune(s) : Lyon 8°

objet : **Plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine de Lyon - Renouvellement du parc Berliet - Révision simplifiée n° 13 - Enquête publique**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de la planification et des politiques d'agglomération

n° provisoire 11943

Le Président de la Communauté urbaine de Lyon,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, R 141-5 et R 141-6 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Lyon en vigueur ;

Vu la délibération du Conseil de communauté en date du 27 juin 2011 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable au projet de renouvellement du parc Berliet à Lyon 8° et fixant les objectifs généraux du projet ;

Vu l'arrêté de monsieur le Président n° 2008-05-06-R-0132 donnant délégation de signature à madame Martine David, Vice-Présidente ;

Vu la concertation préalable conduite du 14 septembre au 14 octobre 2011 ;

Vu la séance d'examen conjoint du projet de révision simplifiée en date du 15 avril 2013 ;

Vu la décision de monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon n°E13000076/69 du 13 mars 2013 ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Sur proposition de monsieur le Directeur général des services de la Communauté urbaine de Lyon ;

arrête

Article 1er **-** Il sera procédé, du mardi 11 juin au vendredi 12 juillet 2013 inclus, à une enquête publique sur le projet de révision simplifiée n° 13 du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Lyon sur le territoire de la commune de Lyon 8° pour une durée de 32 jours consécutifs.

Cette révision simplifiée a pour objectif de faire évoluer le droit des sols applicable sur les terrains concernés par l'opération de renouvellement urbain de l'ancien parc Berliet, situé entre les rues Marius Berliet, Audibert et Lavirotte, Saint Agnan et des Hérideaux afin de permettre son aménagement.

Ce projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement durables (PADD) ayant eu lieu le jeudi 27 juin 2011 et donc avant le 31 janvier 2013.

Les orientations envisagées pour l'aménagement de ce secteur s'inscrivent dans un objectif d'intérêt général afin de permettre la constitution d'un véritable quartier de centre-ville.

Article 2 **-** A l'issue de l'enquête, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil de communauté.

Article 3 **-** Monsieur Gilles Mathieux, en qualité d'urbaniste consultant, ingénieur en chef territorial a été désigné commissaire-enquêteur titulaire par décision de monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon, en date du mercredi 13 mars 2013. Monsieur Bernard Solente, en qualité d'ingénieur divisionnaire des travaux publics de l'Etat (TPE), a été désigné commissaire-enquêteur suppléant.

Article 4 **-** Durant la période de l'enquête publique, du mardi 11 juin au vendredi 12 juillet 2013 inclus, les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par monsieur le commissaire-enquêteur, seront déposés à :

- la direction de l'aménagement urbain de la Ville de Lyon, 198, avenue Jean Jaurès à Lyon 7°,
- la mairie de Lyon 8°, 12, avenue Jean Mermoz,
- l'Hôtel de la Communauté urbaine de Lyon, 20, rue du Lac à Lyon 3°, siège de l'enquête publique.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Communauté urbaine de Lyon : www.grandlyon.com.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels de réception du public et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser, par écrit, à monsieur le commissaire-enquêteur, à l'Hôtel de Communauté, siège de l'enquête publique, sous couvert de monsieur le Président de la Communauté urbaine de Lyon, délégation générale au développement urbain, direction de la planification et des politiques d'agglomération, service territoires et planification, 20, rue du Lac à Lyon 3°.

Article 5 **-** Monsieur le commissaire-enquêteur tiendra une permanence à :

- la direction de l'aménagement urbain de la Ville de Lyon, le 18 juin 2013, de 9 h 00 à 12 h 00,
- la mairie du 8° arrondissement de Lyon, le 25 juin 2013, de 13 h 45 à 16 h 45,
- à l'Hôtel de la Communauté urbaine de Lyon, le 12 juillet 2013, de 9 h 00 à 12 h 00.

Article 6 **-** Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le présent arrêté sera publié par voie d'affichage et éventuellement par tout autre procédé en usage, à l'Hôtel de la Communauté urbaine de Lyon, à l'Hôtel de Ville de Lyon, dans chacune des mairies des 9 arrondissements de Lyon et dans chaque commune-membre de la Communauté urbaine de Lyon.

Un avis sera inséré 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux diffusés dans le Département. Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté urbaine de Lyon : www.grandlyon.com.

Des affiches reprenant les mentions de cet avis seront apposées à l'Hôtel de Ville de Lyon, à la mairie du 8° arrondissement de Lyon, à l'Hôtel de la Communauté urbaine de Lyon, ainsi que le sur le site du projet.

Article 7 **-** A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête et les documents annexés le cas échéant, seront transmis sans délai à monsieur le commissaire-enquêteur et clos par lui.

Article 8 **-** Monsieur le commissaire-enquêteur transmettra ensuite son rapport à monsieur le Président de la Communauté urbaine de Lyon dans lequel figureront ses conclusions motivées sur le dossier soumis à enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à :

- l'Hôtel de Ville de Lyon, direction de l'aménagement urbain, 198, avenue Jean Jaurès à Lyon 7°,
- la mairie de Lyon 8°, 12, place Jean Mermoz,
- la Préfecture du Département du Rhône et de la Région Rhône-Alpes, 106, rue Pierre Corneille à Lyon 3°.

Et ce, pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1 de la loi du 17 juillet 1978 (modifié par la loi du 12 avril 2000).

Article 9 - Le projet de révision simplifiée n° 13 soumis à enquête publique a été élaboré par la Communauté urbaine de Lyon, délégation générale au développement urbain, direction de la planification et des politiques d'agglomération, service territoires et planification, 20, rue du Lac à Lyon 3°.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service territoires et planification de la Communauté urbaine de Lyon à :

- monsieur Monnet, Responsable du territoire Lyon et Porte sud-ouest,
- madame Chassy, Responsable administrative des procédures PLU sur le territoire Lyon et Porte sud-ouest,

à l'adresse suivante : Hôtel de Communauté, délégation générale au développement urbain, direction de la planification et des politiques d'agglomération, service territoires et planification, 20, rue du Lac à Lyon 3°.

Article 10 - Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- à mesdames et messieurs les maires des 58 communes membres de la Communauté urbaine de Lyon et des 9 arrondissements de Lyon,
- à monsieur le Préfet du Département du Rhône et de la Région Rhône-Alpes,
- aux personnes publiques associées,
- à monsieur le commissaire-enquêteur.

Article 11 - Monsieur le Directeur général et monsieur le Comptable public, responsable du Centre des finances publiques de la Communauté urbaine de Lyon, sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera applicable après affichage et transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

Lyon, le 6 mai 2013

Pour le Président,
la Vice-Présidente déléguée,

Signé

Martine David.

Affiché le : 6 mai 2013

Reçu au contrôle de légalité le : 6 mai 2013.

Copie conforme à l'original

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Communauté urbaine de Lyon

DELIBERATIONS

SOMMAIRE

- Délibération du conseil de la Communauté urbaine de Lyon ouvrant la concertation préalable, approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, et débattant des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU

  - délibération du 27 juin 2011

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **27 juin 2011**

Délibération n° 2011-2339

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 8°

objet : Plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine - Procédure de révision simplifiée n° 13 - Renouvellement urbain du parc Berliet, rue Audibert et Lavirotte - Ouverture de la concertation préalable - Objectifs poursuivis et modalités de la concertation - Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de la planification et des politiques d'agglomération

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 17 juin 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 29 juin 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bargoin, M. Barret, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mme Chevallier, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Mme Revel, MM. Roche, Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Sturla, Suchet, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yérémian.

Absents excusés : M. Blein (pouvoir à M. Crédoz), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à Mme Bab-Hamed), MM. Balme (pouvoir à M. Claisse), Barthelémy (pouvoir à Mme Bargoin), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Braillard (pouvoir à Mme Frih), Chabert (pouvoir à M. Barret), Mme Chevassus-Masia (pouvoir à Mme Yérémian), MM. Coulon (pouvoir à M. Darne JC.), Deschamps (pouvoir à M. Corazzol), Fleury (pouvoir à M. Guimet), Havard (pouvoir à M. Gignoux), Jacquet (pouvoir à M. Plazzi), Mme Lépine (pouvoir à M. Desseigne), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Muet (pouvoir à M. Nissanian), Quiniou (pouvoir à M. Forissier), Mme Roger-Dalbert (pouvoir à M. Gléréan), MM. Serres (pouvoir à M. Roche), Terrot (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : MM. Albrand, Giordano, Réale, Vurpas.

Séance publique du 27 juin 2011

Délibération n° 2011-2339

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine - Procédure de révision simplifiée n° 13 - Renouvellement urbain du parc Berliet, rue Audibert et Lavirotte - Ouverture de la concertation préalable - Objectifs poursuivis et modalités de la concertation - Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de la planification et des politiques d'agglomération

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 juin 2011, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le présent projet de délibération a pour objet la définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine de Lyon, pour permettre la mutation de l'ancien parc industriel situé entre les rues Marius Berliet, Saint Agnan, des Hérideaux et Audibert et Lavirotte dans le 8° arrondissement de Lyon, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU opposable prévoit, en effet, dans ce secteur du 8° arrondissement de Lyon, de *"conforter les activités économiques et améliorer leur insertion dans l'environnement urbain, identifier les micro-zones économiques dont l'actuelle vocation pourrait évoluer dans le temps compte tenu des enjeux propres aux quartiers, et encadrer leur devenir."*

Le site Berliet se trouve au cœur d'un territoire en mutation, mais qui est resté isolé des grandes dynamiques de renouvellement des secteurs limitrophes, essentiellement à cause des grandes coupures physiques : voies ferrées, traitement routier des boulevards et avenues, cimetières de la Guillotière et caserne militaire.

Le site a accueilli une des usines de construction automobile Berliet et a connu un déclin progressif. Les terrains sont aujourd'hui vacants ou présentent une sous occupation (garages, bowling).

La libération progressive des emprises précitées offre l'opportunité d'un renouvellement urbain sur un territoire extrêmement bien desservi en transports collectifs et qui bénéficiera d'un accès privilégié au futur parc urbain Sergent Blandan.

Cette ambition de renouvellement s'inscrit dans la continuité de la redynamisation du quartier mise en œuvre au nord par la ZAC Berthelot Epargne tout en assurant la transition avec le tissu existant au sud sur le quartier des Hérideaux.

Il est donc proposé de mettre en œuvre les objectifs suivants qui relèvent d'un intérêt général et dont le principe est partagé par la ville de Lyon et la Communauté urbaine de Lyon :

- renouveler un ancien tissu industriel pour permettre la constitution d'un véritable quartier de centre-ville à proximité immédiate de la Part-Dieu,
- poursuivre le développement du secteur en créant de nouveaux îlots résidentiels (comprenant des logements sociaux et accession sociale) dans la continuité de la ZAC Berthelot Epargne,
- proposer une ville durable alliant densité, mixité, qualité, confort des habitants et des usagers et ancrée dans la proximité,

- renforcer un caractère de mixité des fonctions (équipements publics avec, entre autre, un groupe scolaire, commerces et activités compatibles avec le fonctionnement urbain) lié à la notion de centralité et de qualité de vie d'un nouveau quartier,
- promouvoir l'histoire du site en tenant compte de ses qualités paysagères et du passé industriel du site,
- favoriser l'innovation et la créativité dans les modes d'habiter et de vivre en ville dense et durable.

Les dispositions actuelles du PLU, notamment les orientations inscrites au PADD de Lyon 8°, ne permettent pas la réalisation de ces objectifs. Il est donc nécessaire d'y apporter des changements et de recourir à la procédure de révision simplifiée, conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Ce sont ces changements qui sont soumis au débat, prévus à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme.

En conséquence, il convient, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, d'ouvrir à la concertation préalable les changements à apporter au PLU, répondant aux objectifs poursuivis définis ci-dessus et qui feront l'objet d'une procédure de révision simplifiée.

Les modalités de cette concertation sont définies comme suit :

Elle sera engagée à compter du 14 septembre 2011 et close le 14 octobre 2011.

Préalablement à l'ouverture de la concertation, le public en sera informé par affichage de la présente délibération dans chaque mairie de la Communauté urbaine ainsi que par une publication dans la presse.

Un dossier sera mis à la disposition du public :

- à la mairie centrale de Lyon, direction de l'aménagement urbain, 198, avenue Jean Jaurès à Lyon 7°,
- à la mairie du 8° arrondissement de Lyon, 12, avenue Jean Mermoz,
- et au siège de la Communauté urbaine, 20, rue du Lac à Lyon 3°.

Il sera composé :

- d'un dossier technique,
- d'un cahier de concertation,
- de la présente délibération.

Ce dossier pourra, en tant que de besoin, être complété par tous éléments d'informations supplémentaires utiles durant toute la période de concertation.

Le public pourra en prendre connaissance et formuler toutes observations sur les cahiers de concertation prévus à cet effet ;

Vu ledit dossier ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-6, L 123-13, L 300-2, R 123-21-1, R 123-24 et R 123-25 ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine de Lyon sur la commune de Lyon 8° arrondissement, pour permettre le renouvellement urbain du parc Berliet, rue Audibert et Lavirotte à Lyon 8°, situé entre les rues Marius Berliet, Saint Agnan, des Hérideaux et Audibert et Lavirotte.

2° - Prend acte du débat sans vote qui a eu lieu, conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

3° - Précise que, conformément :

a) - à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- monsieur le Préfet de la région Rhône-Alpes, préfet du Rhône,
- mesdames et messieurs les maires des communes de la Communauté urbaine,
- monsieur le Président de la région Rhône-Alpes,
- monsieur le Président du département du Rhône,
- monsieur le Président du Sytral,
- messieurs les représentants des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture),
- monsieur le Président du Sepal,

b) - aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté urbaine et dans les mairies des 58 communes membres de la Communauté urbaine ainsi que dans les 9 arrondissements de Lyon durant un mois, ainsi que d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au Recueil des actes administratifs de la Communauté urbaine.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Copie Conforme à l'original
Mathias Chagnard

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Communauté Urbaine de Lyon

Reçu au contrôle de légalité le : 29 juin 2011.

GRANDLYON
communauté urbaine

Délégation générale au développement urbain
Direction de la Planification et des Politiques d'Agglomération
Service Territoires et Planification

Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

• Introduction

1. Objectifs de la révision simplifiée

2. Situation au regard des documents supérieurs

3. Situation du plan local d'urbanisme (PLU) opposable

4. Le projet envisagé pour l'opération de renouvellement urbain du « parc Berliet »

5. Le projet de PLU révisé

6. Synthèse : l'exposé des motifs des changements apportés au PLU au regard du projet

REVISION SIMPLIFIEE N°13 du Plan Local d'Urbanisme du Grand Lyon
NOTICE DE PRESENTATION

LYON 8ème - Renouvellement urbain du parc Berliet

INTRODUCTION

La révision simplifiée n° 13 du plan local d'urbanisme du Grand Lyon est envisagée, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, en vue de faire évoluer le droit des sols applicable et afin de permettre l'aménagement des terrains concernés par l'opération de renouvellement urbain de l'ancien « parc Berliet », situé entre les rues Marius Berliet, Audibert et Lavirotte, Saint-Agnan et des Hérideaux, présentant un intérêt général pour la collectivité.

Par délibération en date du 27 juin 2011, le conseil de la Communauté urbaine de Lyon a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, et a fixé les objectifs généraux du projet.

Cette concertation s'est déroulée du 14 septembre au 14 octobre 2011, et son bilan en sera tiré simultanément à la délibération d'approbation de la révision simplifiée.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ont été soumises à un débat sans vote, conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le 27 juin 2011 au conseil de Communauté, le 26 octobre 2011 au conseil du 8ème arrondissement de Lyon et le 7 novembre 2011 au conseil municipal de Lyon.

Il a alors été décidé de poursuivre la mise en œuvre de l'opération de renouvellement du parc Berliet sur la base de ces objectifs et des principes d'aménagement arrêtés après avoir été enrichis lors de la concertation.

Conformément à l'article 11 du décret n° 2012-995 du 23 août 2012, les dispositions portant sur l'évaluation environnementale n'entrent en vigueur, à compter du 1er février 2013, pour les révisions d'un plan local d'urbanisme, que lorsque le débat portant sur le PADD n'a pas encore eu lieu à cette date. Le débat ayant eu lieu en 2011, la présente révision simplifiée demeure donc régie par les dispositions antérieures.

Dès lors, le présent dossier constitue le dossier de révision simplifiée n°13 du plan local d'urbanisme du Grand Lyon, soumis à enquête publique en vertu des dispositions de l'article L.123-10 du code de l'urbanisme.

La présente notice constitue également la note de présentation requise par l'article R.123-8 modifié du code de l'environnement, issu du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 réformant le régime des enquêtes publiques.

1. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

1.1. Contexte global

Une nouvelle opération urbaine inscrite dans le processus de renouvellement urbain du 8ème arrondissement de Lyon

Le site Berliet se trouve au cœur d'un territoire en mutation, pourtant longtemps isolé des grandes dynamiques de renouvellement des secteurs limitrophes, essentiellement à cause des grandes coupures physiques : voies ferrées, traitement routier des boulevards et avenues, cimetières de la Guillotière et caserne militaire.

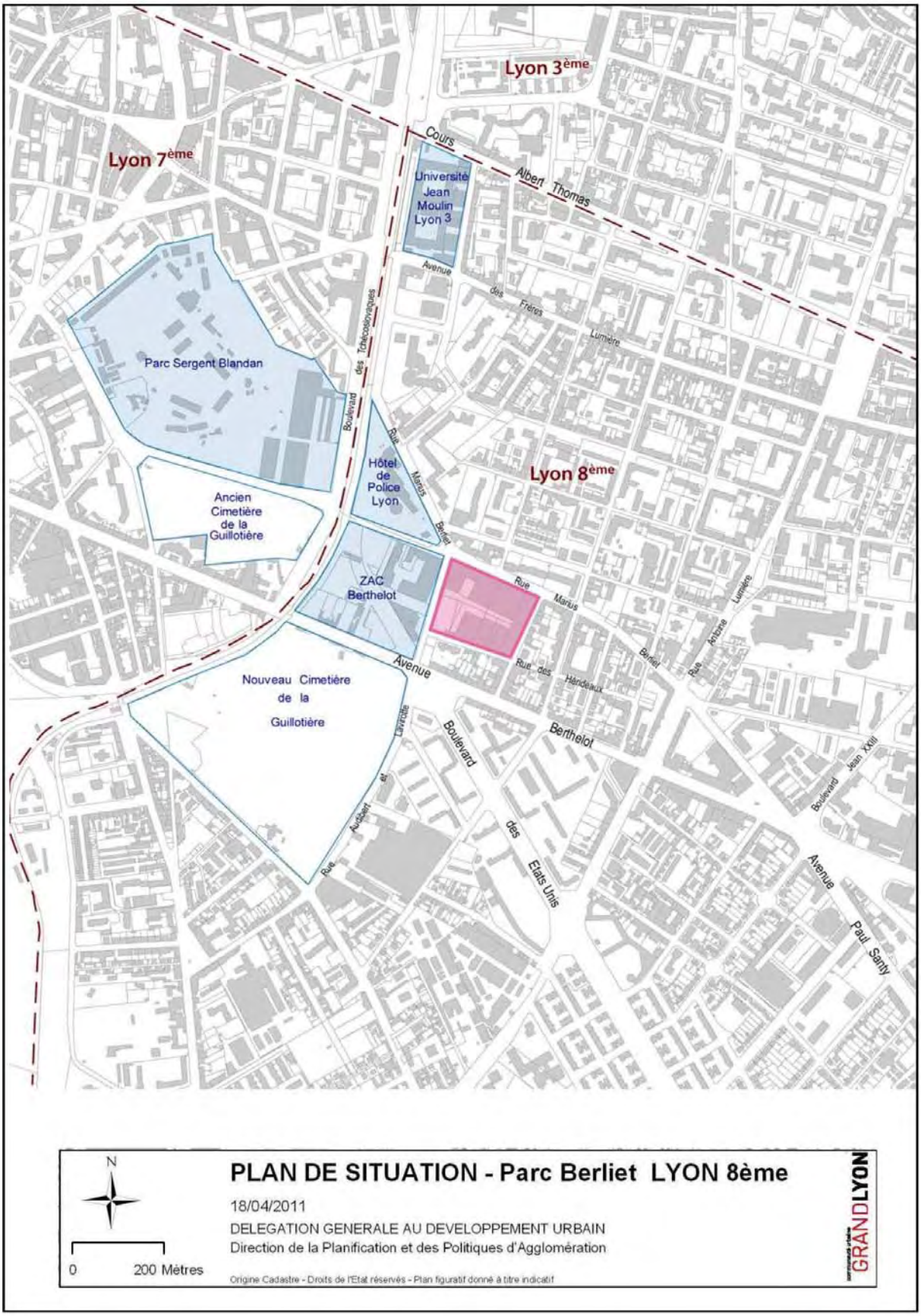
Le secteur élargi, situé entre le futur parc Sergent Blandan, le boulevard des Etats Unis et les cimetières connait aujourd'hui un réel développement qui se traduit par plusieurs projets :

- renouvellement en diffus le long du tramway qui emprunte l'avenue Berthelot et le long de la rue Marius Berliet,
- renforcement de la centralité du Bachut, avec notamment l'opération de la médiathèque,
- achèvement des deux premières phases de la ZAC Berthelot Epargne en frange est des voies ferrées sur un concept de cité-jardin privilégiant la vocation résidentielle avec le lancement de la 3ème phase,
- inauguration en avril 2009, de la ligne de tramway T4 reliant le plateau des Minguettes à la place du jet d'eau par le boulevard des Etats-Unis, et travaux en cours pour le prolongement de la ligne jusqu'à la Doua par la Part Dieu,
- réaménagement de la place du jet d'eau dans le cadre de la réalisation du tramway,
- et enfin la reconversion prochaine de la caserne Sergent Blandan en vaste parc urbain en limite de l'arrondissement.

Le site a accueilli une des usines de construction automobile Berliet mais son activité d'origine ayant pris fin, il a connu un déclin progressif. Les terrains sont soit vacants aujourd'hui (parkings) soit sous occupés avec un très faible taux d'emplois (garages, déménageur, archives). Seul le bowling connait aujourd'hui une activité dynamique.

La libération progressive des emprises précitées offre donc aujourd'hui l'opportunité de rebâtir, sur un territoire extrêmement bien desservi en transport collectif et qui bénéficiera d'un accès privilégié au futur parc urbain Sergent Blandan.

L'ambition est de reconstruire la ville sur la ville, dans la poursuite du quartier redynamisé, à l'ouest par la ZAC Berthelot Epargne tout en assurant la transition avec le tissu existant à l'est dans le quartier des Hérideaux. De plus, cet aménagement devra prendre en compte le traitement de la pollution résiduelle qui pourrait concerner des sols qui ont été occupés par des anciennes activités industrielles.


Lyon 3ème
Lyon 7ème
Lyon 8ème
Cours Albert Thomas
Université Jean Moulin Lyon 3
Parc Sergent Blandan
Ancien Cimetière de la Guillotière
Hôtel de Police Lyon
ZAC Berthelot
Nouveau Cimetière de la Guillotière
Avenue des Frères Lumière
Boulevard des Tchécoslovaques
Rue Marius Berliet
Avenue Berthelot
Rue des Héroïdeaux
Rue Antoine Lumière
Boulevard des Etats Unis
Boulevard Jean XXIII
Avenue Paul Santy
Rue Aubert et Lavirotte
N
0
200 Mètres
PLAN DE SITUATION - Parc Berliet LYON 8ème
18/04/2011
DELEGATION GENERALE AU DEVELOPPEMENT URBAIN
Direction de la Planification et des Politiques d'Agglomération
Origine Cadastre - Droits de l'Etat réservés - Plan figuratif donné à titre indicatif
GRANDLYON

1.2. Les objectifs du projet du renouvellement urbain du parc Berliet et de la révision simplifiée

Les objectifs principaux du projet :

- **Renouveler un tissu industriel** ancien pour permettre la constitution d'un véritable quartier de centre-ville ;
- **Poursuivre** le développement à l'est de la ZAC Berthelot-Epargne dans l'esprit d'une cité-jardin faisant une large part aux espaces verts privatifs, aux équipements publics de proximité, aux commerces de proximité et aux activités artisanales ou autres ;
- **Affirmer la continuité urbaine** de la ville tout en préservant la singularité d'une morphologie caractérisée par des ouvertures, des retraits limités sur la rue, des ambiances et espaces végétalisés ;
- **Intégrer et renouveler les activités** commerciales et économiques permettant une mixité des fonctions urbaines et compatibles avec le fonctionnement urbain ;
- **Prévoir la possibilité de réaliser les équipements publics** de proximité nécessaires au développement du secteur ;
- **Promouvoir l'histoire du site** en prenant en compte les qualités patrimoniales et paysagères du secteur.

Les objectifs de la révision simplifiée : adapter le PLU pour enclencher le renouvellement du parc Berliet

Actuellement, le site est encore inscrit en zone économique dans le PLU opposable. Afin de prolonger la dynamique de renouvellement du quartier vers une ville mixte, il est donc prévu dans le cadre de cette révision simplifiée de modifier certaines pièces du PLU, afin de l'adapter aux objectifs généraux du projet.

C'est pourquoi, il est prévu dans cette révision simplifiée du PLU du Grand Lyon :

- de redéfinir les orientations générales du PADD sur ce secteur de la ville de Lyon ;
- d'adapter les instruments réglementaires du PLU en vigueur, nécessaires à la mise en œuvre de ce projet de renouvellement de la ville sur elle-même, d'où principalement :
    - ✓ La création d'une Orientation d'Aménagement spécifique pour Lyon 8ème – Parc Berliet ;
    - ✓ La modification par voie de conséquence de l'Orientation d'Aménagement d'intérêt patrimonial « Hérideaux » ;
    - ✓ L'adaptation des documents graphiques règlementaires du PLU : les plans des « Zonages et autres prescriptions » au 1/2.000° et 1/5.000°, le plan des « Hauteurs » au 1/5.000°, le plan des polarités commerciales, la plan des servitudes de mixité sociale, …
    - ✓ L'adaptation du règlement ;
    - ✓ L'adaptation des annexes : liste des emplacements réservés aux équipements publics, liste des emplacements réservés de voirie,…

2. LA SITUATION AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

2.1. Les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise

Le SCOT actuellement opposable a été approuvé le 16 décembre 2010.

Le projet de développement du site du Parc Berliet est conforme aux orientations énoncées dans le SCOT et répond plus particulièrement à trois objectifs importants :

- développer l'attractivité résidentielle
- développer l'attractivité économique
- améliorer le cadre bâti et mettre en valeur les paysages

Le développement résidentiel

Le Document d'Orientations Générales (D.O.G.) fixe des objectifs chiffrés de production de logements par secteur entre 2010 et 2030 : pour le secteur Centre dont le Parc Berliet fait partie, 60.000 logements dont 26.000 à 29.000 logements sociaux devront être réalisés (p.45 et 52).

Par ailleurs, le Parc Berliet est situé pour le SCOT en zone de « corridor urbain » dans lequel le D.O.G. tend à prioriser le développement résidentiel : *« Le DOG identifie des «corridors urbains» correspondant aux territoires urbains directement desservis par le réseau de transports collectifs d'agglomération, ou ayant vocation à l'être, situés le long des axes de ce réseau. Ces corridors urbains sont des lieux privilégiés pour des opérations : de renouvellement urbain, de développement résidentiel solidaire, de diversification de l'offre de logements, de densification de l'habitat, de mixité fonctionnelle. »* (p.49).

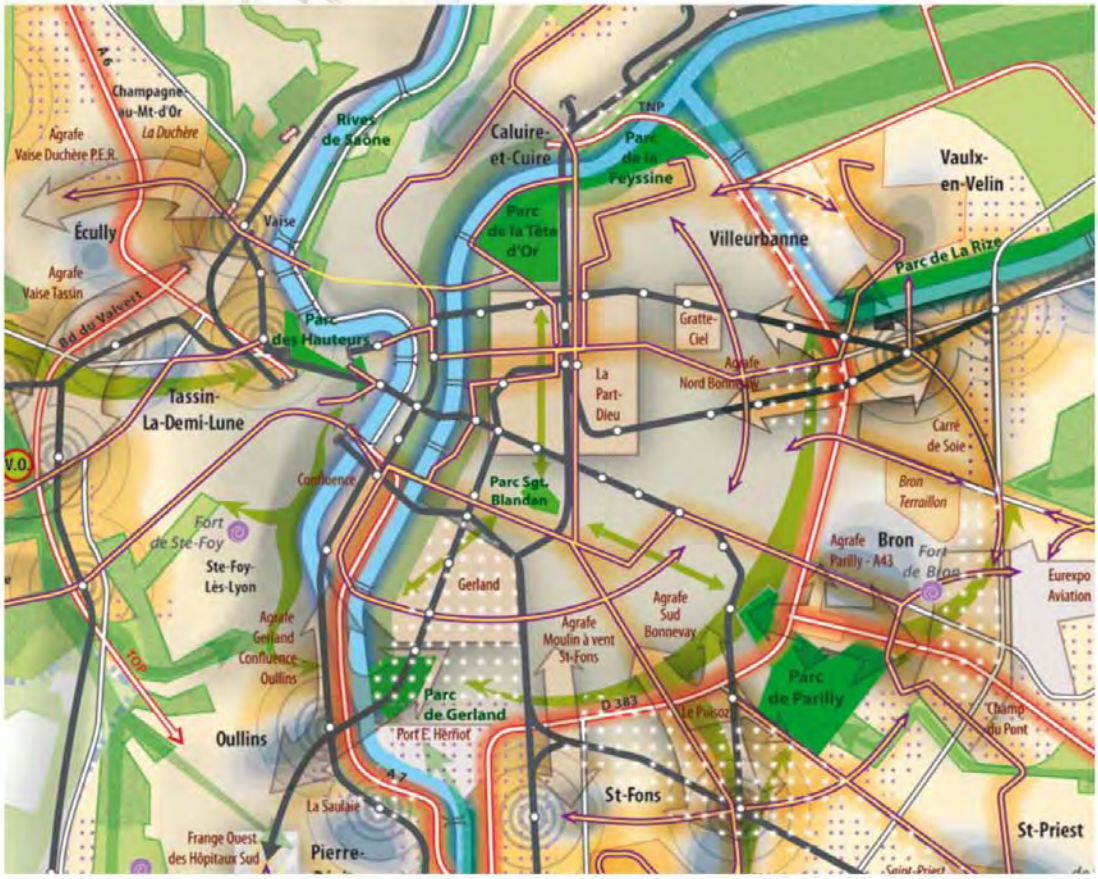
En outre, le quartier dans lequel se situe le Parc Berliet appartient au bassin de vie Centre qui est, à ce titre, un lieu d'accueil privilégié des équipements et services : selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), « *le territoire Centre doit maîtriser son développement résidentiel et soutenir l'organisation multipolaire par des politiques d'aménagement qui tendent vers une répartition équilibrée des habitants, des emplois et des équipements à l'échelle de l'agglomération. Les orientations d'aménagement à définir pour le territoire Centre doivent permettre de maintenir un haut niveau d'équipement autour de différents coeurs* [dont] *les centres relais (Croix-Rousse, Vaise, Bachut, Tony Garnier) »* (p. 82). « *L'action de renforcement* […] *des centres-relais ou secondaires (tout particulièrement au sein du territoire du «croissant est » : Bachut, Grandclément) constitue un enjeu majeur pour la structuration et l'organisation du territoire Centre. Il s'agit d'optimiser le développement urbain et d'asseoir une plus grande attractivité du territoire dans le respect de la mixité fonctionnelle. »* (p. 84).

Le développement économique et la mixité fonctionnelle

Le D.O.G. indique que : « *l'ensemble du territoire urbain du Scot a vocation à accueillir les activités économiques, dans une logique de mixité fonctionnelle qui prévalait déjà dans le Schéma directeur de l'agglomération lyonnaise. Cet objectif de mixité fonctionnelle du territoire urbain nécessite la mise en place de dispositifs tendant à préserver le tissu artisanal et de services au sein des quartiers où coexistent activités économiques et fonction résidentielle.* » (p.33).

Extrait du SCoT

COHÉRENCE TERRITORIALE



Les conditions du développement

- territoire urbain
- renforcement des polarités urbaines, lieu d'accueil privilégié des équipements et services
- Intensification de l'urbanisation autour des gares du réseau express de l'aire métropolitaine
- corridor urbain : armature urbaine structurée autour du réseau TC d'agglomération
- section de voirie pouvant faire l'objet d'un renforcement de l'intégration urbaine
- site de projet urbain
- grand projet de ville
- site économique mixte
- site économique
- limite du Scot

CFAL : Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise (Section Sud Cf. décision ministérielle du 15 avril 2009 et arrêté préfectoral du 6 mai 2009).

La préservation et la valorisation du réseau vert et bleu

- espace naturel ou agricole patrimonial (noyau de biodiversité)
- parc d'agglomération
- principe de liaison verte en territoire naturel et agricole
- principe de mise en réseau des parcs ou liaison verte en territoire urbain
- site à conditions particulières d'urbanisation

Éléments de l'architecture

- armature verte
- réseau bleu
- réseau express de l'aire métropolitaine
- équipement

Réseau routier :

- voie d'agglomération
- voie métropolitaine
- voie nationale ou régionale

Le P.A.D.D. souligne que « [L'agglomération] *doit en outre préserver et développer l'activité économique - tertiaire supérieur, PME, PMI et artisanat - dans les tissus urbanisés, notamment dans le territoire Centre (Lyon - Villeurbanne). Elle doit par ailleurs imaginer des formules plus innovantes pour densifier les parcs d'activité, assurer une meilleure mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques, et pour garantir une plus grande qualité urbaine de ces espaces. »* (p. 23).

L'amélioration du cadre bâti et la mise en valeur des paysages

Le D.O.G. contient une orientation visant l'amélioration du cadre bâti et la mise en valeur des paysages qui repose notamment sur la production d'une ville équilibrée : « *la mixité des fonctions et des usages doit être garantie dans tous les quartiers* […] *Le DOG recommande un juste équilibre entre la protection du patrimoine bâti et les politiques de renouvellement de la ville indispensables à son bon fonctionnement* » (p. 100).

Pour le territoire Centre, le P.A.D.D. précise que « l*a volonté d'un rayonnement régional, national, voire international ne doit pas être incompatible avec un développement local de qualité, équilibré et équitable. Il s'agit d'améliorer le cadre de vie du plus grand nombre : patrimoine local, cadre bâti, espaces publics et paysagers de proximité, mixité fonctionnelle, vie de quartiers. »* (p. 81).

2.2. Les orientations des documents d'urbanisme thématiques (PDU, PLH, SDUC,…)

Le Plan des Déplacements Urbains (PDU)

Le projet de renouvellement urbain du parc Berliet est conforme aux objectifs poursuivis par le PDU : il contribue en effet à l'urbanisation d'un secteur largement desservi par des lignes fortes de transports collectifs que le PDU préconise de développer et de renforcer.

Le projet bénéficie d'ailleurs de sa situation à l'intersection des lignes de tramways futures et existantes T2 et T4 (elles-mêmes connectées à la ligne de métro D via Grange-Blanche et Jean Macé, ainsi qu'à terme à la ligne de métro B via Part-Dieu) et profitera de la proximité directe de la station « Jet d'Eau - Mendès France ».

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Globalement sur Lyon, le PLH, approuvé le 10 janvier 2007 et actualisé le 4 avril 2011, fixe comme objectifs : la construction de 2.000 à 2.200 logements par an, tendre vers 1.500 logements de locatifs aidés dans la construction neuve (PLH - tome 3 - Programme d'action - p.9), et décline les objectifs qualitatifs de cette production à destination de l'ensemble des publics.

Dans le programme d'action du 8ème arrondissement, le PLH vise un objectif de production de 100 logements sociaux financés en moyenne par an. L'arrondissement connaît une forte croissance démographique et joue un rôle d'accueil important, qui nécessitent la production d'une offre de logements adaptés aux besoins. La production de logements sociaux doit notamment accompagner la construction neuve pour contribuer à répondre à une forte demande (PLH - tome 3 - programme secteur Centre - p. 45).

Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain du Parc Berliet poursuit la dynamique engagée avec le projet de la ZAC Berthelot visant la poursuite de la production de logements pour le renouvellement d'un habitat durable.

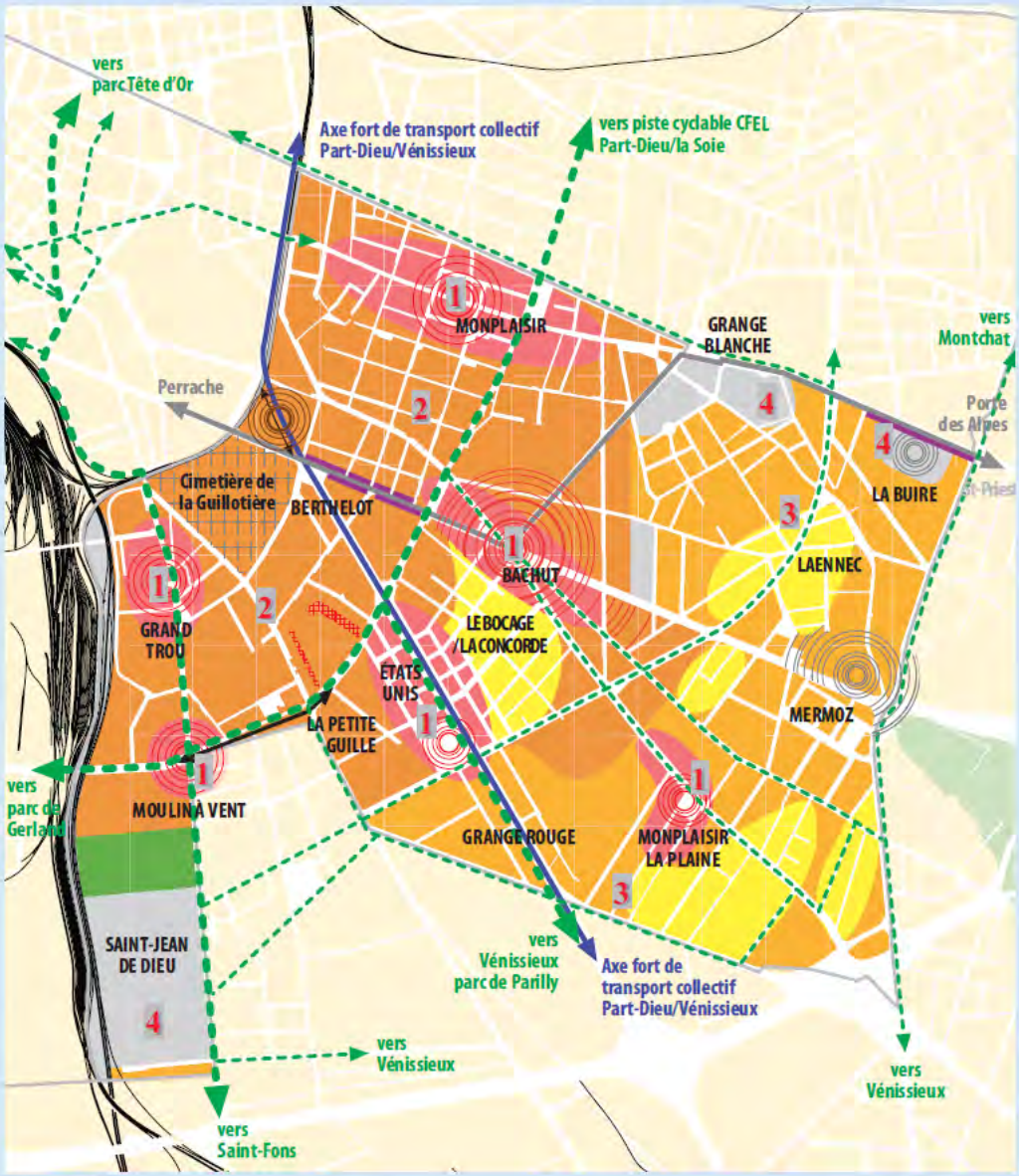
Le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC)

Le SDUC approuvé le 2 novembre 2009 contient le principe de rééquilibrage du maillage commercial de la métropole. L'intention de renforcer l'offre de proximité y est affirmée : « *Pour assurer au tissu commercial une organisation multipolaire, il est indispensable d'assurer des équipements intermédiaires et de proximité solides notamment dans la fonction alimentaire. L'offre de proximité doit ainsi être renforcée dans chaque centre-ville ou tissu urbain.* » (p. 29).

Dans son volet territorialisé (fiche 01-Lyon), le SDUC énonce l'objectif d' « *assurer la pérennité du maillage commercial de la ville en contribuant au renforcement de l'offre alimentaire et de services, dans le respect de la spécificité de chaque secteur et/ou de chaque pôle*. »

Le projet d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durable décliné sur le 8e arrondissement de Lyon



Les numéros du schéma renvoient à la numérotation des secteurs identifiés dans les **«objectifs par secteur»** *du PADD*

Se reporter au PADD du PLU en vigueur – Cahier communal de Lyon

3. SITUATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) OPPOSABLE

3.1. Les orientations en vigueur du PADD dans le cahier communal de Lyon

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), fixe plusieurs **objectifs de développement** pour les quartiers diversifiés en bandeau ouest du 8ème arrondissement (p.191) :

Il s'agit d'encadrer le renouvellement du tissu mixte pour mieux structurer le territoire et optimiser ce potentiel de développement significatif pour le 8ème arrondissement de Lyon :

- Affirmer la continuité urbaine de la ville tout en préservant la singularité d'une morphologie ouverte caractérisée par des ouvertures, des retraits limités sur la rue, des ambiances et des qualités d'espaces végétalisés ;

- Conforter les activités économiques et améliorer leur insertion tout en permettant à terme une évolution encadrée des sites compte tenu des enjeux locaux ;

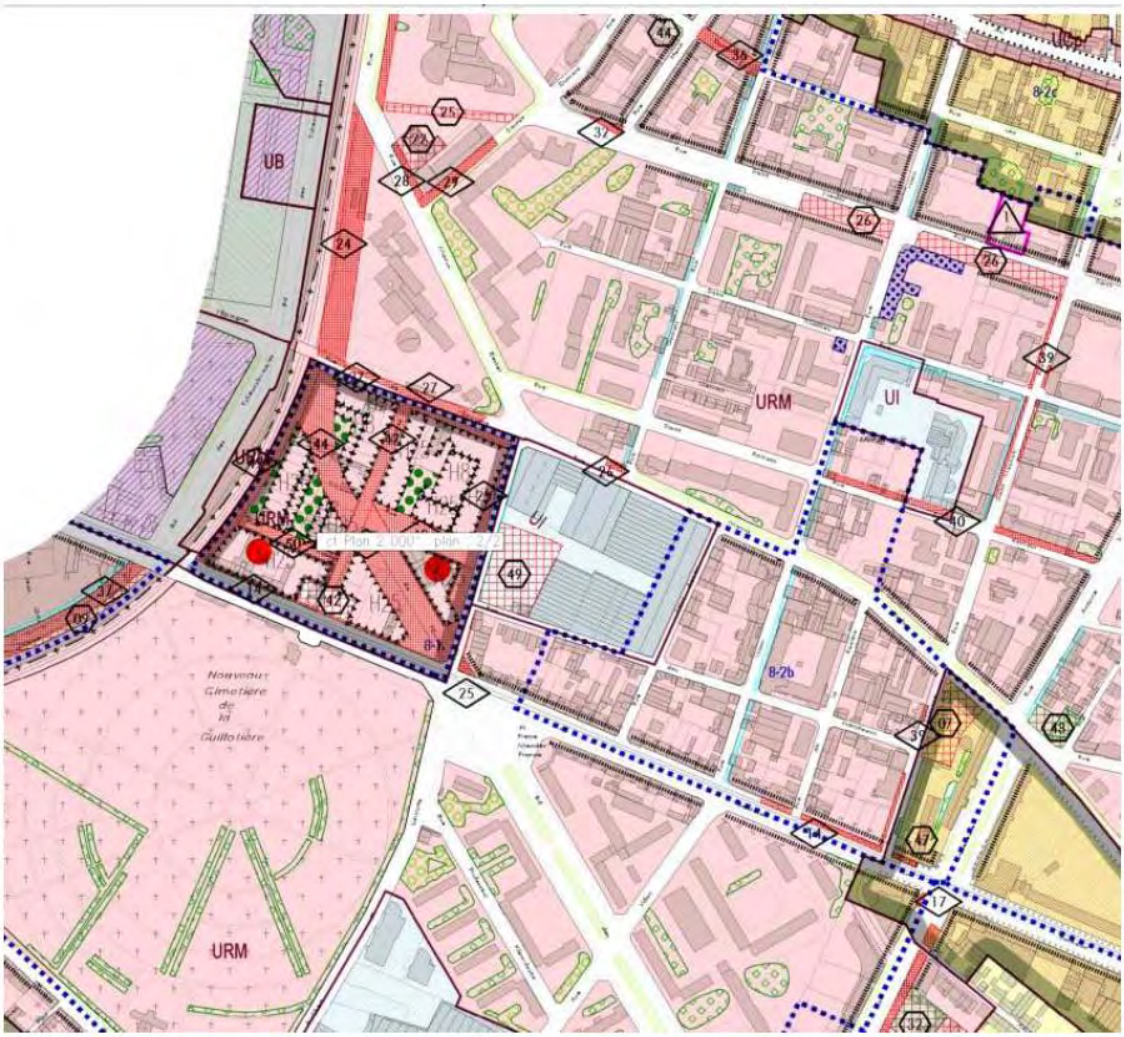
- Relancer l'aménagement de l'ilot Berthelot-Épargne en intégrant la future ligne Part-Dieu/ Vénissieux en site propre, ceci dans l'esprit d'une véritable cité jardin faisant une large part aux espaces verts, aux équipements de proximité, de commerces de voisinage ou d'activités de service ;

- Préserver le patrimoine d'intérêt local, et favoriser la prise en compte des caractéristiques patrimoniales du quartier « Hérideaux » dans les projets de construction.

Le terrain est aujourd'hui occupé par des activités, tout en étant placé au cœur d'un ensemble de tènements ayant largement muté ces dernières années et en particulier dans la continuité du pôle de renouvellement urbain de l'ilot Berthelot-Épargne. Il constitue l'un des micro-zonages économiques du territoire du 8ème arrondissement de Lyon dont le PADD souligne la nécessité d'une évolution mais encadrée.

PARC BERLIET - LYON 8ème

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME OPPOSABLE



3.2. Les autres éléments inscrits au PLU en vigueur sur le site Berliet

Les dispositions réglementaires actuelles qui en découlent dans le plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Lyon, approuvé le 11 juillet 2005, se traduisent donc par un zonage UI avec une hauteur maximale d'îlot de 13 mètres et des hauteurs maximales de 22 mètres sur la rue Marius Berliet, 16 mètres sur la rue Audibert et Lavirotte et 13 mètres sur les rues des Hérideaux et Saint Agnan.

Il est également concerné par un emplacement réservé (ER n°49) au bénéfice de la Ville de Lyon pour la réalisation d'un groupe scolaire.

Le secteur ouest qui intègre la halle est concerné par l'Orientation d'Aménagement par Quartier et Secteur (OAQS n°8-2b) de type patrimonial du secteur « Hérideaux » qui comprend le bâti et les espaces environnant, les rues St Agnan, des Hérideaux, de la Rosière et St Maurice : *« L'ambiance du secteur et sa qualité reposent sur trois éléments essentiels : sa mixité, son unité d'échelle et aussi la présence non négligeable du végétal qui occupe les interstitiels liés à la discontinuité ponctuelle du bâti. Seule la présence imposante de l'usine Berliet rompt l'échelle de la rue en introduisant un nouveau gabarit justifié par sa vocation d'origine, qui en fait un repère urbain et historique du quartier. C'est à ce titre que la halle qui se développe le long de la rue Saint Aignan, intéressante par son système de pignon à redents en façade principale a été intégrée dans le périmètre patrimonial. »*

Par ailleurs, certaines dispositions sont inscrites dans les documents graphiques et le règlement :

- l'application d'obligation de mixité sociale dans les programmes de logements, instituée à Lyon, en vertu de l'article L.123-1-5-16°, (un taux minimal de SHON de 20 % affecté au logement aidé PLUS, PLAI ou PLS pour une taille de programme de 1.500 m² à 2.500 m² de SHON, et un taux minimal de 25 % affecté au logement aidé PLUS ou PLAI pour une taille de programme supérieure à 2.500 m²),
- le seuil de limitation à 100 m² en zone UI de surface de vente des surfaces commerciales,
- les normes de stationnement des opérations de bureaux situées dans le périmètre d'influence des lignes fortes de transport collectif (1 place autorisée maximale pour 75 m² et minimale pour 150 m² dans un rayon de 400 m autour des stations des lignes de tramway T2 et T4).

Toutes ces dispositions, actuellement en vigueur dans l'attente d'un projet urbain sur l'ensemble de l'îlot, ont aujourd'hui vocation à être adaptées (PADD, dispositions réglementaires et orientations d'aménagement), dans le cadre de la présente révision simplifiée, en cohérence avec le projet envisagé, et dont l'intérêt général pour le développement durable de l'agglomération est manifeste.

4. LE PROJET ENVISAGE POUR LE RENOUVELLEMENT DU PARC BERLIET

4.1. Parc Berliet, les principaux objectifs du projet

- **Renouveler un tissu industriel ancien** pour permettre la constitution d'un véritable quartier de centre-ville
- **Poursuivre le développement** à l'est de la ZAC Berthelot-Epargne dans l'esprit d'un projet faisant une large part aux espaces verts privatifs, aux équipements publics de proximité, aux commerces de proximité et aux activités artisanales ou autres
- **Affirmer la continuité urbaine** de la ville tout en préservant la singularité d'une morphologie caractérisée par des ouvertures, des retraits limités sur la rue, des ambiances et espaces végétalisés
- **Intégrer et renouveler les activités** commerciales et économiques permettant une mixité des fonctions urbaines et compatibles avec le fonctionnement urbain
- **Prévoir la possibilité de réaliser les équipements publics** de proximité nécessaires au développement du secteur
- **Promouvoir l'histoire du site** en prenant en compte les qualités patrimoniales et paysagères du secteur

4.2. Les éléments de programmation

Ce site de 2,7 hectares, situé entre la rue Marius Berliet au nord, la rue Audibert et Lavirotte à l'ouest, la rue des Hérideaux au sud et la rue Saint Agnan à l'est, a pour ambition d'offrir un nouveau morceau de ville mixte par la production d'un programme prévisionnel de construction d'environ 50.000 m² de surfaces de plancher (SdP), qui pourra se décliner de la façon suivante :

- 40.000 mètres carrés de SdP de logements,

Le programme de logements est composé d'environ 550 logements répartis en 25% de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi), 15% de logements en accession à prix maîtrisés et 60% de logements en accession ou locatif libre. Cette programmation répond au souhait d'une part de créer quantitativement des logements dans le cœur d'agglomération dans un contexte de pénurie de logements pour l'accueil de nouvelles populations, mais également de produire des logements diversifiés permettant de répondre aux différents besoins selon les revenus et la composition des ménages, favorisant ainsi les parcours résidentiels dans le cœur d'agglomération.

- 2.000 mètres carrés de SdP de commerces,
- 3.000 mètres carrés de SdP de loisirs,
- 5.000 mètres carrés de SdP d'activités artisanales ou autres.

Ces différents programmes de commerces, loisirs et activités pourront prendre place en rez-de-chaussée des immeubles de logements, ainsi que dans la partie de la halle conservée et réhabilitée. Cette localisation permet de répondre au souhait de créer un « socle actif » connecté aux voies de circulation et d'éviter la localisation de logements directement en rez-de-chaussée de ces axes.

Par ailleurs, 5.000 mètres carrés d'emprise foncière seront réservés pour accueillir un nouveau groupe scolaire d'environ 18 classes, regroupant des classes de maternelles, primaires et locaux annexes. Cet équipement permettra de répondre aux besoins des habitants du quartier et à la croissance démographique du secteur.

L'intérêt général du projet réside ici dans une programmation qui répond au souhait d'une ville qui vit 24h/24 et aux besoins variés de ses usagers : se loger, travailler, se nourrir, se divertir…, avec :

- la création de logements nombreux et diversifiés assurant une mixité sociale et générationnelle,
- la création d'équipements publics en matière scolaire et de petite enfance, assurant les besoins des populations du secteur,
- la création de commerces, de loisirs et d'activités assurant une mixité des fonctions urbaines.

5. LE PROJET DE PLU REVISE

Actuellement, le PLU opposable sur cette partie du 8ème arrondissement ne permet pas de répondre aux objectifs de développement du renouvellement du parc Berliet. En effet le site est encore classé en zonage UI au PLU en vigueur, à vocation exclusivement économique.

Afin de rendre opératoire le développement de cette nouvelle pièce urbaine du quartier, il est prévu dans le cadre de cette révision simplifiée de modifier certaines pièces du PLU, afin de l'adapter aux objectifs généraux du projet.

C'est pourquoi, il est prévu pour le PLU du Grand Lyon :

- de redéfinir les orientations générales du PADD sur ce secteur de la ville de Lyon ;
- de créer et d'adapter les instruments réglementaires du PLU en vigueur, nécessaires à la mise en œuvre de ce projet :
    - ✓ la création d'une Orientation d'Aménagement spécifique pour Lyon 8ème – Parc Berliet;
    - ✓ la modification par voie de conséquence de l'Orientation d'Aménagement d'intérêt patrimonial « Hérideaux » ;
    - ✓ l'adaptation des documents graphiques règlementaires du PLU : les plans des « Zonages et autres prescriptions » au 1/2.000° et 1/5.000°, le plan des « Hauteurs » au 1/5.000°, le plan des polarités commerciales, la plan des servitudes de mixité sociale, …
    - ✓ l'adaptation du règlement ;
    - ✓ l'adaptation des annexes : liste des emplacements réservés aux équipements publics, liste des emplacements réservés de voirie, liste des réservations pour logements…

5.1. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Aujourd'hui, dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le périmètre du parc Berliet est concerné par le secteur n°2 «Les quartiers diversifiés en bandeau ouest de l'arrondissement » (pages 196-197).

Ainsi, les orientations générales du futur projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont les suivantes :

- Achever l'îlot Berthelot-Epargne et poursuivre son développement sur le tènement à l'ouest dans l'esprit d'une véritable cité jardin faisant une large part aux espaces verts, aux équipements de proximité, de commerces de voisinage ou d'activités de service ;
- Affirmer la continuité urbaine de la ville tout en préservant la singularité d'une morphologie ouverte caractérisé par des ouvertures, des retraits limités sur la rue, des ambiances et des qualités d'espaces végétalisés à préserver ou à créer ;
- Intégrer et renouveler les activités commerciales et économiques nécessaires ou compatibles au bon fonctionnement urbain ;
- Prévoir la possibilité de réaliser les équipements de proximité nécessaires au renouvellement du secteur et à l'accueil de nouveaux résidents.

Pour cela il s'agira de :

- Constituer un tissu urbain présentant une grande mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, économe d'espace, à la morphologie urbaine dense, acceptant des hauteurs de bâti diversifiées ;

- Prévoir une organisation des bâtiments permettant d'alterner avec les espaces extérieurs publics ou privés, cours ou jardins, ceci avec des ambiances et des qualités d'espaces végétalisés ;

- Ménager des espaces libres végétalisés au sein des îlots, pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, participant au confort thermique et hygrométrique des occupants des immeubles. Dans le cas de la réalisation d'une dalle, elle sera prévue pour permettre des plantations importantes ;

- Assurer dans l'ensemble du nouveau quartier une part équilibrée entre surfaces de logements et surfaces tertiaires (bureaux ou commerces) ou d'activités ;

- Garantir un accès au logement adapté à tous les niveaux de revenus, par la construction d'une part de logements sociaux et en accession sociale ;

- Répartir commerces et activités (et pour certaines artisanales) en rez-de-chaussée des bâtiments ;

- Organiser la satisfaction des besoins en matière d'équipements publics de proximité et en particulier la création d'un groupe scolaire ;

- Favoriser des programmes promouvant l'innovation et la créativité, tant urbaines, paysagères, qu'architecturales ;

- Permettre la mise en valeur ou la réinterprétation contemporaine de certains éléments architecturaux du passé industriel et économique du site : préservation de la porte de l'ancienne usine Berliet, organisation des bâtiments en référence aux anciens entrepôts, modalités de prise en compte des caractéristiques de la halle et autre rappel au passé du site ;

- Maîtriser la présence de la voiture dans le quartier, en favorisant l'accès des piétons au transport collectif, en favorisant le partage de l'espace public, l'apaisement et la sécurisation des circulations ;

- Réduire les nuisances atmosphériques et sonores liées aux infrastructures, et aux emprises ferroviaires.

PADD en vigueur dans le reste du quartier :

- Conforter les activités économiques et améliorer leur insertion dans l'environnement urbain ; identifier les micro-zones économiques dont l'actuelle vocation pourrait évoluer dans le temps compte tenu des enjeux propres aux quartiers, et encadrer leur devenir ;

- Préserver le patrimoine d'intérêt local, et favoriser la prise en compte des caractéristiques patrimoniales des quartiers « Route de Vienne », « Hérideaux », « Maryse Bastié » et « Emile Combes » dans les projets de construction ;

- Prendre en compte les contraintes induites par les périmètres de risques technologiques ZPR et ZPE aux abords de l'entreprise Givaudan-Roure.

5.2. La traduction règlementaire des objectifs du projet

5.2.1. L'adaptation des documents graphiques règlementaires du PLU :

Le choix des zonages et des prescriptions graphiques du PLU révisé est justifié par le renouvellement d'un site aujourd'hui peu occupé, vers un projet urbain, économe d'espace, à la morphologie urbaine dense, acceptant des hauteurs de bâti diversifiées, et faisant une part belle aux espaces verts, équipements de proximité ainsi qu'aux activités de services. Ce projet s'inscrit dans la dynamique urbaine du secteur liée à l'arrivée des lignes de tramway T2 et T4

En conséquence, le choix s'est porté sur le zonage URMA sur l'ensemble de l'îlot, alliant :

- mixité des fonctions au service de la ville et des habitants, avec des rez-de-chaussée privilégiant l'accueil de commerces, services, activités dans la bande de coefficient d'emprise au sol (CES) à 100% ;

- et des formes urbaines créant des transparences sur les cœurs d'îlots, en jouant sur l'alternance de bandes de CES à 100% et 50%.

Il s'agit en effet d'un zonage résidentiel à vocation mixte, « caractérisé par une trame bâtie structurant l'alignement des voies principales, et d'un bâti moins dense le long des voies secondaires, avec une présence marquée du végétal dans la composition du paysage urbain ».

Ce zonage, employé dans les secteurs en renouvellement du « croissant est de Lyon » (entre les voies ferrées et le périphérique Laurent Bonnevay), a été retenu car il se distingue du zonage URM par des règles graphiques dessinées de type « plan masse de zonage » : bandes de CES denses organisant l'implantation et la densité des constructions le long des voies, et des CES plus réduits pour le paysagement et l'implantation en retrait ou perpendiculaire des constructions, marges de recul, etc…

Les plan des « Zonages et autres prescriptions » au 1/5.000° et au 1/2.000° :

- ✓ Un zonage URMA avec des bandes de CES adaptées selon la typologie bâtie :

  En effet, dans un objectif de réinterprétation de la trame historique du site, à la fois du parcellaire en lanière mais aussi le rythme des travées des anciennes halles et entrepôts, le projet privilégie une alternance d'espaces construits et non-construits. Ces espaces pourront être publics (voiries nouvelles et requalification de voiries existantes,…) ou privés (bâtiments, dessertes piétonnes, espaces verts privatifs,…).

  Cette forme urbaine dite « en lanière », permettra de dégager d'importants espaces libres privatifs plantés avec l'objectif d'aller au-delà des 30% d'espaces verts dans les bandes de CES < à 100%, dont la moitié en pleine terre (cf. nouvelle OA n° 8.4). Cet objectif répond au souhait de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, de participer au confort thermique et hygrométrique des occupants des immeubles. Il s'agit également de développer la nature en ville et de compenser l'intensification urbaine des constructions en paysageant les espaces libres et en réduisant les vis-à-vis entre immeubles. Les espaces verts privatifs participeront à la qualité des aménagements paysagers en complétant les actions sur les espaces publics (square, parcs et jardins).

- ✓ L'inscription de marges de recul à l'intersection des deux voies nouvelles afin de dégager des jardins anglais améliorant le paysage et la perception de l'espace public, tout en protégeant les logements en rez-de-chaussée, par une transition végétale entre la rue et l'habitation.

- ✓ Deux emplacements réservés de voirie favorisant la ville des courtes distances et l'accessibilité aux futures constructions ainsi qu'au groupe scolaire. Ainsi, dans le prolongement de la rue Saint-Gervais une voie nouvelle viendra traverser le site du nord au sud, une autre voie nouvelle et une placette s'inscriront, dans la continuité de la rue Fraternité, d'est en ouest, donnant accès au groupe scolaire.

- ✓ Deux élargissements de voiries pour permettre l'élargissement des rues Audibert et Lavirotte à l'ouest, et des Hérideaux au sud, en vue d'offrir des espaces publics plus confortables pour les usages piétons et modes doux.

- ✓ Un emplacement réservé pour équipement public, répondant à l'objectif de réalisation d'un nouveau groupe scolaire, déplacé à l'angle des rues Saint-Agnan et des Hérideaux, voies secondaires, moins passantes plus adaptées pour l'accès à l'équipement.

  Il existait en effet déjà un emplacement réservé pour l'implantation d'un groupe scolaire au sud-ouest sur cet ancien site industriel. La Ville de Lyon a souhaité le maintenir sur ce site, tout en le déplaçant à l'angle sud-est des rues Saint-Agnan et des Hérideaux, mieux adaptées à son fonctionnement.

- ✓ Une localisation préférentielle pour un équipement d'accueil de petite enfance de 700 m² de surface de plancher, comportant un jardin attenant de 150 m² minimum.

Le plan des « Hauteurs » au 1/5.000° :

Il est constitué de quatre types de hauteurs indiquées en cohérence avec l'objectif du projet de privilégier une diminution progressive des hauteurs du nord-ouest vers le sud-est du site :

- Une hauteur sur voie à 28 m, la plus haute du projet sur la rue Audibert et Lavirotte, dans un objectif de protection sonore du cœur de l'opération.

- Trois types de hauteurs de cœur d'îlots accompagnent le projet :
  - ✓ Une hauteur de 25 m le long de la rue Marius Berliet avec le même objectif que sur la rue Audibert et Lavirotte ;
  - ✓ Une hauteur de 19 m sur les îlots à l'ouest, pour gérer une transition entre la rue Audibert et Lavirotte et le cœur d'îlot ;
  - ✓ Une hauteur de 16 m sur les îlots à l'est, dont l'emprise du groupe scolaire, afin de s'adapter au contexte de la rue des Hérideaux.

Malgré tout, chaque volume bâti continu sera conçu selon un épannelage varié, avec des hauteurs plus élevées interrompues par des crénelages plus bas, afin de garantir aux logements le maximum de lumière du jour naturelle, ainsi que des ambiances urbaines et des vues diversifiées et de qualité depuis les logements.

Le plan des polarités commerciales :

- Extension de la polarité commerciale fixant un plafond à 2000 m² de surface de vente à l'est de la rue Audibert et Lavirotte, permettant d'envisager l'implantation d'une surface alimentaire en rez-de-chaussée des futures constructions. L'objectif étant d'épaissir la polarité commerciale de part et d'autre de la rue et de prévoir une programmation attractive ;

- Des linéaires toutes activités sont également inscrits, le long des rues Berliet et Audibert et Lavirotte, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des rez-de-chaussée.

<u>Le plan de la mixité sociale</u> :

Le périmètre objet de la révision est actuellement soumis à la servitude dite de « mixité sociale », au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme, applicable uniformément sur le territoire de la ville de Lyon, à savoir :

- 20% de PLUS, PLAI ou PLS dans tout programme de logements de 1.500 à 2.500 m² de surface de plancher ;
- 25% de PLUS ou de PLAI pour tout programme de logements de plus de 2.500 m² de surface de plancher.

L'objectif de la révision est de maintenir ces dispositions globalement à l'intérieur du périmètre. Cependant, l'organisation viaire inscrite au PLU, pour la desserte interne du site, conduit à diviser le périmètre en 4 îlots opérationnels distincts, dont 2 d'une superficie réduite (de moins de 3.000 m²), au sud. La distribution des programmes locatifs sociaux ne pourra pas s'appliquer de ce fait dans les mêmes proportions sur l'ensemble des îlots comme cela s'appliquerait par l'effet de la servitude.

Mieux vaut pouvoir organiser l'opération en localisant dans certains programmes la part de mixité, plutôt que dans d'autres, comme cela se fait toujours dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), tout en poursuivant globalement la réalisation de la même proportion de logements aidés, c'est-à-dire 25% des 40.000 m² de SdP d'habitation en PLUS ou PLAI.

C'est pourquoi, il est fait le choix dans la révision simplifiée sur ce périmètre :

- de le supprimer du champ d'application de la servitude de mixité sociale de l'article L.123-1-5-16° précité ;
- de lui substituer l'inscription d'une réservation pour programmes de logements, prévue à l'article L.123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme présentant les mêmes obligations, à savoir :
    - 25% de PLUS ou PLAI, mais appréciés globalement sur l'ensemble du périmètre de la réservation.

Ainsi, l'atteinte de cet objectif sera analysée sur tout le périmètre, quels que soient les îlots où sera réalisée cette mixité, sans s'appliquer nécessairement à chacun des îlots composant le périmètre de l'opération.

<u>L'adaptation de la liste des servitudes d'urbanisme particulières</u>

Compte-tenu des modifications précédemment citées, les listes des emplacements réservés de voiries, des emplacements réservés pour équipements publics, des réservations pour programmes de logements sont mises à jour.

5.2.2. Modification du règlement

Les objectifs généraux, inscrits au PADD de la ville de Lyon, consistent notamment à promouvoir le développement ou le maintien des activités économiques dans le tissu urbain, à développer l'activité commerciale dans les quartiers, en favorisant notamment l'animation de certaines rues, par l'obligation de vouer les rez-de-chaussée aux activités dans les constructions neuves, et à inciter au maintien de l'économie dans les tissus résidentiels.

Corollaire du changement du zonage UI économique actuel en un zonage URMA, les objectifs assignés au renouvellement urbain du parc Berliet dans le PADD révisé propre au site, poursuivent les mêmes objectifs. Il s'agit, comme cela a été rappelé précédemment, tout en permettant l'évolution complète du site vers un nouveau quartier de ville, d'y préserver et renouveler les activités commerciales et économiques présentes aujourd'hui, en répartissant commerces et activités en rez-de-chaussée des bâtiments.

Or, il apparait aujourd'hui qu'une règle précisée à l'article 8 du règlement de la zone URMA, comme cela arrive d'ailleurs aussi en zone URM, fait obstacle à la réalisation de cet objectif dans de bonnes conditions.

Il est en effet indiqué à l'article 8.1 du règlement de la zone URMA que « les constructions implantées sur la bande constructible repérée graphiquement par un CES < à 100% doivent être situées à une distance au moins égale à 6 mètres des constructions situées dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES à 100% ».

Cette disposition oblige donc les constructions situées « en profondeur » à être détachées de celles construites dans la bande constructible « principale », implantées à l'alignement, qui généralement ne dépassent guère 15 à 20 m de profondeur.

Or, pour accueillir des activités d'une certaine importance en rez-de-chaussée, à caractère commercial, artisanal ou de loisirs, une surface d'emprise beaucoup plus importante, s'avère absolument indispensable dans la plupart des cas, sur une plus grande profondeur. Une telle disposition fait donc échec à l'objectif poursuivi de mixité de la ville et rend impossible le maintien de l'activité, pourtant souhaité.

Il convient donc dans la présente révision, de rectifier cette incohérence d'écriture, à l'article 8 de la zone URMA.

En cas de retrait entre les constructions, la règle de prospect fixée à l'article 8 continuera cependant toujours de s'appliquer dans les mêmes conditions que précédemment.

Il faut souligner également que seul cet article est modifié. Cela ne remet pas en cause les autres règles de la zone, et notamment la quotité d'espaces libres et d'espaces verts, permettant l'aération et le verdissement des cœurs d'îlots, qui demeure requise sans changement par l'article 13 de la zone.

5.2.3. Une nouvelle Orientation d'Aménagement (OA) est prévue dans le cadre de la révision simplifiée afin de préciser les principes et orientations d'aménagements suivants :

- Le patrimoine : mise en valeur et réinterprétation contemporaine de certains éléments architecturaux du passé industriel et économique du site. Il est ainsi envisagé dans le cadre du projet la conservation et le déplacement sur le site de la porte de l'ancienne usine Berliet avec l'hypothèse d'une localisation en entrée de la placette publique. Il s'agit de l'ancienne porte d'entrée de la première implantation industrielle de Berliet à Lyon (rachetée à Audibert et Lavirotte en 1902) et qui présente l'emblème historique du constructeur (locomotive bleue).

  Le projet prévoit également la préservation et la réhabilitation d'une partie d'une halle le long de la rue Marius Berliet pour accueillir un programme d'activités. Ceci répond au souhait de préserver et de valoriser le patrimoine bâti présent sur le site, témoin des débuts de l'histoire automobile industrielle lyonnaise. Elle permet d'accrocher la future urbanisation du site à son passé et d'assurer une continuité dans la transformation de Lyon.

- Le maillage : inscrire le projet dans l'organisation viaire environnante

- La programmation urbaine : développer un îlot mixte pour répondre aux besoins des habitants futurs

- La composition et l'épannelage du bâti : organiser le bâti en harmonie avec les diversités morphologiques environnantes et dans un souci d'innovation, de créativité architecturale et paysagère

- Les préoccupations environnementales.

5.2.4. La modification du périmètre de l'Orientation d'Aménagement (OA) dite « périmètre d'intérêt patrimonial » du secteur « Hérideaux » est prévue dans le cadre de la révision simplifiée, en excluant la halle au droit de la rue Saint Agnan du périmètre et en la réincorporant dans la nouvelle orientation d'aménagement spécifique au site en révision, afin d'encadrer plus finement le devenir de la halle dans l'orientation d'aménagement du « Parc Berliet ».

5.3. Tableau des superficies des zones et des boisements et leur évolution

(page 21 du rapport de présentation)

LYON - 8e arrondissement

Superficie des zones au PLU (en ha)

Surface	667,13
Dont surface d'eau	

Zones urbaines		*Av.RS13*	Ap.RS13
Centre	UA		
	UAp		
	UAt		
	UAC		
	UB		
	UC	*75,60*	75,60
	UCp	*4,19*	4,19
Habitat collectif dominant	URM	*219,80*	219,80
	URMA		**3,11**
	UR	*163,06*	163,06
	URD	*22,83*	22,83
	URs		
Habitat individuel dominant	UPb	*72,52*	72,52
	UPc		
	UPs		
Prise en compte du paysage, du patrimoine archéologique et des risques	UL	*10,23*	10,23
	ULC		
	URP	*0,78*	0,78
	URPpa		
Activités économiques	UI	*55,78*	**52,67**
Zones spécialisées	USP	*42,34*	42,34
	UIP		
TOTAL		***667,13***	**667,13**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	*Av.RS13*	Ap.RS13
Espaces boisés classés	*10,84*	10,84
Espaces végétalisés à mettre en valeur	*19,08*	19,08
Plantation sur domaine public à protéger	*13,45*	13,45
TOTAL	***43,37***	**43,37**

6. SYNTHÈSE : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

Afin de faciliter la lecture des changements apportés au PLU en cohérence avec le projet de renouvellement du parc Berliet, il est proposé ici de reprendre les objectifs du PADD en les regroupant par sous-thèmes, et en précisant la façon dont ils ont été traduits dans les différents documents du PLU, objets de la présente révision simplifiée.

(Les objectifs du PADD et leurs traductions dans les outils règlementaires ci-dessous seront repris de façon synthétique dans les pages concernées du cahier communal de Lyon).

Pour le secteur n° 2 (Les quartiers diversifiés en bandeau ouest de l'arrondissement) :

OBJECTIFS :	*CONSEQUENCES POUR LE PLU :*
• Achever l'îlot Berthelot-Epargne et poursuivre son développement sur le tènement à l'ouest dans l'esprit d'une véritable cité jardin faisant une large part aux espaces verts, aux équipements de proximité, de commerces de voisinage ou d'activités de service	**Orientation d'Aménagement (OA)** Préconisations spécifiques : - Pour ménager + ou – 30% d'espaces végétalisés de qualité, dont une partie en pleine terre et pour laisser une large place au végétal en toiture et en façade ; - Pour assurer une part équilibrée entre surfaces de logements et surfaces « d'activités urbaines » (dominante services, commerces de proximité), qui se développeront principalement en rez-de-chaussée le long des voies principales. **Règlement** - Zonage URMA, qui privilégie une mixité des fonctions et des formes urbaines développant des transparences sur les cœurs d'îlots, en jouant sur l'alternance de bandes de CES 100% et 50%. **Documents graphiques** - Plan des polarités commerciales adapté de part et d'autre de la rue Audibert et Lavirotte ; - Linéaires toutes activités prévus le long des axes majeurs (rues Marius Berliet ainsi que sur Audibert et Lavirotte) ; - Emplacement réservé pour groupe scolaire ; - Localisation préférentielle pour équipement d'accueil de petite enfance.
• Affirmer la continuité urbaine de la ville tout en préservant la singularité d'une morphologie ouverte caractérisé par des ouvertures, des retraits limités sur la rue, des ambiances et des qualités d'espaces végétalisés à préserver ou à créer	**Orientation d'Aménagement (OA)** Préconisations spécifiques : - Pour mettre en valeur certains éléments architecturaux du passé industriel et économique ; - Pour organiser le bâti en harmonie avec les diversités morphologiques environnantes ; - Pour favoriser des points de vue sur les cœurs d'îlots ; - Sur des variations de hauteurs de long des voies, mais aussi au sein de chaque volume créé ; - Pour ménager des seuils paysagés lorsque les bâtiments s'implanteront en retrait de la voie . **Règlement** - Zonage URMA, qui privilégie des formes urbaines développant des transparences sur les cœurs d'îlots, en jouant sur l'alternance de bandes de CES 100% et 50%. **Documents graphiques** - Emplacements réservés pour voies nouvelles ; - Plan des hauteurs qui transcrit une modulation des hauteurs variant de 16 à 28 m ; - Inscription de marges de recul sur les voies nouvelles.

OBJECTIFS :	*CONSEQUENCES POUR LE PLU :*
• Intégrer et renouveler les activités commerciales et économiques nécessaires ou compatibles au bon fonctionnement urbain	**Orientation d'Aménagement (OA)** Préconisations spécifiques : - Pour développer des surfaces « d'activités urbaines » (dominante services, commerces de proximité), principalement en rez-de-chaussée le long des voies, mais qui pourront s'inscrire sur des emprises bâties plus épaisses. **Règlement** - L'article 8, permet une continuité de bâti entre la bande constructible principale et la bande constructible secondaire, afin d'offrir si besoin une plus grande profondeur de construction, pour l'implantation d'activités en rez-de-chaussée. **Documents graphiques** - Plan des polarités commerciales adapté de part et d'autre de la rue Audibert et Lavirotte ; - Linéaires toutes activités prévus le long des axes majeurs (rues Marius Berliet ainsi que sur Audibert et Lavirotte) ;
• Prévoir la possibilité de réaliser les équipements de proximité nécessaires au renouvellement du secteur et à l'accueil de nouveaux résidents	**Orientation d'Aménagement (OA)** Préconisations spécifiques : - Pour la création de voies nouvelles et d'une placette qui favoriseront l'accès au futur groupe scolaire. **Documents graphiques** - Emplacements réservés pour voies nouvelles ; - Emplacement réservé pour groupe scolaire ; - Localisation préférentielle pour équipement d'accueil de petite enfance.

PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME APRES REVISION

SOMMAIRE

1. Extraits du cahier communal (rapport de présentation, PADD, outils réglementaires)

2. Règlement de la zone URMA

3. Orientations d'aménagement

4. Documents graphiques

5. Servitudes d'urbanisme particulières

1
EXTRAITS DU CAHIER COMMUNAL

(Rapport de présentation, projet d'aménagement et
de développement durable et outils réglementaires)

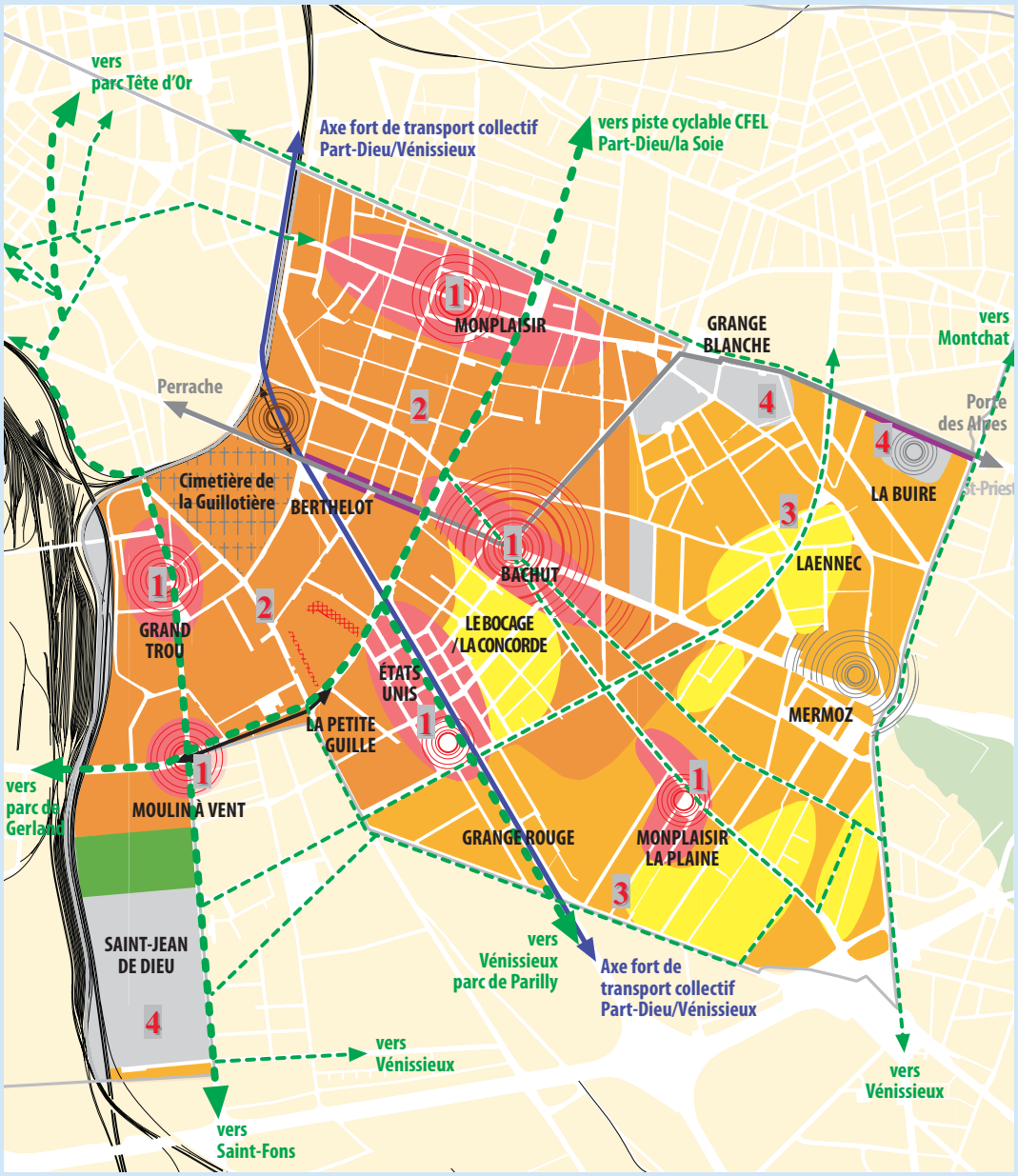
Avant/après révision

SOMMAIRE

- la page 191 du cahier communal
- les pages 196 et 197 du cahier communal

Le projet d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durable décliné sur le 8e arrondissement de Lyon

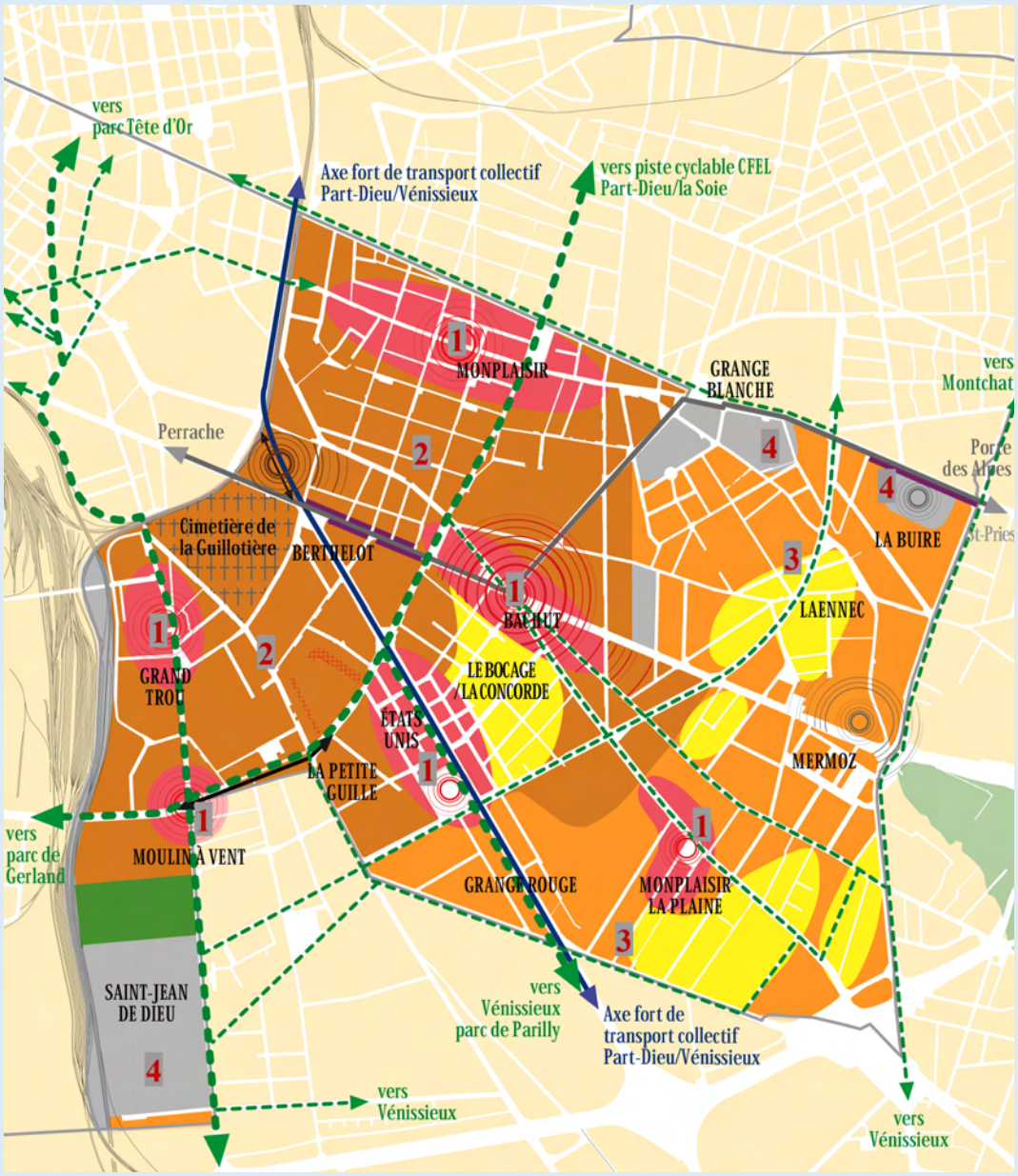


Les numéros du schéma renvoient à la numérotation des secteurs identifiés dans les ***«objectifs par secteur»*** *du PADD*

PLU OPPOSABLE

Le projet d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durable décliné sur le 8e arrondissement de Lyon



VOCATIONS

- Conforter les centralités de quartiers
- Encadrer l'évolution des tissus composites
- Assurer la gestion des quartiers d'habitat collectif
- Préserver les qualités des quartiers de maisons et / ou de pavillons
- Conforter les pôles d'équipements et de développement économique
- Développer la trame des parcs urbains et espaces verts

DYNAMIQUES

- Renforcement de l'existant, renouvellement urbain
- Développement tertiaire à favoriser sur les grands axes
- Principe d'axe fort de transport collectif (en projet)
- Axe fort de transport collectif (existant)
- Liaisons à renforcer ou à créer
- Réseau "modes doux" à développer à terme :
  - principes d'axes forts (plan modes doux Grand Lyon, itinéraires majeurs)
  - autres principes d'itinéraires : bandes et pistes cyclables (plan modes doux Grand Lyon), autres aménagements

CONTRAINTES PARTICULIERES

- Périmètre de risque technologique

Les numéros du schéma renvoient à la numérotation des secteurs identifiés dans les ***«objectifs par secteur»*** *du PADD*

EVOLUTION DU PLU

Constat

2 Les quartiers diversifiés en bandeau ouest de l'arrondissement.

La couronne développée autour des anciens noyaux villageois dans la moitié ouest de l'arrondissement, présente une mixité des formes urbaines et des fonctions, caractéristique du grand territoire « de la couronne est » qui inclut également le 3e arrondissement de Lyon et Villeurbanne. Au sein de ce tissu, des quartiers ont gardé une identité propre, comme le quartier Monplaisir sud qui s'est constitué à partir d'une trame régulière en damier sur laquelle se sont implantés un habitat traditionnel de hauteur moyenne et des activités éparses. Une forte pression foncière enregistrée ces dernières années a entraîné un glissement de ce tissu ancien et mixte vers un tissu encore plus résidentiel qui présente encore des formes variées.

L'identité du secteur, qui était liée à la présence de grandes entreprises industrielles, est en train de basculer. En effet, malgré la présence dynamique de certaines entreprises, le départ de grandes structures à la fin des années 80 (Paris-Rhône, Lenzbourg, Vidéocolor, Berliet) a entraîné l'émergence d'un certain nombre de friches. Une partie d'entre elles ont depuis été engagées dans des opérations de transformation urbaine avec pour ambition de maintenir en partie la vocation économique dans le respect d'une évolution urbaine et résidentielle.

En dehors de grands tènements industriels encore en place (tels que l'usine Givaudan-Roure, ou encore l'usine Jeumont-Schneider), un ensemble d'entreprises présente un certain dynamisme économique (moteurs Patay, LIPHA, parcs d'activités divers…). L'activité économique au sein de ce secteur constitue donc une caractéristique encore forte.

Cette partie du territoire est aussi particulièrement concernée par l'enjeu d'un renforcement des équipements de proximité, tout particulièrement en matière d'espaces verts, devant accompagner la forte urbanisation des dernières années.

Aujourd'hui, ce territoire dispose encore d'importantes mutabilités, et concentre la plus grande part des parcelles, y compris résidentielles, potentiellement mutables de l'arrondissement. Compte tenu de cette forte mutabilité, la vigilance en matière de patrimoine bâti est nécessaire pour conserver les particularismes architecturaux et urbains participant de l'identité de ces secteurs.

~~Sur le secteur Berthelot-Epargne, une réflexion est relancée~~ pour prendre en compte l'insertion du site propre de transports en commun de la ligne A4, ainsi que la constitution d'une continuité commerciale et la réalisation d'une place publique sur l'avenue Berthelot.

PLU OPPOSABLE

Constat

2 Les quartiers diversifiés en bandeau ouest de l'arrondissement.

La couronne développée autour des anciens noyaux villageois dans la moitié ouest de l'arrondissement, présente une mixité des formes urbaines et des fonctions, caractéristique du grand territoire « de la couronne est » qui inclut également le 3e arrondissement de Lyon et Villeurbanne. Au sein de ce tissu, des quartiers ont gardé une identité propre, comme le quartier Monplaisir sud qui s'est constitué à partir d'une trame régulière en damier sur laquelle se sont implantés un habitat traditionnel de hauteur moyenne et des activités éparses. Une forte pression foncière enregistrée ces dernières années a entraîné un glissement de ce tissu ancien et mixte vers un tissu encore plus résidentiel qui présente encore des formes variées.

L'identité du secteur, qui était liée à la présence de grandes entreprises industrielles, est en train de basculer. En effet, malgré la présence dynamique de certaines entreprises, le départ de grandes structures à la fin des années 80 (Paris-Rhône, Lenzbourg, Vidéocolor, Berliet) a entraîné l'émergence d'un certain nombre de friches. Une partie d'entre elles ont depuis été engagées dans des opérations de transformation urbaine avec pour ambition de maintenir en partie la vocation économique dans le respect d'une évolution urbaine et résidentielle.

En dehors de grands tènements industriels encore en place (tels que l'usine Givaudan-Roure, ou encore l'usine Jeumont-Schneider), un ensemble d'entreprises présente un certain dynamisme économique (moteurs Patay, LIPHA, parcs d'activités divers…). L'activité économique au sein de ce secteur constitue donc une caractéristique encore forte.

Cette partie du territoire est aussi particulièrement concernée par l'enjeu d'un renforcement des équipements de proximité, tout particulièrement en matière d'espaces verts, devant accompagner la forte urbanisation des dernières années.

Aujourd'hui, ce territoire dispose encore d'importantes mutabilités, et concentre la plus grande part des parcelles, y compris résidentielles, potentiellement mutables de l'arrondissement. Compte tenu de cette forte mutabilité, la vigilance en matière de patrimoine bâti est nécessaire pour conserver les particularismes architecturaux et urbains participant de l'identité de ces secteurs.

Sur le secteur «Berthelot-Epargne-Berliet», les projets de renouvellement urbain sont en œuvre pour prendre en compte l'insertion du site propre de transports en commun de la ligne A4, ainsi que la constitution d'une continuité commerciale et la réalisation d'une place publique sur l'avenue Berthelot.

EVOLUTION DU PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable

Objectifs par secteur

Outils réglementaires

Encadrer le renouvellement du tissu mixte pour mieux structurer le territoire et optimiser ce potentiel de développement significatif pour le 8e arrondissement.

> ~~Affirmer la continuité urbaine de la ville, tout en préservant la singularité d'une « morphologie ouverte », caractérisée par des ouvertures dans les continuités bâties, des retraits limités des constructions sur la rue, des ambiances et des qualités d'espaces végétalisées.~~

> **Conforter les activités économiques et améliorer leur insertion dans l'environnement urbain ; identifier les micro-zones économiques dont l'actuelle vocation pourrait évoluer dans le temps compte tenu des enjeux propres aux quartiers, et encadrer leur devenir.**

> ~~Relancer l'aménagement de l'îlot Berthelot Epargne (5 hectares) en intégrant le tracé de la future ligne TC Part-Dieu / Vénissieux en site propre, dans l'esprit d'une véritable « cité jardin » faisant une large part aux espaces verts, aux équipements de proximité, de commerces de voisinage ou d'activités de services.~~

> **Préserver le patrimoine d'intérêt local, et favoriser la prise en compte des caractéristiques patrimoniales des quartiers « Route de Vienne », « Hérideaux », « Maryse Bastié » et « Emile Combes » dans les projets de construction.**

> **Prendre en compte les contraintes induites par les périmètres de risques technologiques ZPR et ZPE aux abords de l'entreprise Givaudan-Roure.**

- *Zonage dominant URM jusqu'au boulevard Jean XXIII et la rue du Professeur Beauvisage, avec quelques îlots couverts par un zonage UR et quelques ensembles de lotissements couverts par un zonage UPb ; prescriptions ponctuelles de Continuité Obligatoire ; Emplacements Réservés de voirie pour les compléments au maillage viaire du quartier, tout particulièrement création d'une avenue avec mail planté rue Saint Nestor, et prolongement de la rue Villon, de la rue Delore et de la rue de Montagny.*
- *Zonage UI couvrant des tènements d'activités, notamment entre les rues Audibert et Lavirotte et Paul Cazeneuve.*
- *~~Zonage URM sur le secteur Berthelot - Epargne~~, ~~polygones~~ ~~d'implantation~~ permettant une gestion adaptée des implantations et hauteurs des futurs bâtiments ; Emplacements Réservés pour voies nouvelles, ~~notamment entre l'avenue Berthelot et la rue de l'Epargne, pour création d'une place publique avenue Berthelot ;~~ Orientation d'Aménagement « Berthelot-Epargne ».*

8.1 OAQS

- *Inscriptions d'Eléments bâtis à Préserver sur certaines constructions remarquables et sensibles du secteur ; Orientations d'Aménagement 8.2a, 8.2b, 8.2e et 8.2f « périmètres d'intérêt patrimonial Route de Vienne, Hérideaux, Maryse Bastié et Emile Combes ».*

8.2 OAQS

- *Périmètres ZPR et ZPE.*

PLU OPPOSABLE

X OAQS

voir les « orientations d'aménagement » relatives à des quartiers ou secteurs (voir pages 192)

Le projet d'aménagement et de développement durable

Objectifs par secteur

Encadrer le renouvellement du tissu mixte pour mieux structurer le territoire et optimiser ce potentiel de développement significatif pour le 8e arrondissement.

> **Achever l'îlot Berthelot-Epargne et poursuivre son développement sur le tènement à l'ouest dans l'esprit d'une véritable cité jardin faisant une large part aux espaces verts, aux équipements de proximité, de commerces de voisinage ou d'activités de service ;**

8.4 OA

- *Zonage URM accompagné de polygones d'implantation sur le secteur Berthelot-Epargne et zonage URMA sur le site Berliet permettant une gestion adaptée des implantations et hauteurs des futurs bâtiments.*
- *Zonage dominant URM jusqu'au boulevard Jean XXIII et la rue du Professeur Beauvisage, avec quelques îlots couverts par un zonage UR et quelques ensembles de lotissements couverts par un zonage UPb ; prescriptions ponctuelles de Continuité Obligatoire ; Emplacements Réservés de voirie pour les compléments au maillage viaire du quartier, tout particulièrement création d'une avenue avec mail planté rue Saint Nestor, et prolongement de la rue Villon, de la rue Delore et de la rue de Montagny.*

> **Affirmer la continuité urbaine de la ville tout en préservant la singularité d'une morphologie ouverte caractérisée par des ouvertures, des retraits limités sur la rue, des ambiances et des qualités d'espaces végétalisés à préserver ou à créer ;**

> **Intégrer et renouveler les activités commerciales et économiques nécessaires ou compatibles au bon fonctionnement urbain ;**

- *Périmètre de polarités commerciales autorisant les implantations jusqu'à 2 000 m², linéaires toutes activités sur le secteur « Berthelot-Epargne-Berliet ».*

> **Prévoir la possibilité de réaliser les équipements de proximité nécessaires au renouvellement du secteur et à l'accueil de nouveaux résidents ;**

8.1 OAQS

- *Emplacements Réservés pour voies nouvelles, équipements et localisation préférentielle ; Orientation d'Aménagement « Berthelot-Epargne » et « Berliet ».*
- *Zonage UI couvrant des tènements d'activités, notamment entre les rues Audibert et Lavirotte et Paul Cazeneuve.*

> **Conforter les activités économiques et améliorer leur insertion dans l'environnement urbain ; identifier les micro-zones économiques dont l'actuelle vocation pourrait évoluer dans le temps compte tenu des enjeux propres aux quartiers, et encadrer leur devenir ;**

8.2 OAQS

- *Inscriptions d'Eléments bâtis à Préserver sur certaines constructions remarquables et sensibles du secteur ; Orientations d'Aménagement 8.2a, 8.2b, 8.2e et 8.2f « périmètres d'intérêt patrimonial Route de Vienne, Hérideaux, Maryse Bastié et Emile Combes ».*

> **Préserver le patrimoine d'intérêt local, et favoriser la prise en compte des caractéristiques patrimoniales des quartiers « Route de Vienne », « Hérideaux », « Maryse Bastié » et « Emile Combes » dans les projets de construction ;**

- *Périmètres ZPR et ZPE.*

> **Prendre en compte les contraintes induites par les périmètres de risques technologiques ZPR et ZPE aux abords de l'entreprise Givaudan-Roure.**

EVOLUTION DU PLU

X OAQS *voir les « orientations d'aménagement » relatives à des quartiers ou secteurs*

2
REGLEMENT DE LA ZONE URMA

SOMMAIRE

- Zone URMA : Article 8 (page 521) *PLU opposable/Évolution du PLU*
- Zone URMA : Complet - *Évolution du PLU*

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URMA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions implantées sur la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100% doivent être situées à une distance au moins égale à 6 mètres des constructions situées dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES à 100%.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation, extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation de décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
c. pour les constructions annexes ;
d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
e. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URMA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sauf si elles sont accolées, les constructions implantées sur la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100% doivent être situées à une distance au moins égale à 6 mètres des constructions situées dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES à 100%.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation, extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation de décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
c. pour les constructions annexes ;
d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
e. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

EVOLUTION DU PLU

ZONE URMA

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 URMA : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols non liés à des travaux d'aménagement ou de construction dans la zone ;
b. les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2 le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.
e. les parcs d'attraction ouverts au public ;
f. dans les bandes de constructibilité repérées graphiquement par des CES de 100%, l'affectation à usage d'habitation des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des limites de référence est interdite. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :
   - aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement et aux locaux de gardiennage ;
   - ou dès lors que figure aux documents graphiques une marge de recul telle que visée à l'article 6 du règlement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 URMA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale.
Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 Les constructions, travaux, ouvrages à destination artisanale, industrielle, scientifique et technique dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant.

2.3 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.4 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON. Toutefois, cette limitation ne s'applique ni aux constructions à destination de bureaux existantes ni dans la bande constructible repérée par un CES 100% (telle que définie à l'article 7) le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ». Le champ d'application de cette disposition concerne les constructions ayant une façade sur la voie concernée par l'axe tertiaire et s'établit sur une profondeur de 20 mètres à compter de ladite façade.

2.5 Les aires de stockage et le dépôt de matériaux à l'air libre, dès lors qu'ils sont utiles ou nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2.6 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.7 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.8 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.9 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 URMA : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 URMA : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 URMA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 URMA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures.

Les bandes de constructibilité, définies à l'article 7 et repérées graphiquement, déterminent les règles d'implantation des constructions.

6.1 Règle générale

6.1.1 Dans la bande constructible repérée graphiquement par le CES 100%

Les constructions doivent s'implanter en limite de référence.

6.1.2 Dans la bande constructible repérée graphiquement par le CES ∠ à 100%

La construction doit être implantée de préférence transversalement par rapport à la voie et présenter sa face étroite en premier plan le long de ladite voie, sans que le parallélisme de la façade sur voie ne soit systématiquement recherché.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de référence, soit en retrait de cette dernière.

Toutefois, la construction projetée doit être implantée par rapport à la limite de référence avec un retrait différent de ceux des constructions voisines, dans le respect des objectifs et des prescriptions édictés à l'article 11.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les constructions réalisées dans la bande de constructibilité repérée graphiquement par le CES 100% (définie à l'article 7), si elles sont en continuité d'une autre construction implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en tenant compte de son implantation et de sa volumétrie ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;
c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;

f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

g. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

h. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;

i. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 URMA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;

d. les clôtures.

Les bandes constructibles, qui déterminent les règles d'implantation des constructions, sont définies graphiquement soit par un CES de 100%, soit par un CES $\angle$ à 100%.

7.1 Règle générale

7.1.1 En présence de prescriptions graphiques

Les constructions doivent s'implanter :

a. soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre en cas de prescription graphique de continuité obligatoire. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;

b. soit en ordre discontinu en cas de prescription graphique de discontinuité obligatoire, dans le respect des dispositions du 7.1.2.2.

7.1.2 En l'absence de prescriptions graphiques

7.1.2.1 Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES de 100%

a. les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;

b. tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance au moins égale à 4 mètres.

7.1.2.2 Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100%

a. les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu ;

b. le prospect par rapport aux limites séparatives (y compris celle opposée à l'alignement) des constructions ou parties de constructions implantées au-delà de la bande constructible repérée graphiquement par un CES 100%, est au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Des retraits de constructions peuvent être imposés :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,

b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation, extension d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation de décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;

c. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;

d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

e. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URMA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sauf si elles sont accolées, les constructions implantées sur la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100% doivent être situées à une distance au moins égale à 6 mètres des constructions situées dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES à 100%.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation, extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation de décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
c. pour les constructions annexes ;
d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
e. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 URMA : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

9.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée conformément aux indications figurant dans les documents graphiques.

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise supérieure à celle définie dans les documents graphiques dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5% leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

9.2.2 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 URMA : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades se distingue entre la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée dans les documents graphiques.

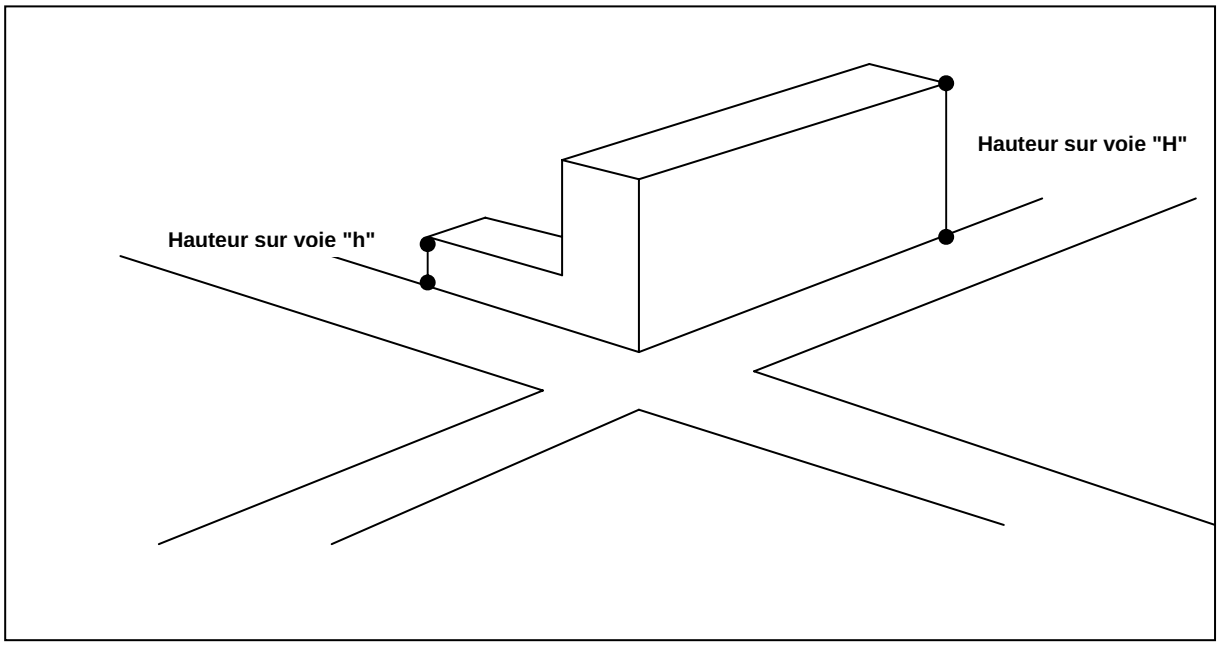
Elle s'applique à toute façade ou portion de façade (y compris le dernier niveau hors couronnement situé en retrait d'au moins 1,50 mètre) d'une construction implantée dans les parties de terrain non soumises à hauteur d'îlot.

En l'absence de prescriptions graphiques, la hauteur sur voie est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder dans ce cas la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre limite de référence sur une distance maximale de 20 mètres à compter de l'intersection des deux limites, sans toutefois pouvoir excéder l'épaisseur de la construction la plus haute :

Schéma à titre indicatif



- **La hauteur d'îlot :**

Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées dans les parties de terrain faisant l'objet d'une indication de hauteur d'îlot dans les documents graphiques.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. Ne sont pas pris en compte :
   - les pignons ;
   - les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11 ;
   - les parties de construction situées dans le couronnement visé au 10.3.

b. Afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concerné est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections ;

c. Pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite, la hauteur de façade est mesurée uniquement sur celle donnant sur la dite limite.

10.1.3 Dispositions particulières

10.1.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

a. pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions contiguës ;

b. en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;

c. dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;

d. dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;

e. dans le cas de travaux sur des constructions existantes, ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

10.1.3.2 Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées selon les cas :

a. travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;

b. constructions, travaux, ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des hauteurs plus importantes ;

c. constructions insérées au sein de construction de hauteur différente de celle fixée ci-dessus afin de garantir un épannelage harmonieux ;

d. réalisations d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;

e. réalisations d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

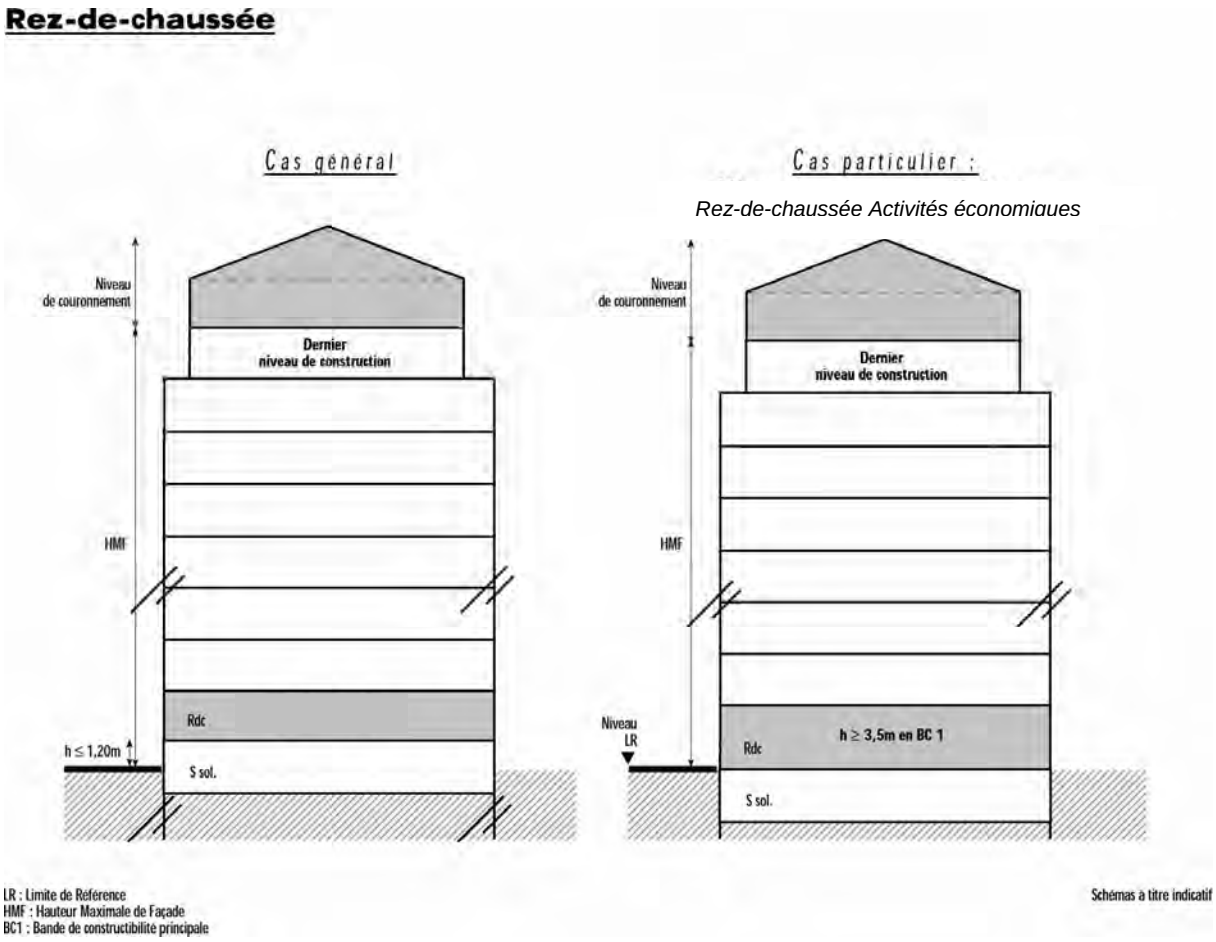
10.2 <u>Les niveaux</u>

10.2.1 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure dans la limite de 1,20 mètre maximum à celle de la limite de référence.

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Schéma à titre indicatif



Lorsque la hauteur du rez-de-chaussée est supérieure à 5 mètres, le rez-de-chaussée est comptabilisé pour deux niveaux.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est au plus égale à celle de la limite de référence. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite, la hauteur de l'émergence (limitée à 1,20 mètre) édictée ci-dessus est mesurée uniquement sur la façade de la construction donnant sur la dite limite.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence (telles que définies à l'article 6), la hauteur de l'émergence édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle des limites de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Lorsqu'un terrain est en pente et que la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence, la hauteur de l'émergence (limitée à 1,20 mètre) peut être dépassée pour assurer une cote horizontale du niveau supérieur du sous-sol, sur une distance maximale de 20 mètres et sans pouvoir excéder l'épaisseur de la construction.

10.2.2 Le dernier niveau d'une construction dans la limite de la hauteur maximale de façade autorisée

Les parties de façade délimitant le dernier niveau de la construction doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport à l'ensemble des façades de la construction.

10.2.3 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux ci-dessus :

a. le niveau de couronnement tel que défini au 10.3 dès lors que :
   - un seul niveau habitable est réalisé ;
   - la SHON développée dans le volume ainsi délimité ne doit pas excéder (voir schéma) :

↳ 70% de la SHON moyenne des étages courants (rez-de-chaussée et dernier niveau non compris) dans les bandes constructibles repérées graphiquement par un CES 100% ;

↳ 33% de la SHON moyenne des étages courants dans les bandes constructibles repérées graphiquement par un CES ∠ à 100%.

b. les aménagements internes d'un même niveau (ex : mezzanine, etc.) ;

c. les sous-sols ou autres parties de construction, situés en-dessous du niveau de rez-de-chaussée, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques dont aucun point du plancher haut de ce volume :
   - dans le cas général, ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre ;
   - le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », ne dépasse en tout ou partie du sol naturel. Cette disposition s'applique aux constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

10.3 Couronnement de la construction

10.3.1 Définition du niveau de couronnement

Le niveau de couronnement est le volume enveloppe délimité, au-delà de la hauteur de façade autorisée :

a. soit par :
   - deux plans élevés verticalement à une hauteur de 3 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade surmontés de deux pans inclinés à 40% ;
   - et la surface de plancher bas du volume ainsi délimité.

b. soit par :
   - deux plans élevés verticalement à une hauteur de 4 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade rencontrant un plan horizontal parallèle au dernier niveau de la façade ;
   - et la surface du plancher bas du volume ainsi délimité.

10.3.2 Dans le niveau de couronnement

Le couronnement doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Les parties de façade en retrait délimitant le niveau de couronnement doivent être implantées par rapport à l'ensemble des façades de la construction, avec un retrait au moins égal au retrait observé par les parties de façade délimitant le niveau immédiatement inférieur.

10.3.3 Au-delà du niveau de couronnement

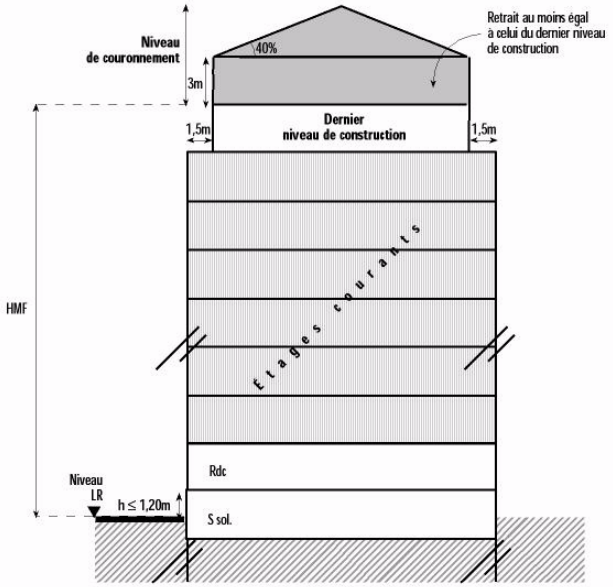
Au-delà du niveau de couronnement défini au 10.2.3, seuls sont autorisés les ouvrages tels que souches de cheminées, garde-corps ajourés ou ouvrages ponctuels d'architecture décoratifs.

En outre, toute installation technique nécessaire à l'équipement de la construction doit être incluse dans le volume enveloppe et être couverte dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Schéma à titre indicatif

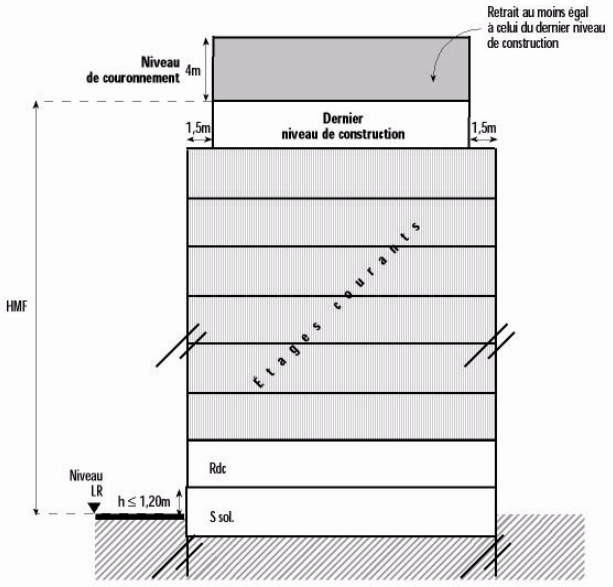
Niveau de couronnement, Derniers niveaux d'une construction

Schéma 3



En BC1 : SHON niveau couronnemnt ≤ 70% SHON étage courrant
En BC2 : SHON niveau couronnemnt ≤ 33% SHON étage courrant

Schéma 3 bis



LR : Limite de Référence
HMF : Hauteur Maximale de Façade
BC1 : Bande de constructibilité principale
BC2 : Bande de constructibilité secondaire

Schémas à titre indicatif

Article 11 URMA : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430-2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures,…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

11.1 Objectifs et principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du projet urbain défini dans le caractère général de la zone dont l'orientation principale consiste à induire une diversité de formes bâties, contribuant, par son rapport au végétal et à l'espace public, à garantir un caractère agréable au quartier.

Deux morphologies se distinguent en fonction de leur implantation :

a. le long des voies principales, l'orientation du projet vise à assurer une continuité stricte du bâti d'une limite latérale à l'autre, caractérisée par une volumétrie importante afin de constituer de « super îlots » ;
b. dans les cœurs d'îlots ou le long des voies vertes, l'implantation du bâti présente une morphologie alternative au bâti structuré le long des voies. L'orientation du projet vise alors à préserver la présence du végétal en articulation avec le domaine public par une implantation du bâti en discontinuité, en alignement ou en retrait par rapport aux voies.

Ce parti d'aménagement a pour objectif de favoriser la valorisation et l'irrigation des espaces verts au cœur d'un quartier présentant une certaine densité. Il s'appuie sur un jeu de formes bâties constitué par :

a. une implantation en quinconce des différentes constructions selon des retraits suffisamment différenciés nécessitant la prise en compte de l'implantation des bâtis existants de part et d'autre de la future construction et par conséquent une interdépendance entre les constructions ;
b. une implantation préférentielle du bâti transversalement par rapport à la voie, qui présente sa face étroite en premier plan le long de ladite voie, sans que le parallélisme de la façade sur voie ne soit systématiquement recherché.

11.1.1 La volumétrie

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes dont le gabarit conserve les proportions générales des constructions voisines, et ceci à l'échelle de la rue.

Toutes les interventions sur le bâti existant, qu'il s'agisse ou non de travaux d'extension, doivent préserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Dans les bandes constructibles définies par un CES de 100%, il peut être imposé que les constructions situées ou destinées à être situées à l'intérieur d'un front bâti présentent une volumétrie fractionnée tous les 40 mètres environ. Ce fractionnement peut être réalisé ~~s~~ous forme de créneaux, de porches ou de vides à l'intérieur du volume bâti.

Le fractionnement doit obéir aux dispositions ci-après :

a. **une hauteur** correspondant au minimum à deux niveaux de la construction ;
b. **une profondeur** égale à celle de la construction ;
c. **un linéaire de façade** sur voie compatible avec les prescriptions édictées aux alinéas ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire,…) dans le respect des objectifs du fractionnement des volumes bâtis.

L'objectif est de préserver un rythme de façade à l'échelle du quartier (équilibre de vides et de pleins) et de favoriser une articulation visuelle entre les plantations le long des voies et celles des cœurs d'îlots.

Dans les cœurs d'îlots et le long des voies vertes, les constructions doivent être constituées par des volumes simples de type parallélépipédique afin de favoriser et de valoriser une lecture évidente des continuités vertes constituées sous forme de peigne, en négatif des constructions.

11.1.2 Les couleurs

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue, et notamment les rythmes des façades.

11.1.3 Les matériaux

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en oeuvre, les matériaux de façade doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

Dans un souci d'homogénéité et de qualité, l'emploi de matériaux en harmonie avec le tissu existant peut être imposé dans certains secteurs urbains, notamment dans la ville ancienne ainsi que le long des boulevards et des avenues.

De surcroît, à l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes, il peut être exigé que les modénatures et les balcons d'origine soient maintenus et que les pierres de taille apparentes ne soient pas masquées.

11.2 Dispositions particulières

11.2.1 Les toitures et le couronnement

Tous les types de toiture sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus.

Le niveau de couronnement des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe maximale des constructions définies à l'article 10 du présent règlement.

Il peut être réalisé sous forme d'attique dès lors que cette morphologie de couronnement s'insère harmonieusement dans l'environnement urbain.

La conception du couronnement et du dernier niveau des constructions, présentant un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux voies, permet de favoriser une diversification des produits liés à l'habitat et de maintenir :

a. l'équilibre des vides et des pleins ;
b. l'animation des façades ;
c. le respect d'une échelle de quartier tout en maintenant une certaine densité.

Les locaux et installations techniques doivent être couverts, masqués et intégrés dans le traitement architectural du couronnement afin de ne pas bouleverser l'harmonie visuelle du secteur urbain concerné.

11.2.2 Les façades

Le découpage des façades sur rue doit s'harmoniser avec le rythme général de la rue ou du parcellaire séquentiel dominant, notamment lorsque le projet occupe un linéaire de façade important ou fait suite à un remembrement.

Une attention particulière doit être portée au raccordement avec les constructions limitrophes, notamment en présence de retraits d'importance, de volume ou d'épaisseur différents.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2.3 Le soubassement

En rez-de-chaussée, les murs pleins ou comportant plus d'un accès par garage par façade d'immeuble sont prohibés.

Les accès de garage doivent être intégrés au volume bâti, au droit de la façade, et sans créer de redans intérieurs.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des baies et des commerces, bureaux, locaux d'activités, ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque. De plus, la composition des rez-de-chaussée doit respecter les caractéristiques des percements de la façade (hall d'entrée, accès de service, etc.).

En raison de leur caractère historique, il peut être exigé que les travaux exécutés sur les devantures existantes ne portent pas atteinte à leur aspect extérieur ou à leur volume.

Les constructions s'insérant dans un front urbain aligné caractérisé par une hauteur apparente de rez-de-chaussée globalement continue par rapport à la rue doivent respecter ce caractère.

Les talus et déblais, les rez-de-chaussée surélevés ou rabaissés par rapport au terrain naturel peuvent être prohibés ou limités au regard du caractère général des soubassements dans le quartier.

En outre, la conception et l'aménagement des rez-de-chaussée doit mettre en valeur et favoriser l'articulation entre la trame verte réalisée en cœur d'îlots ou sur la voie verte et les plantations publiques le long des voies principales.

Par conséquent, les halls d'entrée doivent être vitrés et présenter dans leur aménagement des surfaces dégagées d'une façade principale à l'autre en limitant l'implantation de volumes opaques.

11.2.4 Les saillies

11.2.4.1 En façade sur rue

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit, à l'échelle de la rue, s'intégrer à son environnement bâti et effectivement profiter à la qualité architecturale du bâtiment.

a. Saillies à caractère ornemental

L'empiétement, par rapport à la limite d'emprise, des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures).

b. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport à la limite d'emprise sont prohibés.

Cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

c. Balcons et surfaces extérieures non closes

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport à la limite d'emprise ne sont autorisés que dans des proportions modérées, lorsqu'ils contribuent à l'harmonisation de l'immeuble avec son environnement bâti.

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb comportent des garde-corps fins et ajourés.

La répartition de ces saillies ou leur groupement peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans qu'elles puissent être situées à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes, par rapport à la limite d'emprise, est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 18 mètres ;
- 1 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 18 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.4.2 Saillies horizontales des autres façades

Dans le respect des conditions concernant l'implantation des constructions et des droits de vue prévus par le Code civil, les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans la profondeur de la bande de constructibilité. Cette réserve ne s'applique ni aux balcons ni aux ouvrages de desserte verticale (cages d'escalier, ascenseur, etc.).

11.2.5 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion, le choix des matériaux et la qualité de leur traitement, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti, respecter les caractéristiques dominantes du quartier, et préserver la pérennité des vues sur les façades et les cœurs d'îlots végétalisés, ainsi que l'aménagement paysager qui les accompagne.

11.2.6 Les vues

Afin de sauvegarder les transparences visuelles à travers les porches, les traboules et passages de qualité, celles-ci doivent être maintenues ou reconstituées sur place ou à proximité.

Lorsqu'elles se situent en périphérie de cœurs d'îlots comportant des espaces boisés classés repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ou des éléments de paysage repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur », il peut être exigé que les constructions nouvelles permettent au moins une vue ou une transparence visuelle sur ces espaces depuis la rue, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou de garage.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures et les plantations arbustives doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

11.2.7 Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, pour des motifs techniques ou économiques dûment motivés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante, une exception à la règle est possible.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent tenir compte des principes suivants :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver ;
e. leur impact sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

Article 12 URMA : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
c. aux activités industrielles , artisanales, scientifiques ou techniques ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement qualitatif ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
f. aux constructions, travaux, ouvrages, à destination de stationnement dès lors qu'ils constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
g. aux équipements techniques liés au stationnement (ex : rampes d'accès, etc.).

Il peut être autorisé, dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100%, que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus, (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
c. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

La dalle doit alors être traitée en espaces verts pouvant notamment comporter un espace de jeux ou de détente. En outre, les faces de ses structures visibles doivent être masquées par des retraits plantés.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 URMA : Espaces libres et plantations

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Conformément à la vocation de la zone, ces aménagements doivent, dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100%, présenter les caractéristiques ci-dessous énoncées.

Les espaces verts doivent contribuer, par leur localisation, leur configuration, leur traitement et leur superficie, la nature et la densité des plantations, à la composition d'un tissu urbain aéré et de qualité fortement marquée par une présence végétale continue, au moyen de l'articulation qu'ils établissent entre l'espace public qu'ils bordent, les espaces verts limitrophes et le jeu entre plein et vide autorisé par la transparence des constructions implantées le long des voies ou en cœur d'îlot.

La mise en œuvre du projet végétal doit tenir compte des caractéristiques et de la situation des autres espaces minéraux ou végétaux (espaces verts à créer, espaces non aedificandi, espaces verts publics,…), afin d'une part de contribuer à la formation de la trame végétale par la continuité et la cohérence entre espace public et privé pour donner une réalité à la dimension végétale en milieu urbain, d'autre part de profiter des transparences permises par/dans la trame bâtie pour organiser sa mise en valeur (transparence en rez-de-chaussée de constructions le long des voies structurantes, urbanisme ouvert le long des voies secondaires…).

La localisation des plantations retenues, le choix des essences et leur regroupement sur le site doivent participer à cet objectif.

13.2 Règle générale

Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100%, 30% au moins de la surface totale du terrain situé dans la dite bande doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En outre, la moitié au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

a. en pleine terre,
b. d'un seul tenant,
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
b. aux travaux réalisés sur des constructions existantes ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
d. lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence…) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 URMA : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

3
OA
Orientations d'aménagement

SOMMAIRE

- OA 8.4 - Ancien parc Berliet (rue Audibert et Lavirotte) *(créée)*
- OAQS 8.2b - Périmètre d'intérêt patrimonial : Hérideaux *(modifiée)*

8.4
OA

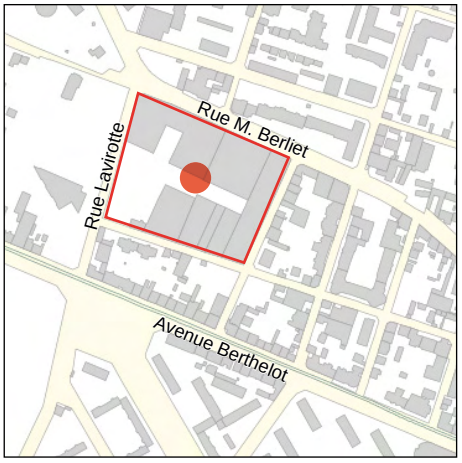
Orientation d'aménagement

Ancien parc Berliet (rue Audibert et Lavirotte)

Objectif

Le renouvellement de l'ancien site des usines Berliet s'inscrit dans la dynamique urbaine du quartier, autour des lignes de tramway T2 et T4 reliant Vénissieux et le quartier universitaire de la Doua via Part Dieu. Le développement de ce potentiel foncier significatif du 8éme arrondissement doit répondre à différents objectifs :

- Traiter « l'agrafe urbaine » de part et d'autre des voies ferrées, tout en préservant les singularités morphologiques, les ambiances et les qualités d'espaces végétalisés du secteur
- Conforter les activités économiques et améliorer leur insertion tout en permettant à terme une évolution encadrée des sites compte tenu des enjeux locaux.
- Développer le site dans l'esprit d'une véritable cité-jardin, économe d'espace, à la morphologie urbaine dense, acceptant des hauteurs de bâti diversifiées, et faisant une part belle aux espaces verts, équipements de proximité ainsi qu'aux activités de services.
- Préserver le patrimoine d'intérêt local, et favoriser la prise en compte des caractéristiques patrimoniales du quartier « Hérideaux », et de l'histoire du site industriel dans les projets de construction.



Principes d'aménagement

L'aménagement du site reposera sur les principes et orientations d'aménagements suivants :

1. Le patrimoine : mise en valeur et réinterprétation contemporaine de certains éléments architecturaux du passé industriel et économique du site, par :

- La conservation et possible déplacement sur site du « portail Berliet ». Cet élément architectural est un élément important pour la mémoire des 1ères grandes usines automobiles de Lyon, car il marque le portail d'entrée à l'un des ateliers de montage ;
- L'organisation des bâtiments en référence au parcellaire en lanière des anciens entrepôts ;
- La préservation et réhabilitation d'une partie de la halle, située au Nord-Est du site. Cette halle de stockage marque l'histoire industrielle du site, mais est surtout remarquable par sa volumétrie et sa superficie, rare dans le centre de l'agglomération.

2. Le maillage : inscrire le projet dans l'organisation viaire environnante par :

- L'élargissement de la rue Audibert et Lavirotte et la création d'un parvis au croisement Berliet/Lavirotte, pour favoriser un espace public plus confortable ;
- La création d'une voie Nord-Sud traversant le site, dans le prolongement de la rue Saint Gervais, pour assurer une connexion avec le quartier Monplaisir ;
- La réalisation d'une voie Est-Ouest et d'une placette au droit du futur groupe scolaire, dans le prolongement d'une voie de l'îlot Berthelot Epargne ;
- Des cheminements de desserte piétons-cycles Nord-Sud et Est-Ouest, au sein de l'opération.

3. Programmation urbaine : développer un îlot mixte pour répondre aux besoins des habitants futurs, en :

- Assurant dans l'ensemble du nouveau quartier une part équilibrée entre surfaces de logements et surfaces « d'activités urbaines » (dominante services, commerces de proximité). Les activités se développeront en rez-de-chaussée principalement le long des voies et parfois pourront s'inscrire sur des emprises plus épaisses en cœur d'îlot ;
- Développant un équipement public de proximité, au droit de la halle et qui pourrait s'adosser en continuité du bâti existant pour une meilleure intégration de l'opération ;
- Favorisant, au cœur du site, des seuils paysagés lorsque des logements s'implanteront en rez-de-chaussée le long des voies.
- Des logements sociaux, diversement répartis dans le périmètre.

EVOLUTION DU PLU

Orientation d'aménagement

Ancien parc Berliet (rue Audibert et Lavirotte)

8.4 OA

Principes d'aménagement

4. Composition et épannelage du bâti : organiser le bâti en harmonie avec les diversités morphologiques environnantes et dans un souci d'innovation, de créativité architecturale et paysagère

- Le principe général de l'épannelage devra privilégier une diminution progressive des hauteurs du Nord-Ouest vers le Sud-Est du site ;
- Chaque volume bâti continu sera conçu selon un épannelage varié, avec des hauteurs plus élevées interrompues par des crénelages plus bas, afin d'offrir un bon ensoleillement aux immeubles voisins, ainsi :

  Le long de la rue Audibert et Lavirotte, les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement et devront trouver des hauteurs variées entre R+8 et R+5.

  Le long de la rue Marius Berliet et dans la profondeur de l'îlot, les futures opérations ménageront des percées visuelles sur les cœurs d'îlot avec des bâtiments qui s'échelonneront entre R+6 /R+7, à l'exception de la halle, ainsi qu'en cœur d'îlot où des hauteurs plus faibles seront ménagées.

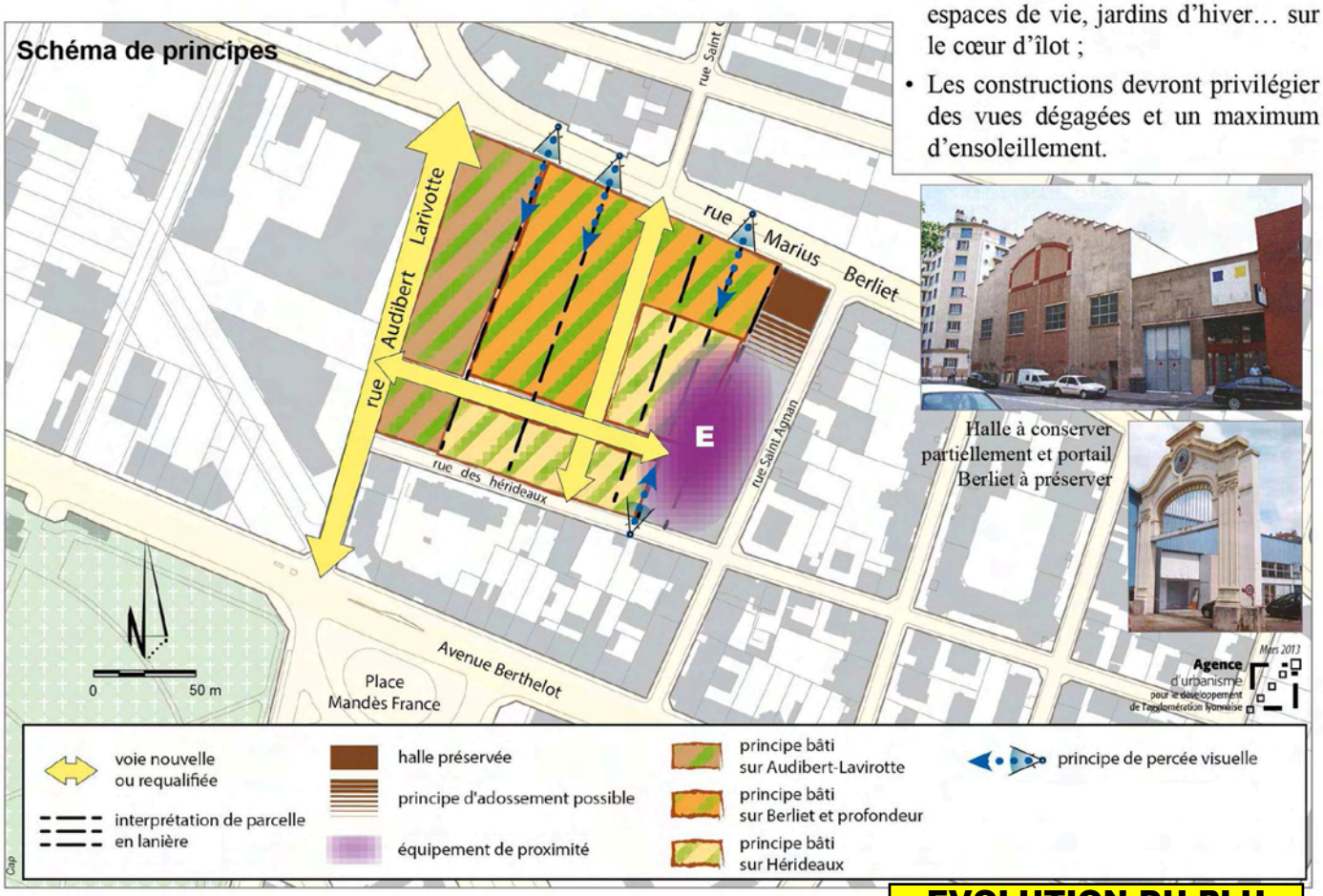
  Sur la rue des Hérideaux, les bâtiments favoriseront une alternance de pleins et de vides avec des volumétries variées entre R+5 / R+3

- Le long des voies nouvelles internes à l'îlot, les bâtiments en retrait pourront développer des balcons en porte-à-faux seulement sur les niveaux supérieurs (au-delà du 3ème niveau) afin de dégager la perspective de la rue.

5. Préoccupations environnementales

- Ménager + ou – 30% d'espaces végétalisés de qualité à répartir sur l'ensemble de l'opération (en excluant le groupe scolaire). Une majeure partie de ces espaces seront en pleine terre, pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et participer au confort thermique et hygrométrique des occupants des immeubles ;
- Privilégier des toitures végétalisées sur les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée, avec une hauteur de terre suffisante pour permettre des plantations de type arbuste ;
- Laisser une large place au végétal en toiture et en façade ;
- Réduire les nuisances atmosphériques et sonores liées aux infrastructures en privilégiant une orientation des espaces de vie, jardins d'hiver… sur le cœur d'îlot ;
- Les constructions devront privilégier des vues dégagées et un maximum d'ensoleillement.

Schéma de principes



Halle à conserver partiellement et portail Berliet à préserver

EVOLUTION DU PLU

8.2b
OAQS

Orientation d'aménagement

Périmètre d'intérêt patrimonial : **Hérideaux**

Eléments de connaissance

Le périmètre d'intérêt patrimonial « Hérideaux » s'inscrit dans le prolongement du lotissement Monplaisir. Il est délimité au sud par l'avenue Berthelot, au nord par la rue Marius Berliet, à l'est par la rue Cazeneuve et à l'ouest ~~par l'ancienne usine de construction automobile Marius Berliet (actuellement parc d'activité Berliet), qui, par son gabarit, marque le paysage et témoigne de l'activité industrielle de ce secteur au début du siècle.~~

Le périmètre concerne un secteur déjà très renouvelé et qui reste encore mutable.

Il s'agit d'un secteur populaire et ouvrier datant de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle dont les îlots s'appuient sur une trame viaire régulière. Les constructions, de vocation résidentielle ou artisanale, sont de hauteurs modérées comprises entre R et R+3. implantées majoritairement à l'alignement sur un petit parcellaire irrégulier.

L'ambiance de ce secteur et sa qualité reposent sur trois éléments essentiels : sa mixité, son unité d'échelle (qui, grâce à la diversité des constructions n'est pas répétitive) et aussi la présence non négligeable du végétal qui occupe les interstices liés à la discontinuité ponctuelle du bâti.

~~Seule la présence imposante de l'usine Berliet rompt l'échelle de la rue en introduisant un nouveau gabarit justifié par sa vocation d'origine, qui en fait un repère urbain et historique dans le quartier.~~

~~A ce titre, la halle qui se développe le long de la rue Saint-Agnan, intéressante par son système de pignon à redents en façade principale, a été intégrée dans le périmètre d'intérêt patrimonial.~~

On note aussi quelques séquences particulièrement qualitatives telles que l'immeuble d'habitation des années trente, rue de la Rosière, dont le registre décoratif relève d'une certaine finesses (tables décoratives, bandeaux filants, garde-corps et lambrequins en fer forgé), de belles villas, dont le 33 rue Saint-Romain et le groupe scolaire Combe Blanche, réalisé en 1914, à l'est du périmètre.

Ce quartier connaît depuis plusieurs année une forte mutation au profit de l'habitat. Les opérations récentes ont eu ainsi tendance à gommer les spécificités décrites ci dessus en produisant des linéaires de façade importants, longs et hauts (jusqu'à R+5), à l'architecture massive, voire ostentatoire.

Au regard des évolutions passées et de la mutabilité future, la prise en compte des éléments morphologiques et urbains caractéristiques de ce quartier revêt un caractère d'urgence pour préserver l'ambiance urbaine de ce secteur dans les projets à venir, et sauver les quelques séquences de rue qui, riches de leur histoire, sont aussi porteuses de diversité dans les gabarits et les implantations qui préservent une présence végétale dans un secteur pauvre en espace public.

PLU OPPOSABLE

8.2b
OAQS

Orientation d'aménagement

Périmètre d'intérêt patrimonial : **Hérideaux**

Eléments de connaissance

Le périmètre d'intérêt patrimonial « Hérideaux » s'inscrit dans le prolongement du lotissement Monplaisir. Il est délimité au sud par l'avenue Berthelot, au nord par la rue Marius Berliet, à l'est par la rue Cazeneuve et à l'ouest par la rue Saint Agnan.

Le périmètre concerne un secteur déjà très renouvelé et qui reste encore mutable.

Il s'agit d'un secteur populaire et ouvrier datant de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle dont les îlots s'appuient sur une trame viaire régulière. Les constructions, de vocation résidentielle ou artisanale, sont de hauteurs modérées comprises entre R et R+3. implantées majoritairement à l'alignement sur un petit parcellaire irrégulier.

L'ambiance de ce secteur et sa qualité reposent sur trois éléments essentiels : sa mixité, son unité d'échelle (qui, grâce à la diversité des constructions n'est pas répétitive) et aussi la présence non négligeable du végétal qui occupe les interstices liés à la discontinuité ponctuelle du bâti.

On note aussi quelques séquences particulièrement qualitatives telles que l'immeuble d'habitation des années trente, rue de la Rosière, dont le registre décoratif relève d'une certaine finesses (tables décoratives, bandeaux filants, garde-corps et lambrequins en fer forgé), de belles villas, dont le 33 rue Saint-Romain et le groupe scolaire Combe Blanche, réalisé en 1914, à l'est du périmètre.

Ce quartier connaît depuis plusieurs année une forte mutation au profit de l'habitat. Les opérations récentes ont eu ainsi tendance à gommer les spécificités décrites ci dessus en produisant des linéaires de façade importants, longs et hauts (jusqu'à R+5), à l'architecture massive, voire ostentatoire.

Au regard des évolutions passées et de la mutabilité future, la prise en compte des éléments morphologiques et urbains caractéristiques de ce quartier revêt un caractère d'urgence pour préserver l'ambiance urbaine de ce secteur dans les projets à venir, et sauver les quelques séquences de rue qui, riches de leur histoire, sont aussi porteuses de diversité dans les gabarits et les implantations qui préservent une présence végétale dans un secteur pauvre en espace public.

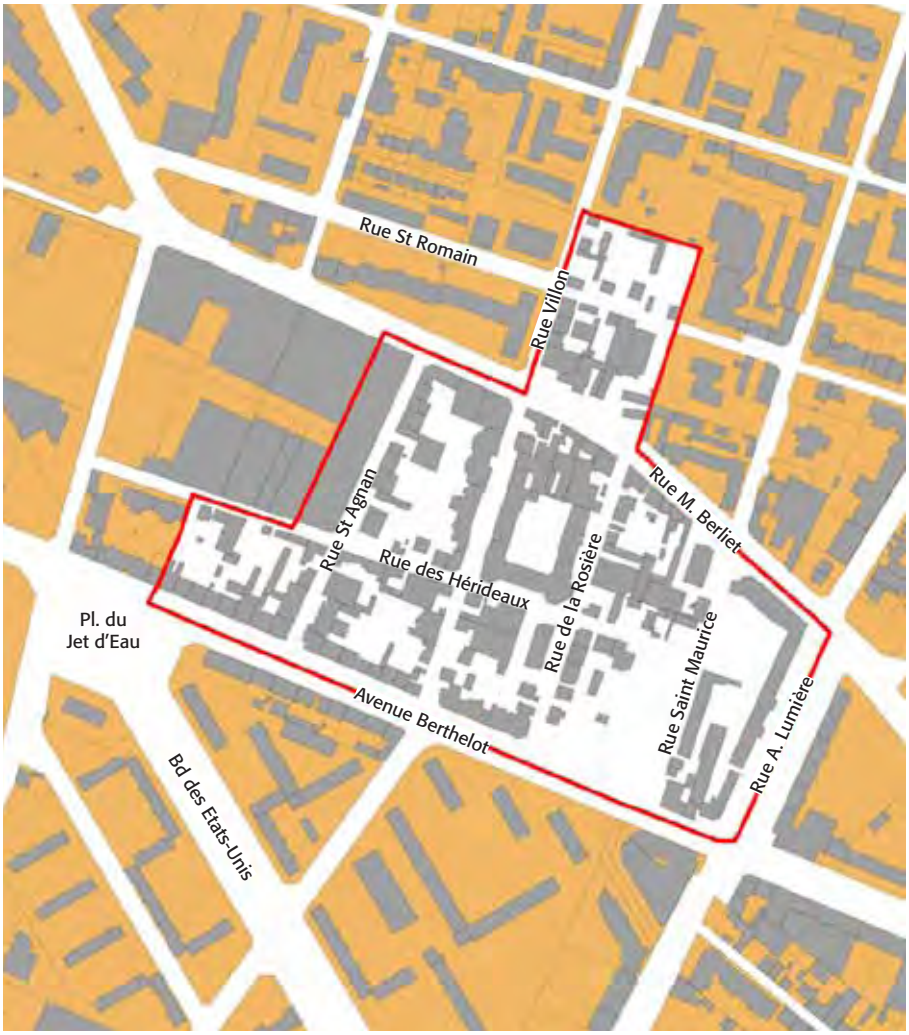
EVOLUTION DU PLU

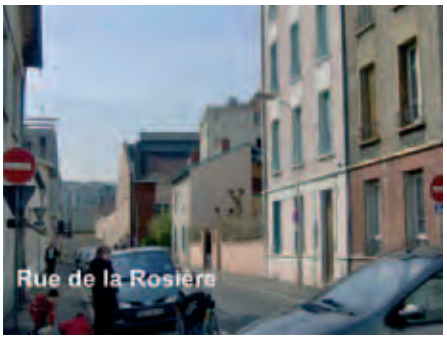
Orientation d'aménagement

Périmètre d'intérêt patrimonial : **Hérideaux**

8.2b
OAQS

Eléments de connaissance





Les caractéristiques à retenir

- Un secteur enclavé entre l'avenue Berthelot et la rue Maurice Berliet.
- Un bâti ancien alternant habitat et activité (artisanat et industrie).
- Un tissu qui se caractérise par :
  - une certaine mixité dans les vocations résidentielles (habitat individuel et petit collectif),
  - un petit parcellaire irrégulier
    . une implantation variable par rapport à la voie
    . des hauteurs modérées (R à R+3).
    . un paysage végétal de « proximité » offert par les jardins ou les pieds d'immeubles végétalisés.
- Un secteur qui fait actuellement l'objet d'un fort renouvellement avec des nouvelles constructions massives en rupture avec le contexte et les ambiances

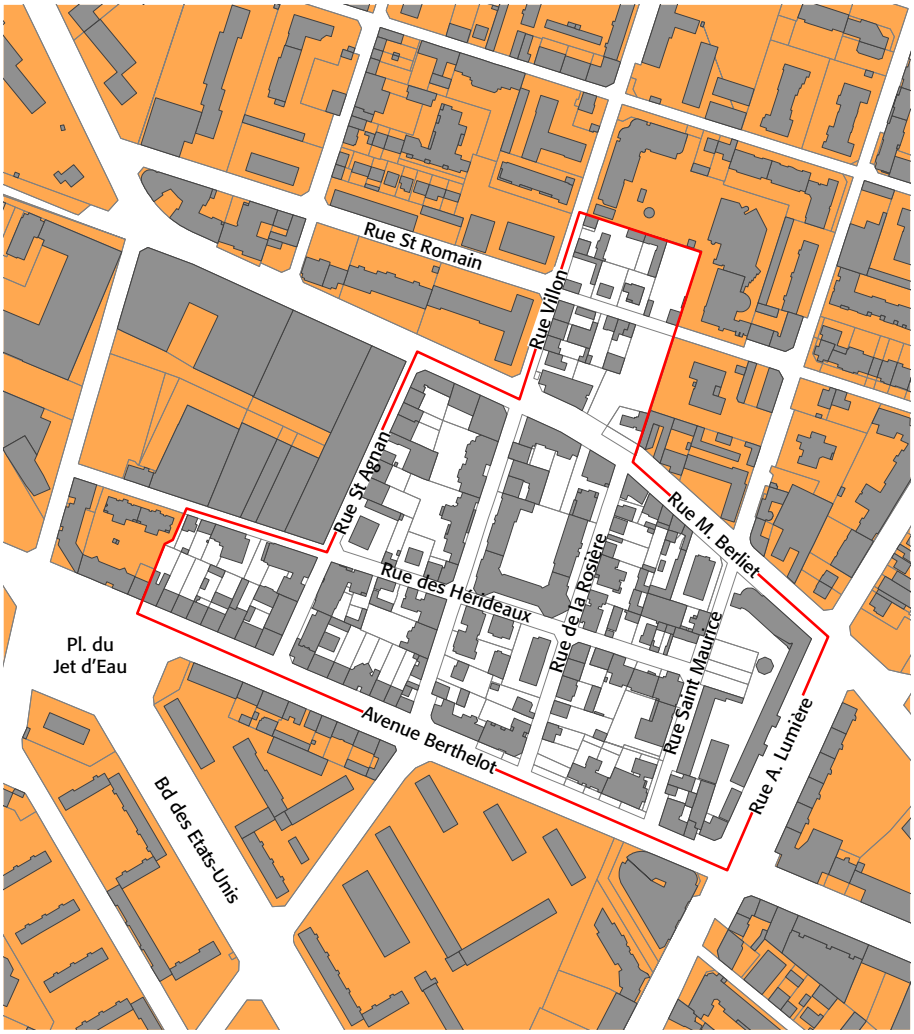
PLU OPPOSABLE

Orientation d'aménagement

Périmètre d'intérêt patrimonial : **Hérideaux**

8.2b
OAQS

Eléments de connaissance



Les caractéristiques à retenir

- Un secteur enclavé entre l'avenue Berthelot et la rue Maurice Berliet.
- Un bâti ancien alternant habitat et activité (artisanat et industrie).
- Un tissu qui se caractérise par :
  - une certaine mixité dans les vocations résidentielles (habitat individuel et petit collectif),
  - un petit parcellaire irrégulier
    . une implantation variable par rapport à la voie
    . des hauteurs modérées (R à R+3).
    . un paysage végétal de « proximité » offert par les jardins ou les pieds d'immeubles végétalisés.
- Un secteur qui fait actuellement l'objet d'un fort renouvellement avec des nouvelles constructions massives en rupture avec le contexte et les ambiances

EVOLUTION DU PLU

4
DOCUMENTS GRAPHIQUES

SOMMAIRE

- Plan de «Zonage et autres prescriptions » à l'échelle 1/2000 plan n°1/2
- Plan de «Zonage et autres prescriptions » à l'échelle 1/5000
- Plan des « Hauteurs » à l'échelle 1/5000
- Plan des « Polarités commerciales » à l'échelle 1/5000
- Plan des « Secteurs de mixité sociale » à l'échelle 1/5000

LEGENDE DES PLANS

Lyon - Villeurbanne

"Zonage, CES et autres prescriptions"

1/2000^{e}

LES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL

C.E.S : 100

C.E.S : 50

C.E.S : 10

C.E.S : Voir Règlement zone UCp

AUTRES PRESCRIPTIONS

Les emplacements réservés

No — Equipement public ou d'interêt général

No — Espace vert ou terrain de sport public

Voirie

No — Cheminement piéton ou cycliste

Servitudes L 123-2-

No — Périmètre d'attente de projet art.L.123-2-a)

No — Réservation pour programme de logements art.L.123-2-b)

No — Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)

Dispositions particulières aux activités économiques

Linéaire Toutes Activités

Linéaire artisanal et commercial

Axe Tertiaire

Alignement de bureaux

Prescriptions relatives au patrimoine végétal et bâti

Espace Boisé Classé

Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable

Plantation sur domaine public

Espace Végétalisé à mettre en Valeur

Terrain Urbain Cultivé

Elément Bâti à préserver

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

Espace non aedificandi

Marge de recul

Ligne d'implantation

Polygone d'implantation

Continuité Obligatoire

Discontinuité Obligatoire

Prescriptions d'aménagement

Débouché piétonnier

Débouché de voirie

Cheminement à préserver

Espace Végétalisé à créer prescription illégale jugement du T.A. de Lyon 8.02.2007

Périmètres de Risques

Technologique ZPR

Technologique ZPE

Technologique ZPE1

Technologique ZP

Inondation (Ruisseaux non domaniaux)

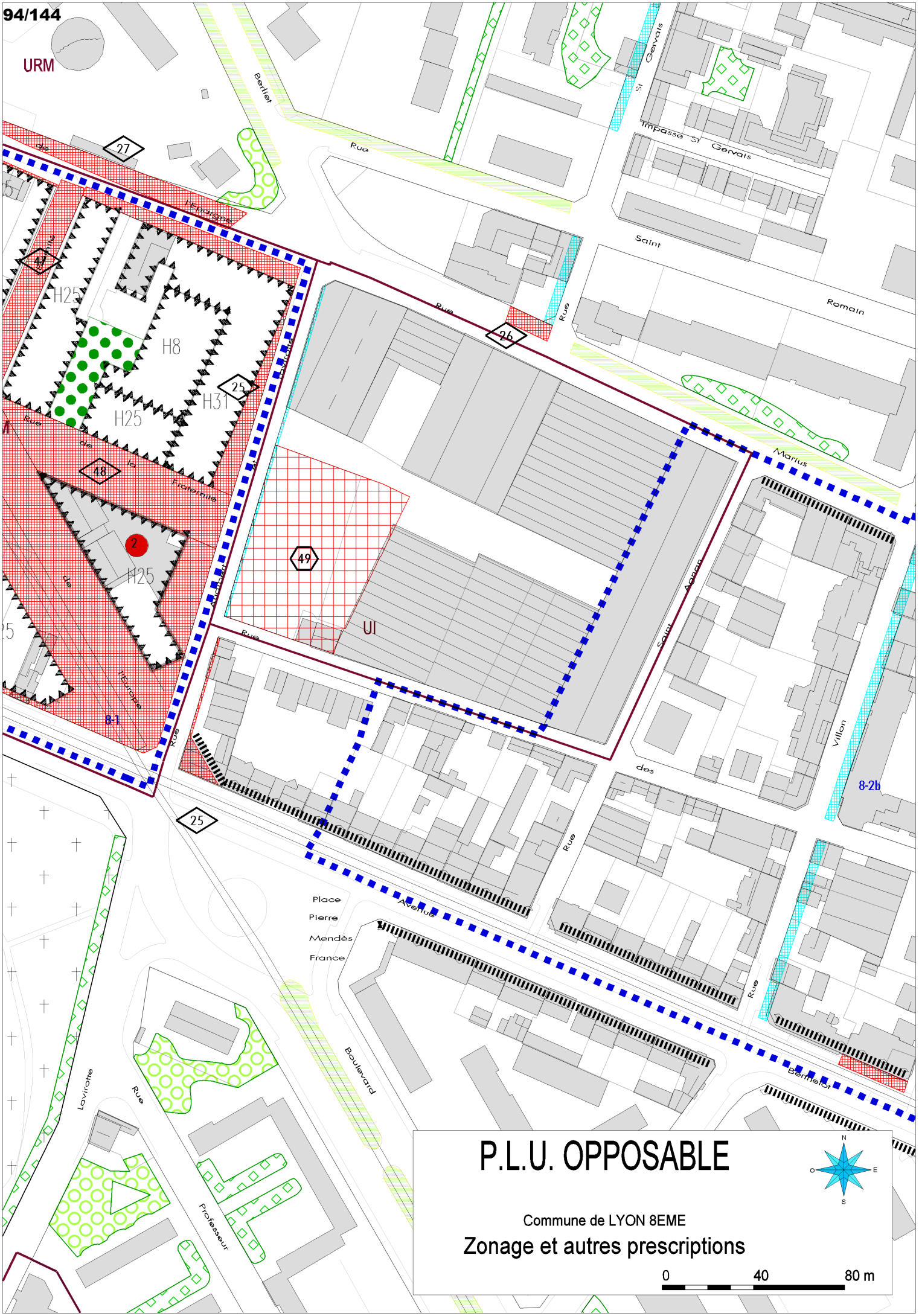
Mouvements Terrain Zone de prévention

Mouvements Terrain Zone de vigilance

Commune

Arrondissement

No — Voir orientations d'aménagement (L123-1 3al.)

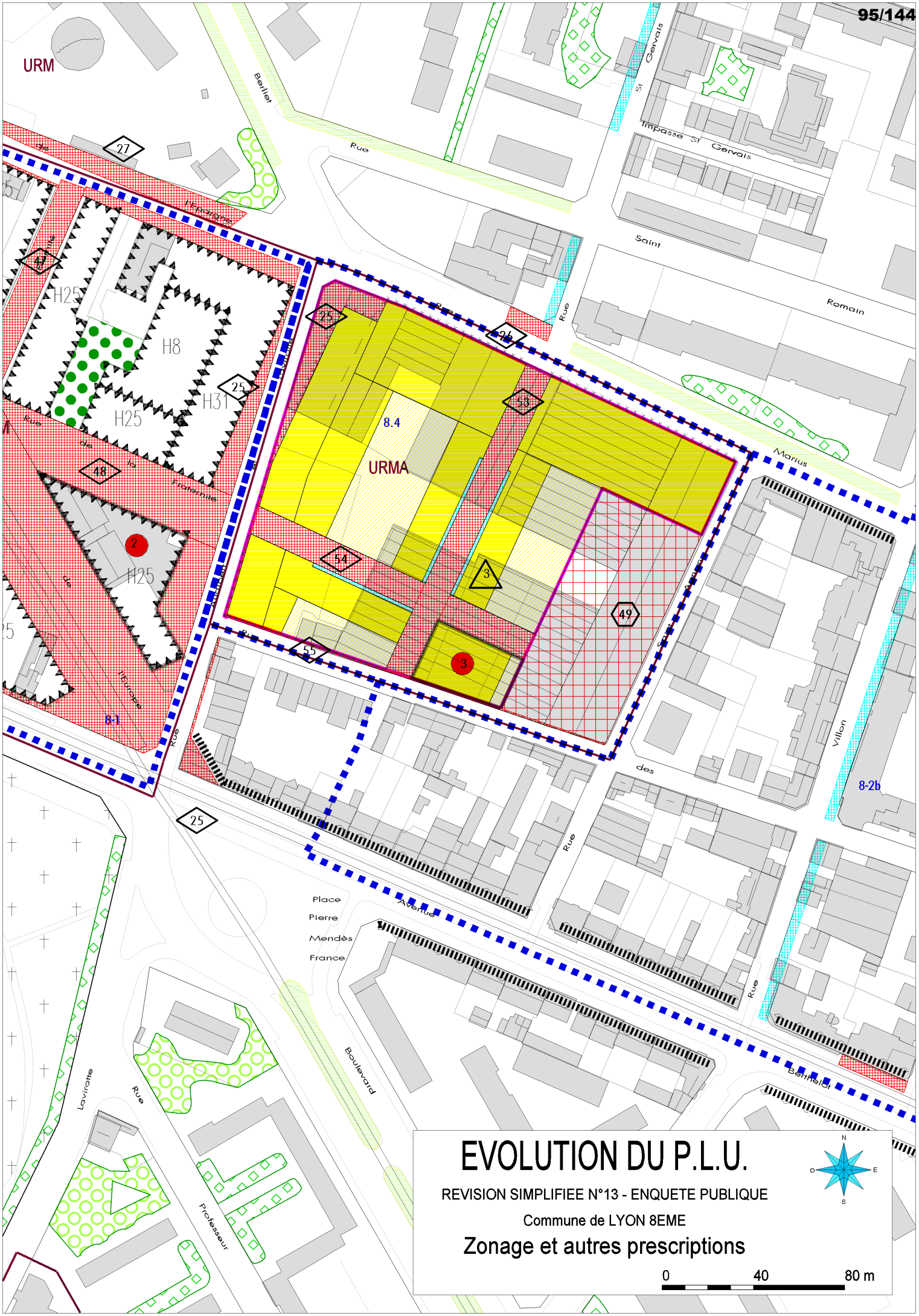


P.L.U. OPPOSABLE

Commune de LYON 8EME

Zonage et autres prescriptions

0 40 80 m



EVOLUTION DU P.L.U.

REVISION SIMPLIFIEE N°13 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LYON 8EME

Zonage et autres prescriptions

0 40 80 m

LEGENDE DES PLANS

Lyon - Villeurbanne

"Zonage et autres prescriptions"

1/5000^{e}

LES ZONES

Urbaines

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places

Contour de zone

UA UAp UAt UAC

UB UBa

UCp

UC UCA UCV UCZ

URM URMb URMA URMV

UR URb URs URD

UPa UPb UPc UPs

URP URPpa

USP

UI UIP UIa UIb

UL ULC

A urbaniser

AUSP

AU

Agricoles

A

Naturelles

N

AUTRES PRESCRIPTIONS

Les emplacements réservés

No

Equipement public ou d'interêt général

No

Espace vert ou terrain de sport public

Voirie

No

Cheminement piéton ou cycliste

Servitudes L 123-2-

No

Périmètre d'attente de projet art.L.123-2-a)

No

Réservation pour programme de logements art.L.123-2-b)

No

Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)

Dispositions particulières aux activités économiques

Linéaire Toutes Activités

Linéaire artisanal et commercial

Axe Tertiaire

Alignement de bureaux

Prescriptions relatives au patrimoine végétal et bâti

Espace Boisé Classé

Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable

Plantation sur domaine public

Espace Végétalisé à mettre en Valeur

Terrain Urbain Cultivé

Elément Bâti à préserver

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

Espace non aedificandi

Marge de recul

Ligne d'implantation

Polygone d'implantation

Continuité Obligatoire

Discontinuité Obligatoire

Prescriptions d'aménagement

Débouché piétonnier

Débouché de voirie

Cheminement à préserver

Espace Végétalisé à créer prescription illégale jugement du T.A. de Lyon 8.02.2007

Périmètres de Risques

Technologique ZPR

Technologique ZPE

Technologique ZPE1

Technologique ZP

Inondation (Ruisseaux non domaniaux)

Mouvements Terrain Zone de prévention

Mouvements Terrain Zone de vigilance

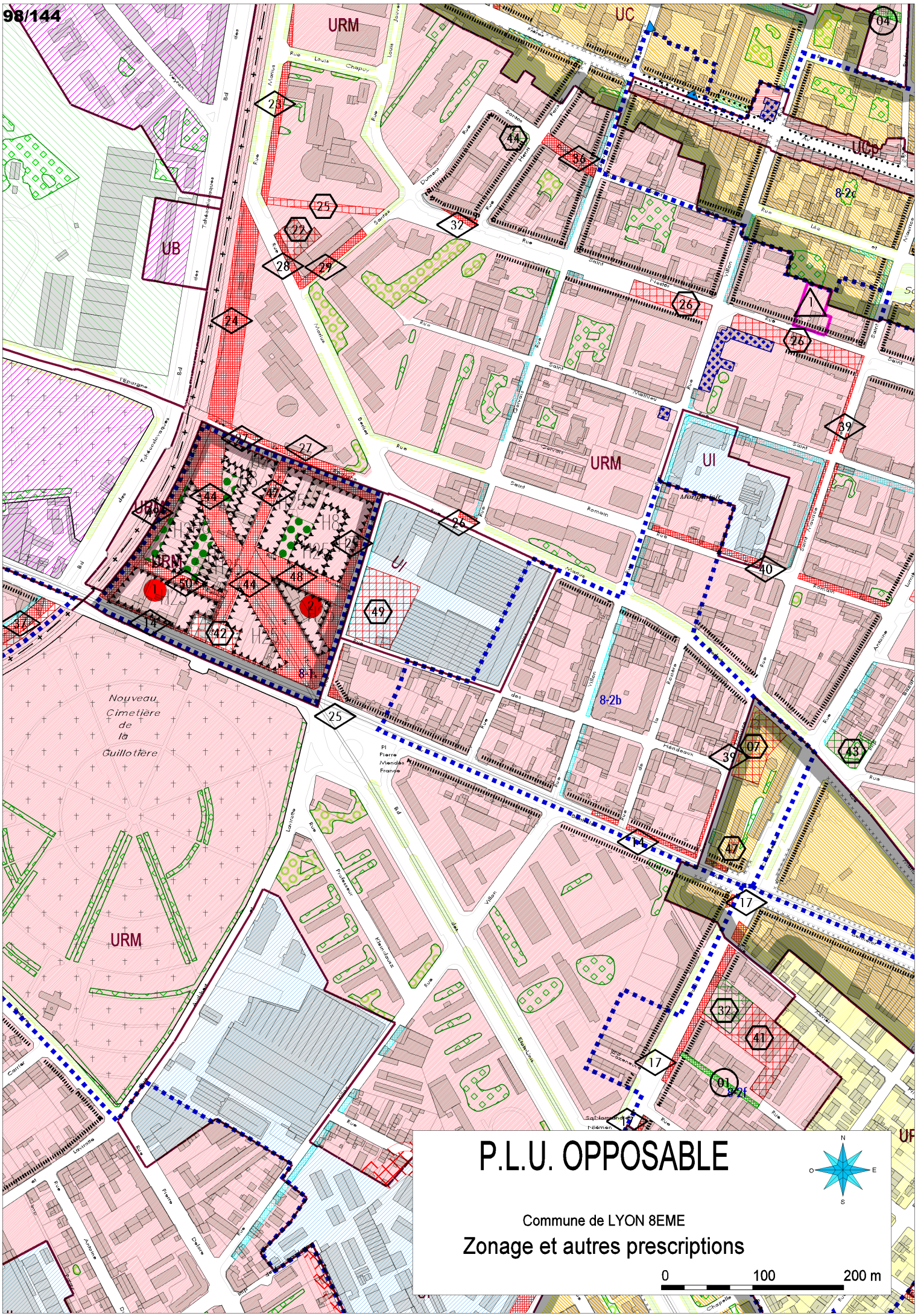
Commune

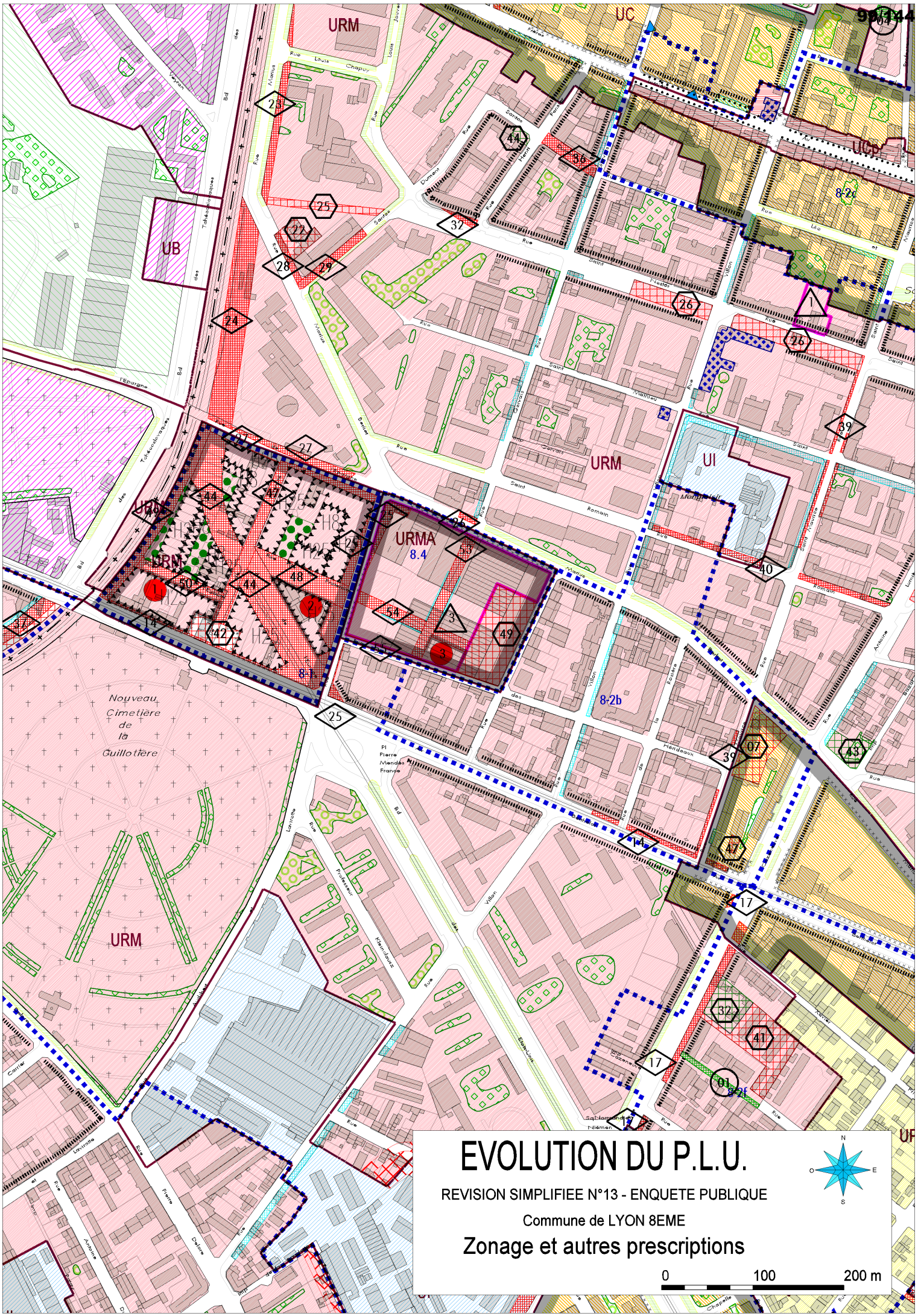
Arrondissement

Voir plan 2 000°

No

Voir orientations d'aménagement (L123-1 3al.)


URM
UC
UCp
UB
UI
8-2a
8-2b
8-1
Nouveau Cimetière de la Guillotière
P.L.U. OPPOSABLE
Commune de LYON 8EME
Zonage et autres prescriptions
0
100
200 m
N
O
E
S



OFFI_GDL_S13_ZONAGE_C_OFFICIEL_MODIFIE_CM_GDL_S13_69388_5000_1 147-14230

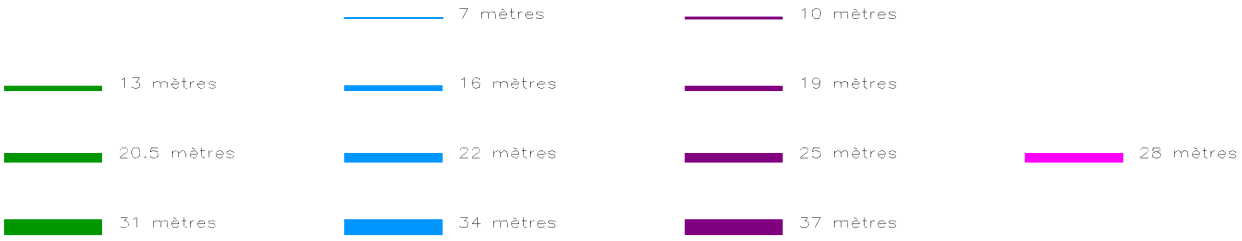
LEGENDE DES PLANS

Lyon - Villeurbanne

"Hauteurs"

1/5000^{e}

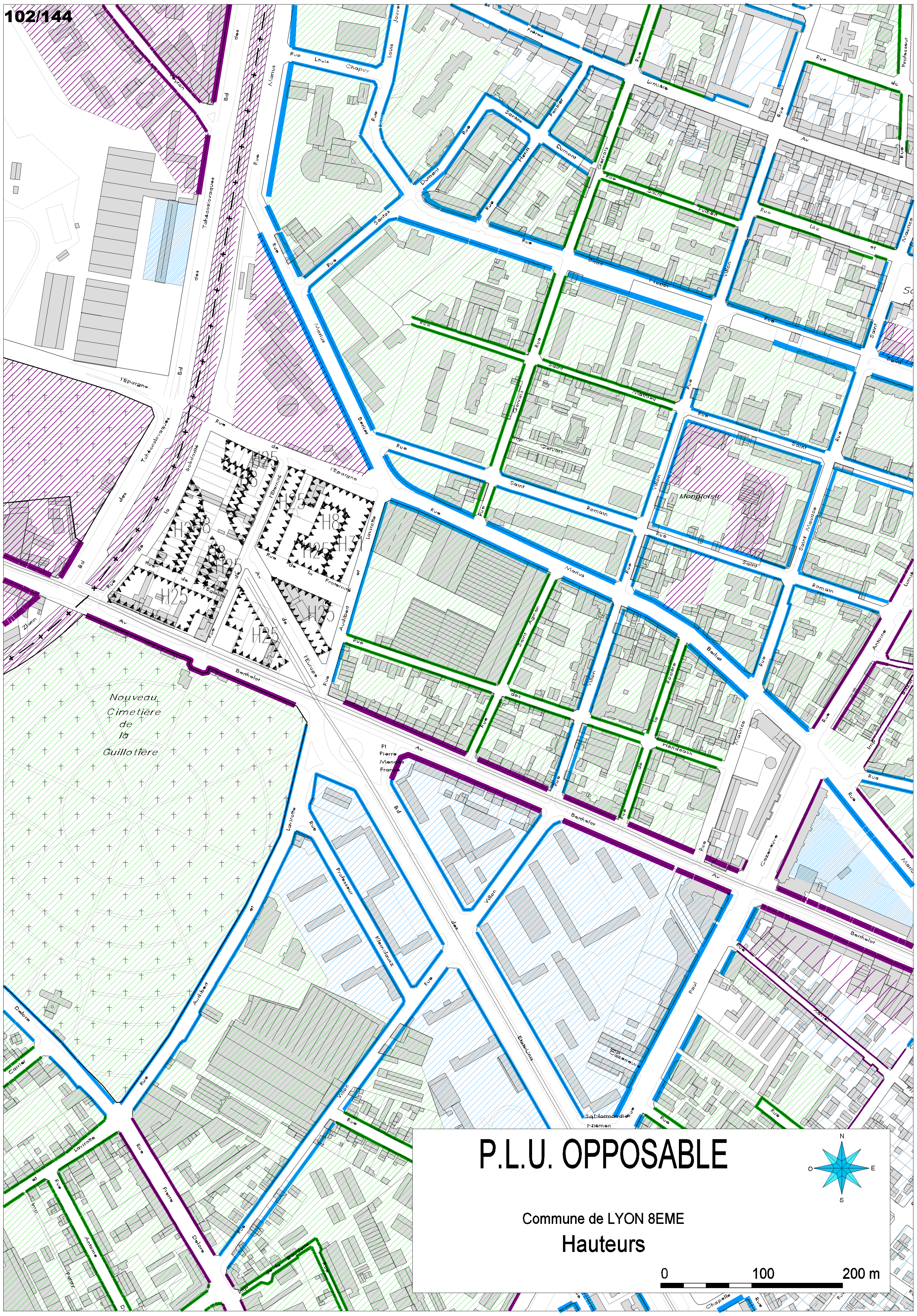
LES HAUTEURS SUR VOIE



LES HAUTEURS D'ILOT

LES HAUTEURS DES POLYGONES D'IMPLANTATION

LES PERIMETRES REPORTES AU POS

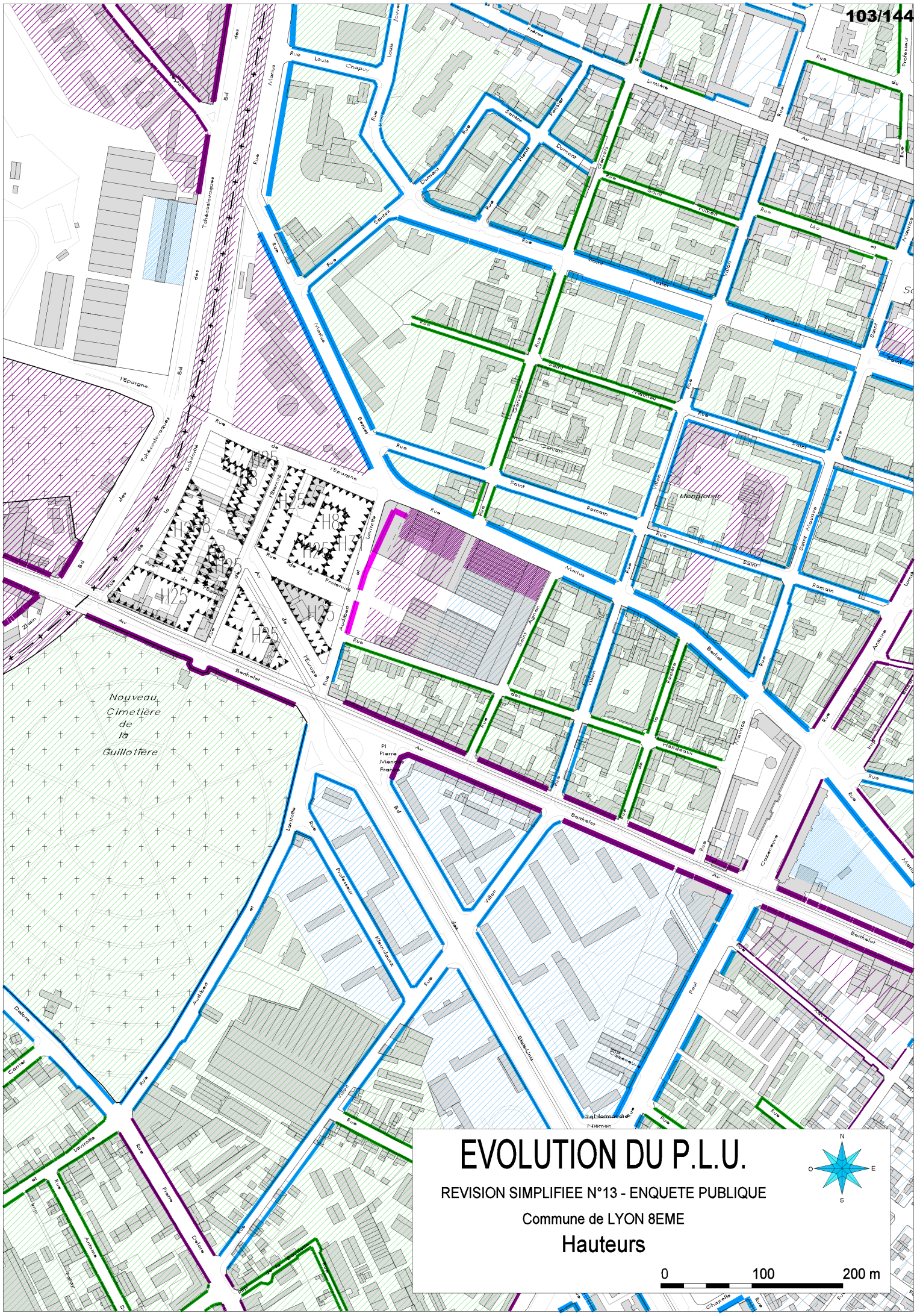


P.L.U. OPPOSABLE

Commune de LYON 8EME

Hauteurs

0 100 200 m



EVOLUTION DU P.L.U.

REVISION SIMPLIFIEE N°13 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LYON 8EME

Hauteurs

0 100 200 m

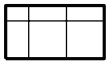
LEGENDE DES PLANS

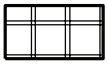
Lyon - Villeurbanne

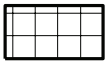
"Polarités commerciales et linéaires d’activités économiques"

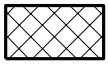
1/5000^{e}

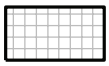
LES POLARITES COMMERCIALES

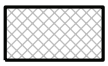

Polarité commerciale sans plafond


Polarité commerciale plafond 3500m2


Polarité commerciale plafond 2000m2


Polarité commerciale plafond 1500m2


Polarité commerciale plafond 1000m2


Polarité commerciale plafond 300m2

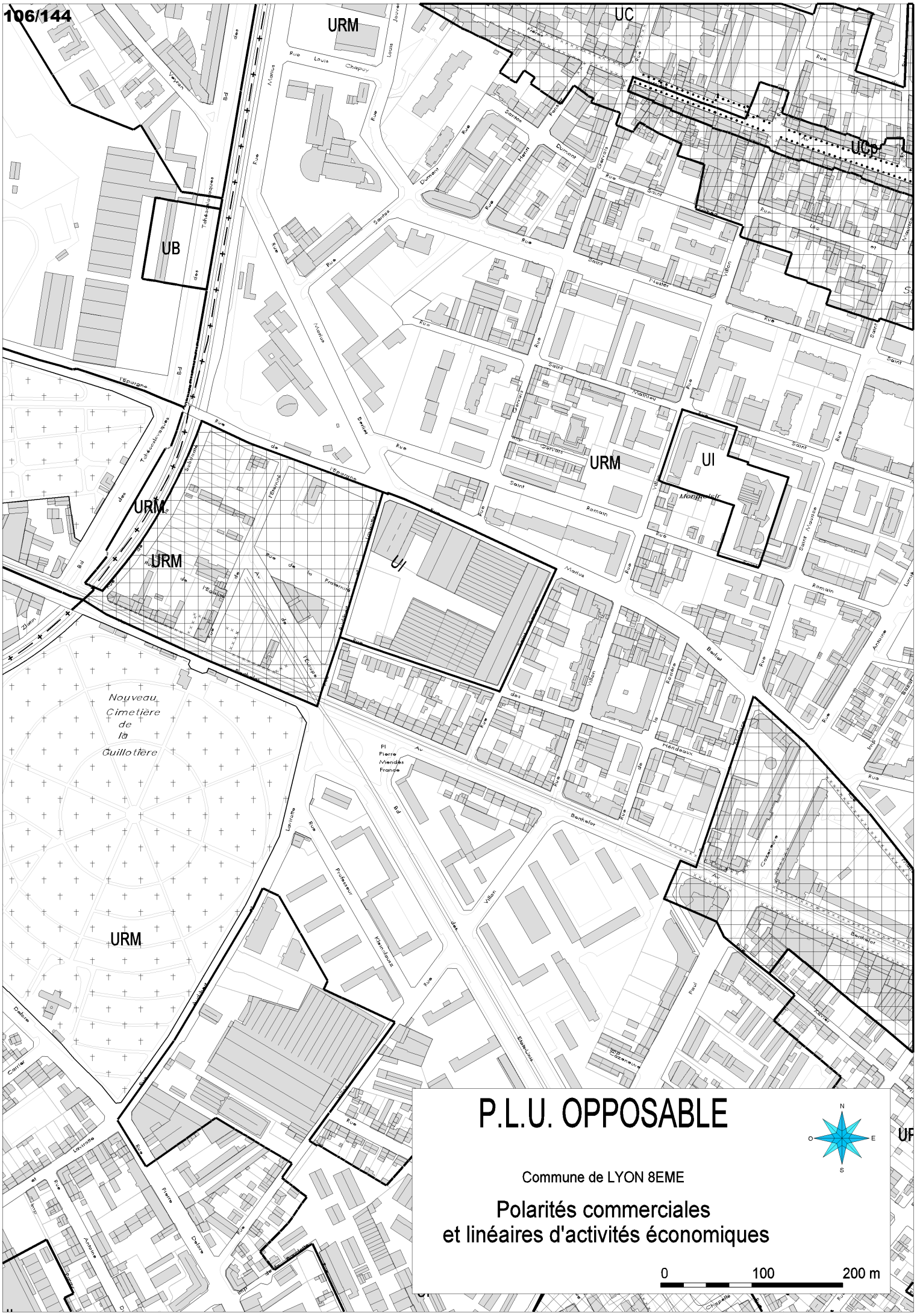
En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone

Linéaire Toutes Activités

Linéaire artisanal et commercial

Commune

Arrondissement

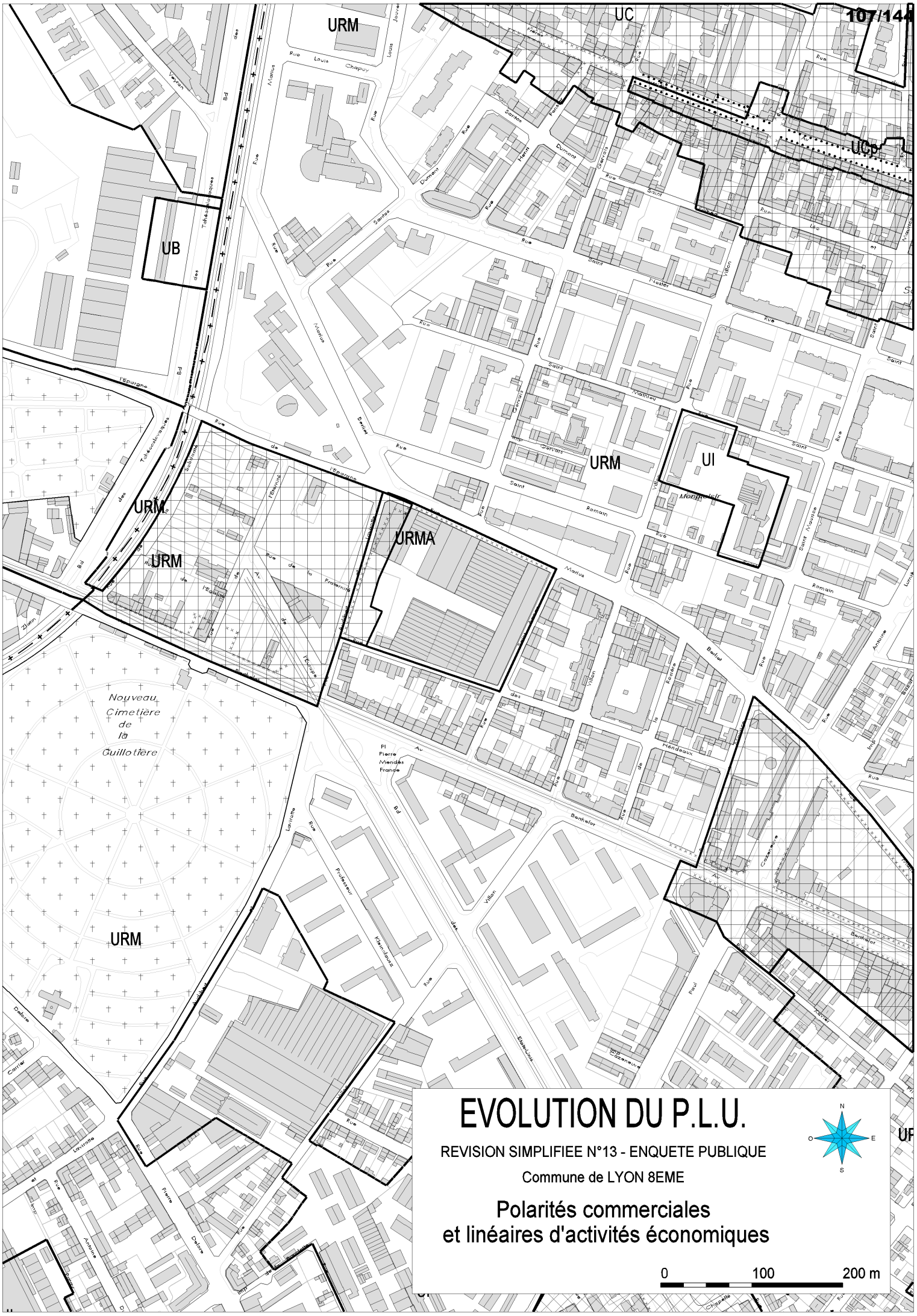


P.L.U. OPPOSABLE

Commune de LYON 8EME

Polarités commerciales et linéaires d'activités économiques

0 100 200 m



EVOLUTION DU P.L.U.

REVISION SIMPLIFIEE N°13 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LYON 8EME

Polarités commerciales et linéaires d'activités économiques

N
O
E
S

0 100 200 m

LEGENDE DES PLANS

Lyon - Villeurbanne

"Mixité sociale"
Art. L. 123-1-5 16° et L. 123-2-b

1/5000^{e}

MIXITE SOCIALE

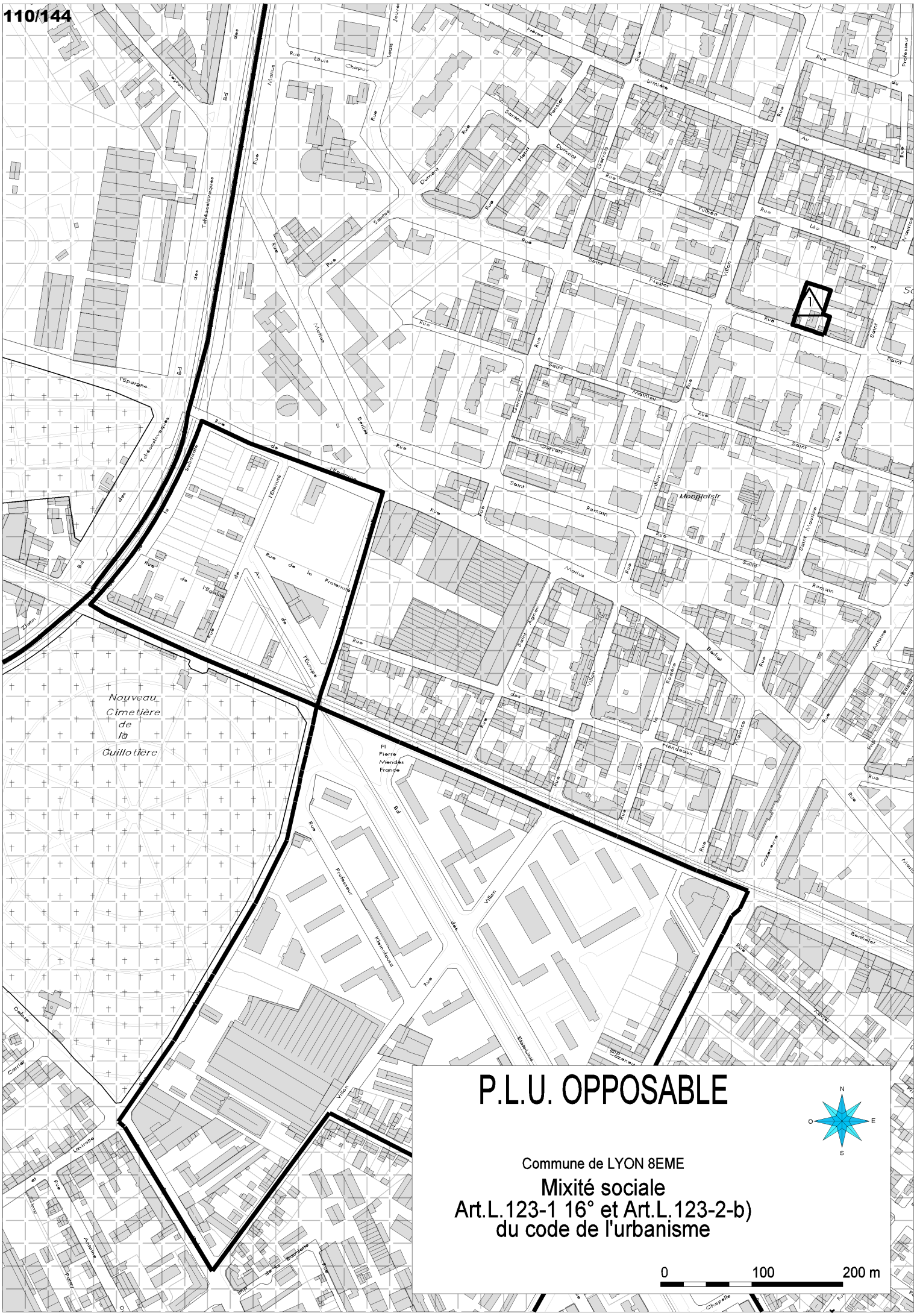
Réservation pour programme de logements art.L.123-2-b)

Secteur de mixité sociale Art.L.123-1-5 16°

En cas de superposition de ces 2 secteurs ce sont les règles de l'art.L.123-2-b) qui s'appliquent.

Commune

Arrondissement

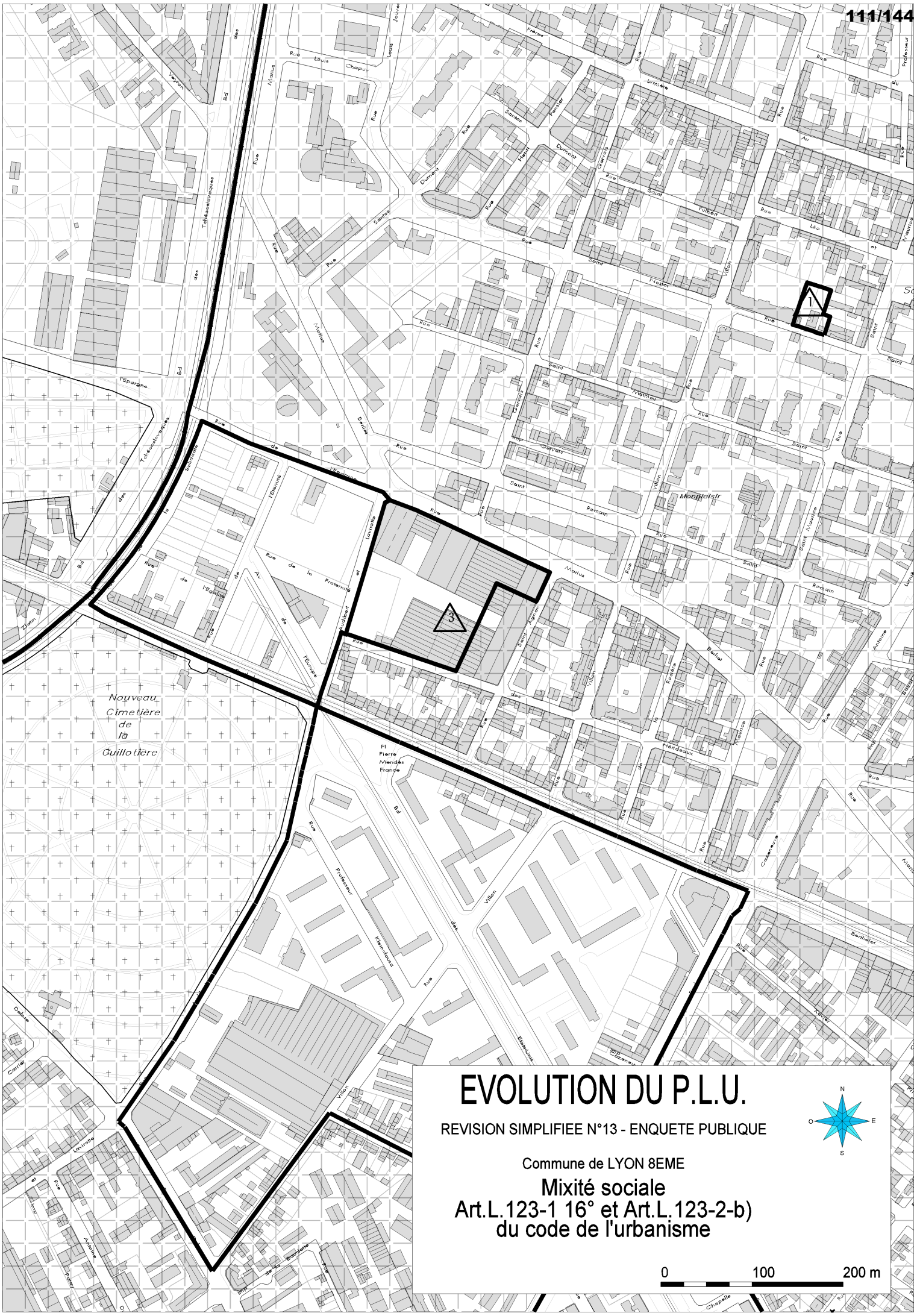


P.L.U. OPPOSABLE

Commune de LYON 8EME

Mixité sociale
Art.L.123-1 16° et Art.L.123-2-b) du code de l'urbanisme

0 100 200 m



EVOLUTION DU P.L.U.

REVISION SIMPLIFIEE N°13 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LYON 8EME

Mixité sociale
Art.L.123-1 16° et Art.L.123-2-b) du code de l'urbanisme

N
O
E
S

0 100 200 m

5
REGLEMENT :
SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

SOMMAIRE

- Liste des emplacements réservés aux équipements publics
- Liste des emplacements réservés de voirie
- Liste des réservations pour programme de logements
- Liste des localisations préférentielles pour équipements

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (art.L.123-1-8)

LYON 8EME

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Superficie approximative (m²)
2	Rue Stephane Coignet	ESPACES VERTS PUBLICS	COMMUNE	640
3	Rue du Premier Film	EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE.	COMMUNE	1190
4	Cours Albert Thomas	PLACE PUBLIQUE	COMMUNAUTE URBAINE	1300
6	Rue Antoine Lumiere	PLACE PUBLIQUE	COMMUNAUTE URBAINE	3250
7	Rue Saint Maurice	EXTENSION DE GROUPE SCOLAIRE.	COMMUNE	2500
8	Rue Nungesser et Coli	EXTENSION DU CENTRE LEON BERARD.	ETAT	7180
11	Rue Guillaume Paradin	SERVICE DES EAUX	COMMUNAUTE URBAINE	8800
12	Place Julien Duret	EXTENSION DE PLACE PUBLIQUE	COMMUNAUTE URBAINE	1510
20	Route de Vienne	PARC PUBLIC EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS ET ACCES	COMMUNE	99840
22	Rue Marius Berliet	EXTENSION DU LYCEE	COMMUNAUTE URBAINE	1060
25	Prolongement de la Rue ST Nestor	CREATION D'UN TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE	COMMUNAUTE URBAINE	1000
26	Rue Saint Nestor	CREATION D'UNE AVENUE COMPORTANT UN MAIL PLANTE	COMMUNAUTE URBAINE	5570
28	Rue Benoit Bernard	ESPACES VERTS PUBLICS	COMMUNE	1040
29	Stade A Dumont	EXTENSION DU TERRAIN DE SPORT	COMMUNE	870
32	Rue Paul Cazeneuve	ESPACE VERT PUBLIC	COMMUNE	1770
35	Rue Bataille	EXTENSION GROUPE SCOLAIRE	COMMUNE	360
36	Rue Edouard Rochet	EXTENSION ECOLE	COMMUNE	3410
41	Rue Paul Cazeneuve	EQUIPEMENTS SPORTIFS	COMMUNE	3800
42	Avenue Berthelot	PLACE PUBLIQUE	COMMUNAUTE URBAINE	1300
43	Rue Marius Berliet	ESPACE VERT	COMMUNE	1150
44	Rue Henri Pensier	ESPACE VERT DE PROXIMITE	COMMUNE	220
45	Rue Nieuport à Maryse Bastié	MAIL PLANTE PIETONNIER	COMMUNE	2750
46	Rue Bataille	JARDINS FAMILIAUX ET EXTENSION GROUPE SCOLAIRE	COMMUNE	4830
47	Rue Paul Cazeneuve	EXTENSION GROUPE SCOLAIRE COMBE BLANCHE	COMMUNE	180
48	Impasse Caton	ESPACE VERT	COMMUNE	790
49	Rue Audibert et Lavirotte	GROUPE SCOLAIRE	COMMUNE	4400

PLU OPPOSABLE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
(art.L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme)
LYON 8EME

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Superficie approximative
2	Rue Stephane Coignet	ESPACES VERTS PUBLICS	COMMUNE	640 m²
3	Rue du Premier Film	EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE.	COMMUNE	1190 m²
4	Cours Albert Thomas	PLACE PUBLIQUE	COMMUNAUTE URBAINE	1300 m²
6	Rue Antoine Lumiere	PLACE PUBLIQUE	COMMUNAUTE URBAINE	3250 m²
7	Rue Saint Maurice	EXTENSION DE GROUPE SCOLAIRE.	COMMUNE	2500 m²
8	Rue Nungesser et Coli	EXTENSION DU CENTRE LEON BERARD.	ETAT	7180 m²
11	Rue Guillaume Paradin	SERVICE DES EAUX	COMMUNAUTE URBAINE	8800 m²
12	Place Julien Duret	EXTENSION DE PLACE PUBLIQUE	COMMUNAUTE URBAINE	1510 m²
20	Route de Vienne	PARC PUBLIC EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS ET ACCES	COMMUNE	99840 m²
22	Rue Marius Berliet	EXTENSION DU LYCEE	COMMUNAUTE URBAINE	1060 m²
25	Prolongement de la Rue ST Nestor	CREATION D'UN TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE	COMMUNAUTE URBAINE	1000 m²
26	Rue Saint Nestor	CREATION D'UNE AVENUE COMPORTANT UN MAIL PLANTE	COMMUNAUTE URBAINE	5570 m²
28	Rue Benoit Bernard	ESPACES VERTS PUBLICS	COMMUNE	1040 m²
29	Stade A Dumont	EXTENSION DU TERRAIN DE SPORT	COMMUNE	870 m²
32	Rue Paul Cazeneuve	ESPACE VERT PUBLIC	COMMUNE	1770 m²
35	Rue Bataille	EXTENSION GROUPE SCOLAIRE	COMMUNE	360 m²
36	Rue Edouard Rochet	EXTENSION ECOLE	COMMUNE	3410 m²
41	Rue Paul Cazeneuve	EQUIPEMENTS SPORTIFS	COMMUNE	3800 m²
42	Avenue Berthelot	PLACE PUBLIQUE	COMMUNAUTE URBAINE	1300 m²
43	Rue Marius Berliet	ESPACE VERT	COMMUNE	1150 m²
44	Rue Henri Pensier	ESPACE VERT DE PROXIMITE	COMMUNE	220 m²
45	Rue Nieuport à Maryse Bastié	MAIL PLANTE PIETONNIER	COMMUNE	2750 m²
46	Rue Bataille	JARDINS FAMILIAUX ET EXTENSION GROUPE SCOLAIRE	COMMUNE	4830 m²
47	Rue Paul Cazeneuve	EXTENSION GROUPE SCOLAIRE COMBE BLANCHE	COMMUNE	180 m²
48	Impasse Caton	ESPACE VERT	COMMUNE	790 m²
49	Rue Saint-Agnan	GROUPE SCOLAIRE	COMMUNE	5010 m²

EVOLUTION DU PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE (art.L.123-1-8)

LYON 8EME

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire	Largeur approximative
1	Rue Benoit Bernard de : Rue Auguste Chollat à : Route de Vienne	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
2	Rue de Montagny de : Rue General Gouraud à : Rue de Champagneux	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
3	Rue de Montagny de : Route de Vienne à : Rue Henri Barbusse	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
4	Rue Pierre Delore de : Impasse Jouhet à : Rue Garon Duret	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	20m
10	Passage des Alouettes de : Rue Docteur Victor Despeignes à : Rue Longefer	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	14m
11	Rue Jean Perreal de : Rue des Alouettes à : Avenue des Freres Lumiere	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	14m
13	Rue Feuillat de : Avenue des Freres Lumiere à : Cours Albert Thomas	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	20m
14	Avenue Berthelot de : Rue de la Solidarité à : Rue Paul Cazeneuve	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	25m
16	Prolongement de la Rue Villon de : Rue Pierre Delore à : Rue de Montagny	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	16m
17	Rue Paul Cazeneuve de : Avenue Berthelot à : Rue de Nice	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	32m
18	Prolongement de la Rue du Bocage de : Rue du Bocage à : Rue Jean Sarrazin	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
19	Avenue General Frere de : Avenue Pierre Millon à : Boulevard Pinel	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	20m
20	Rue Stephane Coignet de : Avenue Paul Santy à : Rue Philippe Fabia	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	14m
21	Rue Henri Barbusse de : Rue de Montagny à : Avenue de Pressense	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	32m
22	Voie Nouvelle de : Cours Albert Thomas à : Avenue des Freres Lumiere	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	17,40m
23	Rue Marius Berliet de : Avenue des Frères Lumière à : Futur TC en site propre et ER25 pour Equipement	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	28m
24	Voie Nouvelle de : Rue Marius Berliet à : Rue de l'Epargne	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	de 23m à 27m
25	Rue Audibert et Lavirotte de : Rue de l'Epargne à : Avenue Berthelot	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	de 12m à 30m

PLU OPPOSABLE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE
(art.L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme)
LYON 8EME

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire	Largeur approximative
1	Rue Benoit Bernard de : Rue Auguste Chollat à : Route de Vienne	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
2	Rue de Montagny de : Rue General Gouraud à : Rue de Champagneux	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
3	Rue de Montagny de : Route de Vienne à : Rue Henri Barbusse	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
4	Rue Pierre Delore de : Impasse Jouhet à : Rue Garon Duret	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	20m
10	Passage des Alouettes de : Rue Docteur Victor Despeignes à : Rue Longefer	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	14m
11	Rue Jean Perreal de : Rue des Alouettes à : Avenue des Freres Lumiere	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	14m
13	Rue Feuillat de : Avenue des Freres Lumiere à : Cours Albert Thomas	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	20m
14	Avenue Berthelot de : Rue de la Solidarité à : Rue Paul Cazeneuve	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	25m
16	Prolongement de la Rue Villon de : Rue Pierre Delore à : Rue de Montagny	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	16m
17	Rue Paul Cazeneuve de : Avenue Berthelot à : Rue de Nice	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	32m
18	Prolongement de la Rue du Bocage de : Rue du Bocage à : Rue Jean Sarrazin	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
19	Avenue General Frere de : Avenue Pierre Millon à : Boulevard Pinel	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	20m
20	Rue Stephane Coignet de : Avenue Paul Santy à : Rue Philippe Fabia	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	14m
21	Rue Henri Barbusse de : Rue de Montagny à : Avenue de Pressense	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	32m
22	Voie Nouvelle de : Cours Albert Thomas à : Avenue des Freres Lumiere	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	17.40m
23	Rue Marius Berliet de : Avenue des Frères Lumière à : Futur TC en site propre et ER25 pour Equipement	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	28m
24	Voie Nouvelle de : Rue Marius Berliet à : Rue de l'Epargne	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	de 23m à 27m
25	Rue Audibert et Lavirotte de : Rue de l'Epargne à : Avenue Berthelot	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	de 12m à 40m

EVOLUTION DU PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE (art.L.123-1-8)

LYON 8EME

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire	Largeur approximative
49	Rue de la Solidarité de : Rue de l'Epargne à : Avenue Berthelot	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12.00m
50	Voie Nouvelle de : Rue de la Solidarité à : Voie Nouvelle ER47	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12.00m
51	Voie Nouvelle de : Rue Croix-Barret à : Rue du Presbytère	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	de10m à 12m
52	Rue Maryse Bastié de : Avenue Jean Mermoz à : Rue Bataille	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	15m

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE
(art.L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme)
LYON 8EME

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire	Largeur approximative
49	Rue de la Solidarité de : Rue de l'Epargne à : Avenue Berthelot	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12.00m
50	Voie Nouvelle de : Rue de la Solidarité à : Voie Nouvelle ER47	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12.00m
51	Voie Nouvelle de : Rue Croix-Barret à : Rue du Presbytère	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	de 10m à 12m
52	Rue Maryse Bastié de : Avenue Jean Mermoz à : Rue Bataille	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	15m
53	Voie Nouvelle de : Rue Marius Berliet à : Rue des Hérideaux	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12m
54	Voie Nouvelle de : Rue Audibert et Lavirotte à : Réserve Equipement ER49	Création de voie	COMMUNAUTE URBAINE	12.50m
55	Rue des Hérideaux de : Rue Audibert et Lavirotte à : Rue Saint Agnan	Elargissement de voie	COMMUNAUTE URBAINE	10.50m

LISTE DES RESERVATIONS POUR PROGRAMME DE LOGEMENTS (art.L.123-2 b)

LYON 8EME

Numéro	Localisation	Nature du programme	Bénéficiaire
1	23, 25, 27, rue Saint Nestor Parcelles n° : BP40, BP41, BP42	100% de logements aidés PLUS, PLAI	Communauté urbaine de Lyon
2	39, rue Stéphane Coignet Parcelle n° : AZ213	100% de logements aidés PLUS, PLAI ou ANAH	Communauté urbaine de Lyon

LISTE DES RESERVATIONS POUR PROGRAMME DE LOGEMENTS (art.L.123-2 b) du Code de l'urbanisme)

LYON 8EME

Numéro	Localisation	Nature du programme	Bénéficiaire
1	23, 25, 27, rue Saint Nestor Parcelles n° : BP40, BP41, BP42	100% de logements aidés PLUS, PLAI	Communauté urbaine de Lyon
2	39, rue Stéphane Coignet Parcelle n° : AZ213	100% de logements aidés PLUS, PLAI ou ANAH	Communauté urbaine de Lyon
3	60 à 76, rue Marius Berliet	25% de logements aidés PLUS ou PLAI appréciés sur l'ensemble du périmètre de la réservation	Communauté urbaine de Lyon

LISTE DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES POUR EQUIPEMENTS: (art.L.123-2 c)

LYON 8EME

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Ilot délimité par les ER14, 49, 50, 47 et 42.	Crèche	Commune	590m² en rez-de-chaussée d'imeuble + 400m² de jardin
2	Ilot délimité par les ER 25, 44 et 48	Equipement sportif	Commune	450m² en rez-de-chaussée d'immeuble

LISTE DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES POUR EQUIPEMENTS (art.L.123-2 c) du Code de l'urbanisme)

LYON 8EME

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Surface
1	Ilot délimité par les ER de voirie n°14, n°49, n°50, n°47 et n°42	Crèche	Commune	590 m² en rez-de-chaussée d'immeuble + 400 m² de jardin
2	Ilot délimité par les ER de voirie n°25, n°44 et n°48.	Equipement sportif	Commune	450 m² en rez-de-chaussée d'immeuble
3	Ilot délimité par les ER de voirie n°53, n°54, n°55 et l'ER équipement n°49	Equipement petite enfance	Commune	700 m² de surface de plancher et 150 m² de jardin attenant

EXAMEN CONJOINT

SOMMAIRE

- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 15 avril 2013
- Avis exprimés par les personnes publiques associées

PROCÈS-VERBAL
DE LA RÉUNION DU 15 AVRIL 2013

Délégation Générale au Développement Urbain
Direction de la Planification et des Politiques d'Agglomération
Service Territoires et Planification

PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 15 avril 2013

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la Communauté urbaine de Lyon

Révision simplifiée n° 13

Renouvellement du Parc Berliet à Lyon 8ème

Présents :

Monsieur Gilles BUNA	Ville de Lyon - Adjoint au maire de Lyon chargé de l'aménagement et de la qualité de la ville Grand Lyon - Vice-président chargé de l'urbanisme
Anne CANOVA	Ville de Lyon - Chargée de Mission
Madame Laurence LEVEQUE	Ville de Lyon - Direction de l'aménagement urbain
Monsieur Sylvain MAIRE	Département du Rhône
Monsieur Pierre-Edmond DESVIGNES	Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon
Monsieur Pierre-Alexandre LE GUERN	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône
Monsieur Emmanuel GIRAUD	SEPAL
Monsieur Vivien MUYSHONDT	Grand Lyon - Direction de l'Aménagement Urbain
Monsieur Jacques MONNET	Grand Lyon - Service Territoires et Planification
Monsieur Daniel MARTIN	Grand Lyon - Service Territoires et Planification
Madame Christine CHASSY	Grand Lyon - Service Territoires et Planification

Excusés :

Madame Martine DAVID - Grand Lyon - Vice-présidente chargée de la mise en œuvre du PLU et du SCOT

Monsieur le Préfet du Rhône

Monsieur le président de la Chambre d'agriculture du Rhône

Monsieur le maire du 8ème arrondissement de Lyon

Absents :

Monsieur le président de la Région Rhône-Alpes

Monsieur le président du SYTRAL

Les personnes mentionnées ci-dessus ont été dûment invitées à la réunion par courrier en date du 18 mars dernier, accompagné d'un projet de dossier d'enquête publique.

Monsieur Monnet, responsable du territoire Lyon & Porte Sud-Ouest au sein du service Territoires et Planification, ouvre la séance en précisant l'objet de celle-ci.

Il excuse Madame DAVID, vice-présidente chargée de la mise en œuvre du PLU et du SCOT et l'absence des représentants de l'État, de la Région Rhône-Alpes, de la Chambre d'Agriculture, du SYTRAL et de monsieur le Maire du 8ème arrondissement de Lyon, ou de leurs représentants.

Il précise que le procès-verbal de cet examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique.

S'ensuit un tour de table afin que les participants se présentent.

Il expose ensuite le dossier en rappelant les principes fondateurs pour l'élaboration du PLU du parc Berliet, les orientations du PADD, et leur traduction réglementaire dans les documents graphiques du PLU et via une orientation d'aménagement.

Il rappelle aussi que, conformément au décret n° 2012-995 du 23 août 2012, les révisions simplifiées ne sont pas soumises à évaluation environnementale lorsque le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été organisé avant le 1er février 2013 date d'entrée en vigueur du décret. Or, le débat sur le projet de PADD de cette révision simplifiée a eu lieu le 27 juin 2011. La procédure suit donc le régime applicable antérieurement au décret.

Monsieur Muyshondt présente le projet de renouvellement du parc Berliet et précise qu'un projet urbain partenarial est en cours.

A l'issue de cette présentation, **Monsieur Monnet** ouvre le débat et propose de recueillir les avis des personnes publiques associées.

Monsieur Buna, adjoint au maire de Lyon chargé de l'aménagement et de la qualité de la ville de Lyon, émet un avis favorable et fait part de la demande de la Ville de Lyon d'inscrire une réservation pour une crèche.

Madame Lévêque, coordinatrice urbaine à la Ville de Lyon, précise que l'avis de la Ville de Lyon sera transmis par courrier avec la demande d'inscription d'une localisation préférentielle pour une crèche pour 48 berceaux.

Monsieur Maire, représentant le Département du Rhône, précise que l'avis est en cours de rédaction. Celui-ci portera surtout sur une demande d'inscription d'un emplacement réservé de 1,2 à 1,5 ha environ pour un collège de 600 à 700 élèves, si possible sur le site du parc Berliet qui apparaît comme un terrain idéal pour implanter un collège.

Il insiste sur les besoins de nouveaux collèges pour les rentrées scolaires de 2015, notamment sur les 2ème, 7ème et 8ème arrondissements de Lyon.

Monsieur Monnet, rappelle que le Grand Lyon n'est pas compétent en matière d'implantation de collèges mais qu'il est un peu tard pour ce site, car le projet urbain, comme d'ailleurs le PADD, seraient entièrement remis en cause. Un travail en amont devra être réalisé par le Département pour définir sa stratégie foncière au bénéfice d'équipements d'enseignement secondaire nouveaux le plus en amont possible, avant chaque révision générale du PLU, afin d'inscrire des emplacements réservés.

Monsieur Desvignes, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon - service conseil planification, informe que l'avis sera transmis par courrier.

Néanmoins, il regrette le peu de place faite à l'économie par rapport aux enjeux définis dans le SCOT.

Il s'inquiète également du risque de prédominance naturelle, difficile à contrer, de l'activité commerciale au sein du programme autorisant l'activité en général.

Monsieur Muyshondt précise que le projet comprend, c'est vrai, une part majoritaire d'habitat conforme aux objectifs du PLH et du SCOT qui encouragent à la reconversion et l'intensification de la ville sur elle-même. De plus, il se situe dans un secteur bien desservi en transports en commun et à proximité du parc Blandan.

Mais il souligne que 20 % du programme ont été réservés à l'économie (activités, production et services), dans un objectif de mixité. Ainsi, les rez-de-chaussées seront utilisés en socles actifs sur les rues Audibert et Lavirotte et Marius Berliet ainsi que sur l'îlot 1.

Monsieur Le Guern, représentant la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône, signale que leur avis sera aussi transmis par courrier.

Il salue en effet l'intégration de la composante activités en mixité.

Il demande néanmoins des précisions concernant les 10.000 m² d'activités validés dans le schéma de développement économique (SDE) du Grand Lyon, auquel la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a activement participé, correspondant à 5.000 m² en rez-de-chaussée et 5.000 m² en superstructure.

Monsieur Muyschondt confirme que 5.000 m² sont bien prévus en activités dans la partie de la halle qui sera conservée, auxquels s'ajoutent 2.000 m² de commerce et 3.000 m² de loisirs.

Monsieur Monnet précise que le PLU ne dispose pas encore d'outils pour imposer de la mixité fonctionnelle au profit de l'activité dans les opérations, mais que c'est une réflexion en cours dans le cadre de la révision générale.

Sauf à conserver le site en zone UI, ce qui ne favorisera pas sa mutation et son intensification, l'exercice de révision simplifiée ne peut qu'être conduit avec les dispositions actuelles du PLU.

Il rappelle cependant que la notice de présentation motive l'intérêt général de la révision simplifiée, mais que les précisions qu'elle comporte, par exemple en termes de programme, ne relèvent pas strictement du PLU, qui lui laisse davantage de possibilités ouvertes. Les équilibres programmatiques sont donc encore susceptibles d'évolutions en « aval », en phase plus opérationnelle. Quant au PLU, tant par son zonage URMA, qui ne limite pas l'activité, que par les linéaires toutes activités inscrits, il tend bien au contraire à permettre et autoriser l'activité.

Surtout, il souligne la modification apportée à l'article 8 du règlement de la zone URMA, qui, grâce à cette révision simplifiée, autorisera désormais des profondeurs plus importantes des bâtiments en contigüité, au-delà de la bande constructible principale. Il s'agit là d'une correction majeure en URMA d'une disposition extrêmement néfaste antérieurement à l'activité.

En ce qui concerne la place faite au commerce, seule une bande d'une quinzaine à une vingtaine de mètres de profondeur, le long de la rue Audibert et Lavirotte, voit s'agrandir la polarité commerciale plafonnée à 2.000 m² de surface de vente.

Pour Monsieur Muyshondt, il s'agit d'autoriser une moyenne surface alimentaire de proximité, qui fait défaut dans le quartier.

Cependant, cette emprise, après étude de faisabilité du projet, ne correspondra bien qu'à 1.800 à 2.000 m² au maximum de SHOB, soit de l'ordre de 1.200 à 1.500 m² de surface de vente au maximum, ce qui est l'objectif poursuivi, limitant ainsi le risque de prédominance du commerce sur le reste du site.

Monsieur Giraud, représentant du SEPAL, donne un avis favorable. Il exprime un avis très positif sur la production résidentielle ainsi permise, qui contribuera aux enjeux du SCOT de créer 60.000 logements sur Lyon et Villeurbanne d'ici 2030 et qui justifie un ratio de 200 logements/ha (550 logements sur 2,7 ha). Il rappelle que c'est un secteur déjà très bien desservi par les transports en commun, qui justifie une forte intensification ainsi proposée, conforme aux objectifs d'économie d'espace dans l'agglomération, ce qui est à saluer.

Il évoque lui aussi la question du maintien de l'artisanat non commercial en ville, qu'il faut veiller à maintenir afin de permettre à l'activité artisanale de perdurer.

Monsieur Monnet plaide pour penser qu'il est nécessaire de produire du logement, et cela en priorité dans les secteurs où il existe une bonne desserte en transports en commun. En matière d'activité, particulièrement industrielle ou artisanale, le raisonnement peut être le même lorsqu'elles sont fortement génératrices d'emplois, mais quoi qu'il en soit, le critère d'accessibilité routière oriente cependant un peu différemment les choix.

Monsieur Giraud souligne que la bonne desserte en transports en commun ne justifie pas forcément qu'il faille systématiquement privilégier l'habitat au détriment de l'activité, d'autant que l'avenue Berthelot peut être considérée comme présentant une bonne desserte routière pour de l'artisanat.

Il confirme cependant considérer, au sens juridiquement strict du terme, que la révision simplifiée et le projet sont compatibles avec le SCOT.

Le débat étant terminé, **Monsieur Monnet** précise que l'enquête publique se déroulera du 11 juin au 12 juillet 2013 inclus. Il demande aux personnes publiques associées de bien vouloir transmettre leurs avis avant le 30 avril 2013, délai de rigueur. Il remercie les participants et clôt la séance.

AVIS EXPRIMÉS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

SOMMAIRE

- Avis du Préfet du 30 avril 2013
- Avis de la Chambre de commerce et de l'industrie de Lyon du 25 avril 2013
- Avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat du 22 avril 2013
- Avis de la ville de Lyon du 3 mai 2013

COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON
03 MAI 2013
COURRIER ENTREE / E.F.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU RHÔNE

Reçu le : NC → NB
07 MAI 2013
DGDU/STP

Direction Départementale des Territoires du Rhône

Service planification, aménagement, risques

Unité de planification est

Lyon, le 30 AVR. 2013

Monsieur le Président de la Communauté
Urbaine de Lyon
20, rue du Lac
BP 3103
69399 LYON cedex 03

Référence : L-13082S/EL/ES
Vos réf. :

Affaire suivie par : Éric SBRAVA/Audrey JAILLON
ddt-planification@rhone.gouv.fr
Tél : 04 78 62 53 57
Fax : 04 78 62 54 94

Objet : Révision simplifiée n°13 – Parc Berliet

Par délibération n°2011-2339 du 27 juin 2011, vous avez initié la procédure de révision simplifiée n°13 du PLU communautaire sur le secteur du parc Berliet, Lyon 8e arrondissement. Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, et en préparation à la réunion d'examen conjoint du 15 avril 2013, vous m'avez transmis pour avis le dossier de concertation préalable.

Cette révision simplifiée a pour objet l'évolution du droit des sols applicable, afin de permettre les aménagements des terrains concernés par l'opération de renouvellement urbain de l'ancien « parc Berliet ». Ces évolutions du PLU en ce qu'elles contribuent au renouvellement d'un site en mutation poursuivant ainsi la redynamisation du quartier, appellent de ma part un avis favorable.

Toutefois, en matière d'évaluation environnementale, il est à noter que les dispositions du décret n°2012-995 du 23 août 2012 soumettent à l'autorité environnementale l'ensemble des procédures de révision, y compris les révisions « simplifiées » lancées avant l'entrée en vigueur de celui-ci pour une étude au cas par cas visant à évaluer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Je vous propose donc de valider ce point de procédure par un échange avec les services de la DREAL au titre de l'autorité environnementale.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le Préfet

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale,

Isabelle DAVID

COMMUNAUTE URBAINE DE LYON

13 MAI 2013

COURRIER ENTREE / A.B

Reçu le : 13 MAI 2013

DGDU/STP

ORIGINAL	COPIE
DPPA	
GRAND LYON - DLB - unité Courrier	

CCI LYON

CONTACT

Pierre Ed. Desvignes
s/c Pascal BEAUVERIE

Direction du Développement Industriel et Territorial
Pole Strategies et Aménagement des Territoires

CCI de Lyon
Place de la Bourse
69289 Lyon cedex 02
T. 04 72 40 82 73
F. 04 72 40 59 27

desvignes@lyon.cci.fr
www.lyon.cci.fr

Mme Martine DAVID
Vice-Présidente
COMMUNAUTE URBAINE DE LYON
Direction Générale
Délégation générale au Développement Urbain
20 rue du Lac – BP 3103
69399 Lyon Cedex 03

A l'attention de Christine CHASSY

Lyon, le 25 avril 2013

Objet : Révision simplifiée n°13 du PLU du Grand Lyon

Madame la Vice-Présidente,

Suite à la réunion d'examen du projet de révision simplifiée n°13 du PLU du Grand Lyon, portant sur le projet urbain partenarial du Parc Berliet, nous vous prions de trouver, ci-dessous, nos remarques.

Le Document d'Orientations Générales du SCOT de l'agglomération lyonnaise stipule que « l'ensemble du territoire urbain du SCOT a vocation à accueillir les activités économiques, dans une logique de mixité fonctionnelle (…) Cet objectif (…) nécessite la mise en place de dispositifs tendant à **préserver** le tissu artisanal et de services au sein des quartiers où coexistent activités économiques et fonction résidentielle ». Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de ce même SCOT souligne que « [l'agglomération] doit en outre **préserver** et **développer** l'activité économique – tertiaire supérieur, PME, PMI et artisanat ». Le PADD du PLU du Grand Lyon demande de « **conforter** les activités économiques et améliorer leur insertion dans l'environnement urbain ; identifier les micro-zones économiques ».

Le tènement du Parc Berliet est de 27.000 m2. Le projet présenté (et déjà bien avancé : une maquette a été présentée) ne nous semble pas vraiment tenir compte des orientations d'urbanisme : 2.000 m2 de commerces, 3.000 m2 de loisirs et 5.000 m2 d'activités artisanales ou autres. Les activités économiques ne sont **ni préservées**, **ni développées**, **ni confortées**. Aucune forme de développement de l'activité tertiaire n'est réellement proposée. Ce projet ne nous semble pas conforme aux orientations précitées. Il privilégie visiblement l'habitat sans volonté de maintien ou de création d'emplois locaux tels que spécifié en particulier dans le SCOT.

Il nous semble donc nécessaire de réserver une partie plus importante à l'économie et pas uniquement en linéaire : l'idéal serait une emprise foncière économique (hors commerces) d'au moins 5.000 m2 permettant d'offrir locaux et bureaux en superstructure sur plusieurs étages et une véritable mixité sur la surface totale du Parc Berliet.

Concernant le commerce, les objectifs du projet de renouvellement urbain du parc Berliet et de la révision simplifiée, sont d'**intégrer et renouveler les activités** commerciales et économiques permettant une mixité des fonctions urbaines et compatibles avec le fonctionnement urbain. Il est prévu de créer 2.000 m² de SDP de commerces qui prendront place en rez-de-chaussée des immeubles de logement. La création de commerces et

d'activité a vocation à assurer une mixité des fonctions urbaines. Ainsi au niveau du règlement, il est programmé :

- une extension de la polarité commerciale fixant un plafond à 2.000 m² de surface de vente à l'Est de la rue Audibert et Lavirotte, permettant d'envisager l'implantation d'une surface alimentaire en rez-de-chaussée des futures constructions. L'objectif étant d'épaissir la polarité commerciale de part et d'autre de la rue et de prévoir une programmation attractive ;
- Des linéaires toutes activités sont également inscrits, le long des rues Berliet et Audibert et Lavirotte, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des rez-de-chaussée.

Eléments d'appréciation : l'enjeu du Parc Berliet sur le plan des commerces est de créer une complémentarité avec le programme commercial de la ZAC Berthelot, de compléter l'offre commerciale de proximité en évitant de déstabiliser les pôles commerciaux de Bachut et des Etats-Unis.

Sur la volumétrie du programme commercial : à notre sens, il existe une incohérence entre la volumétrie globale du programme commercial : 2.000 m² de surface de plancher et le plafond de la polarité commerciale à 2.000 m² de surface de vente : soit la volumétrie du programme commercial est sous-estimée, soit le plafond de la polarité est trop élevé ; nous militons pour cette seconde hypothèse et préconisons l'instauration d'une polarité commerciale à 1.000 ou 1.500 m². L'implantation d'une locomotive alimentaire est envisageable sans aller au-delà de 1.500 m² de ventes sachant qu'il existe déjà des surfaces alimentaires sur le quartier (Casino, Lidl, Franprix). La volumétrie globale de 2.000 m² de SdP nous elle semble cohérente. La venue de nouvelles implantations commerciales doit renforcer l'offre présente avec une vocation de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants sans déstabiliser la centralité commerciale de Bachut. Il conviendrait de mener une étude spécifique pour définir une programmation commerciale cohérente avec la vocation du site et son environnement commercial.

Sur la localisation des commerces : selon le document de présentation fourni, les activités commerciales ont vocation à s'implanter prioritairement sur la façade de la rue Audibert et Lavirotte et sur la rue Marius Berliet. Au sein même du Parc Berliet, cette localisation est tout à fait pertinente, elle permet de créer un vis-à-vis commercial avec les implantations commerciales de la ZAC Berthelot sur la rue Audibert et Lavirotte (Bricorama, Point chaud). Il serait opportun de créer un linéaire sur la façade Ouest de la rue côté ZAC Berthelot pour en garantir la vocation économique et donc la synergie commerciale avec le Parc Berliet. L'accroche commerciale à l'angle des 2 rues : Berliet et Audibert/ Lavirotte sera essentielle.

Sur la localisation des commerces, nous souhaitons mettre en avant quelques points de vigilance :

- éviter d'implanter des activités commerciales dans les cours intérieures des constructions,
- éviter les discontinuités commerciales et les absences de vis-à-vis commercial,
- éviter la construction de locaux commerciaux avec mezzanine qui ne sont pas très favorables pour le rendement des activités commerciales,
- prévoir la disponibilité de parkings dédiés en sous sol pour les moyennes surfaces notamment alimentaires.

A la lecture des documents du projet, la CCI de Lyon émet un avis favorable sous condition de prise en compte de ses remarques et particulièrement l'augmentation des emprises dédiées à l'économie (hors commerces).

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de mes salutations les meilleures.

Alain FAUVEAU

Directeur Général

COMMUNAUTE URBAINE DE LYON
30 AVR. 2013
COURRIER ENTREE / J.C

Chambres de Métiers et de l'Artisanat
Rhône

Reçu le : NC → HB
2 AVR. 2013
DGDU STP

Service Economique
Références PAL/LP

Objet :
Projet de révision simplifiée n°13
du Plan Local d'Urbanisme
de l'agglomération lyonnaise.

Monsieur le Président
De la Communauté Urbaine de Lyon
Direction Générale
Délégation Générale au Développement Urbain
20 rue du Lac – BP 3103
69399 Lyon cedex 03

Lyon, le 22 avril 2013

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de révision simplifiée n°13 du Plan Local d'Urbanisme de l'agglomération lyonnaise, et je vous en remercie.

Après examen du dossier et participation à la réunion des personnes publiques associées qui s'est tenue à l'Hôtel de Communauté le 15 avril 2013, le projet appelle un certain nombre de remarques :

Le projet en lui-même, tel que développé dans le document, prévoit « d'intégrer et renouveler les activités commerciales et économiques permettant une mixité des fonctions urbaines et compatibles avec le fonctionnement urbain ». La programmation permettant d'aboutir à cet objectif se compose de la manière suivante :

- 2000 m2 de SdP de commerces
- 3000 m2 de SdP de loisirs
- 5000 m2 de SdP d'activités artisanales ou autres.

Si je salue l'intégration d'une composante activité dans le programme, la SdP prévue à cet effet paraît par contre extrêmement modeste.
Pour mémoire, une analyse des besoins, réalisée par la CMA pour le compte du Grand Lyon en 2010, fait apparaître sur le 8e arrondissement des besoins bien supérieurs.

De la même manière, le Schéma de Développement Economique du 8e arrondissement, réalisé fin 2010 pour le compte du Grand Lyon et validé envisageait sur ce site une programmation d'activités de l'ordre de 10 000 m2 de SdP, assortie d'un certain nombre de prescriptions techniques prenant en compte les besoins des entreprises en matière de produit immobilier.

Enfin, vos services ont sollicité la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône sur la base de ces préconisations, pour affiner une programmation d'activité, qui envisageait 5000 m2 d'activité « lourde » en RdC (grandes hauteurs sous plafonds, surcharge sur dalle, porte sectionnelle…) plus au moins l'équivalent en superstructure sur des produits plus classiques.

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU RHONE
58 AVENUE MARECHAL FOCH - 69453 LYON CEDEX 06- TEL 04 72 43 43 11 – Télécopie 04 72 43 43 30
Courriel : p.leguern@cma-lyon.fr- Site Internet www.cma-lyon.fr
Antennes à Givors, Tarare et Villefranche sur Saône

Concernant les 2000 m2 de SpP de commerces, il faudra s'assurer du potentiel effectif, alors que la ZAC Epargne a déjà développé une offre qui n'est pas aujourd'hui totalement utilisée et que par ailleurs, le SDUC du Grand Lyon envisage en priorité un renforcement sur le pôle voisin du Bachut.

Au-delà de cet aspect quantitatif, il apparaît que le projet de révision du PLU n'apporte pas aujourd'hui les garanties nécessaires à la réalisation effective de produits immobiliers adaptés à l'activité économique :

- Si dans la programmation présentée sont affichés effectivement des surfaces d'accueil pour l'activité, la reformulation synthétique de ces objectifs ne retient que « commerces de voisinages et activités de services ».
- L'Orientation d'Aménagement correspondante envisage seulement des surfaces « d'activités urbaines (dominante commerce et services) », « se développant en rez-de-chaussée principalement le long des voies et parfois pouvant s'inscrire sur des emprises plus épaisses en cœur d'îlot ». La rédaction de cette orientation d'aménagement, même si sa portée est relative en l'état actuel, aurait sans doute pu réaffirmer l'ambition d'accueillir de l'activité artisanale, notamment pour les métiers supports du quartier de la Part-Dieu.
- Dans le document graphique, le seul outil imposant véritablement l'activité est celui des linéaires toutes activités le long des axes Audibert Lavirotte et Marius Berliet.

Je m'interroge sur la capacité prescriptive de ces outils : dans quelle mesure permettent-ils de garantir que les opérateurs produiront des surfaces réellement adaptées à l'activité ?
Le risque paraît en effet important de produire des locaux banalisés en pied d'immeuble, lesquels, outre le fait de ne pas répondre aux besoins des activités, risquent soit d'avoir du mal à trouver preneur, soit d'augmenter de façon artificielle les SdP en locaux commerciaux classiques.

De manière générale, j'attire votre attention sur le fait que, comme le relève le constat fait dans le PADD et en partie les orientations d'aménagement, l'activité économique au sein du secteur constitue une caractéristique forte.

Par ailleurs, cette spécificité tend à être gommée par la forte mutation constatée au profit de l'habitat, ce qui interroge sur la question du maintien et du développement de l'activité en ville, tel que le décrit et le prescrit le SCOT de l'agglomération lyonnaise, qui précise les éléments suivants :

« L'artisanat au service de la population et les services de proximité sont des éléments essentiels de la qualité de vie des habitants. En outre, la présence de ces activités renforce l'attractivité d'un quartier.
A cette fin, les PLU organisent le maintien des activités artisanales et industrielles dans le territoire urbain; ils permettent notamment le maintien et le développement des implantations de l'artisanat et des services de proximité au centre de l'agglomération (Lyon, Villeurbanne),
□ A ce titre, les PLU veillent à la préservation de la vocation des locaux occupés par des ateliers et des commerces.
□ Ils réservent des terrains pour la création de nouveaux villages d'entreprises ou de pôles d'activités de services de proximité. »

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU RHONE
58 AVENUE MARECHAL FOCH - 69453 LYON CEDEX 06- TEL 04 72 43 43 11 – Télécopie 04 72 43 43 30
Courriel : p.lequern@cma-lyon.fr- Site Internet www.cma-lyon.fr
Antennes à Givors, Tarare et Villefranche sur Saône

Pour l'ensemble de ces motifs, et alors que le maintien de l'activité artisanale en ville, en proximité de ses clients, dans un rôle d'apport de services, mais également d'emploi et de lien social, est aujourd'hui une préoccupation largement partagée, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône émet un avis défavorable sur ce projet de révision simplifiée.

Espérant que ces remarques apporteront une contribution utile à cette procédure, et sachant que les outils de l'actuel PLU ont aussi leurs limites pour écrire une ville véritablement mixte, sachez également que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers dans le cadre des procédures à venir, au premier rang desquelles figure bien évidemment la révision générale du PLU communautaire, qui sera l'occasion d'affirmer de manière davantage prescriptive la place de l'activité artisanale en ville.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma sincère considération.

Le Président

Alain AUDOUARD

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU RHONE
58 AVENUE MARECHAL FOCH - 69453 LYON CEDEX 06- TEL 04 72 43 43 11 – Télécopie 04 72 43 43 30
Courriel : p.leguern@cma-lyon.fr- Site Internet www.cma-lyon.fr
Antennes à Givors, Tarare et Villefranche sur Saône

GILLES BUNA
ADJOINT AU MAIRE DE LYON
DÉLÉGUÉ A L'AMÉNAGEMENT ET À LA QUALITÉ DE LA VILLE
VICE-PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON
CONSEILLER GÉNÉRAL

Lyon, le 3 mai 2013

A l'attention de

Martine David
Vice-présidente déléguée au Plan Local d'Urbanisme

Objet : Révision simplifiée n°13 du PLU pour la mise en œuvre de l'opération Parc Berliet à Lyon 8 - Examen conjoint du projet du 15 Avril 2013

Madame la Vice-présidente,

La révision simplifiée n°13 a été engagée afin de faire évoluer le droit des sols applicable sur les terrains concernés par l'opération du Parc Berliet à Lyon 8ème, et permettre ainsi la mise en œuvre d'un projet d'aménagement présentant un intérêt général pour la collectivité.

Par délibération du 27 Juin 2011, le conseil de la Communauté urbaine de Lyon a approuvé les objectifs généraux du projet poursuivi et les modalités de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ont fait l'objet d'un débat sans vote le 27 Juin 2011 au conseil de communauté, le 26 octobre 2011 au conseil du 8ème arrondissement et le 7 novembre 2011 au conseil municipal de Lyon

L'examen conjoint du projet de révision du PLU sur ce secteur a lieu ce 15 Avril 2013.

Ce projet prévoit de modifier certaines pièces du PLU, afin de l'adapter aux objectifs du projet urbain qui sont les suivants :

- renouveler un tissu industriel ancien pour permettre la constitution d'un véritable quartier de centre-ville ;
- poursuivre le développement de l'est de la ZAC Berthelot-Epargne dans l'esprit d'une cité-jardin, économe d'espace, à la morphologie urbaine dense, acceptant des hauteurs de bâti variées et faisant une large part aux espaces verts privatifs, aux équipements publics de proximité, aux commerces et aux activités artisanales ou autres ;
- promouvoir l'histoire industrielle du site.

En particulier, une nouvelle Orientation d'aménagement est proposée.

Elle s'articule autour de 5 thèmes :

1- Le patrimoine : conservation et possible déplacement sur site du portail Berliet, organisation des bâtiments en référence au parcellaire en lanière des anciens entrepôts, préservation et réhabilitation d'une partie de la halle

VILLE DE LYON
HÔTEL DE VILLE - 1, PLACE DE LA COMÉDIE - 69205 LYON CEDEX 01 - FRANCE - TÉL. + 33 (0)4 72 10 52 61 - TÉLÉCOPIE + 33 (0)4 72 10 52 79
gilles.buna@mairie-lyon.fr - Accès métro : "Hôtel de Ville - Louis Pradel" - Accès bus, lignes n° C3-13-18

2- Le maillage : création de voies nouvelles dans le prolongement des voies alentours et élargissement de la rue Audibert et Lavirotte.
3- La programmation : assurer une part équilibrée entre logements et « activités urbaines », développer un équipement public au droit de la halle, favoriser des seuils paysagers pour les logements en rez-de-chaussée, développer 25% de logements sociaux à l'échelle de l'opération.
4- Composition et épannelage du bâti : un principe général de diminution progressive des hauteurs du Nord-Ouest vers le Sud-Est du site, un principe de variété des hauteurs pour offrir un bon ensoleillement aux immeubles voisins
5- Préoccupations environnementales : ménager environ 30% d'espaces végétalisés de qualité sur l'ensemble de l'opération et privilégier la pleine terre, privilégier des vue dégagées et un maximum d'ensoleillement.

L'inscription d'une zone URMa (au lieu de UI) du site correspond à l'objectif de mixer les fonctions (logements/activités) et de développer des formes urbaines créant des transparences sur les cœurs d'îlots, grâce à l'inscription de bande de « coefficient d'emprise au sol » différenciées (100% et 50%). Des marges de recul sont inscrites le long des voies secondaires afin notamment de protéger les logements en rez-de-chaussée

Les documents graphiques règlementaires du PLU sont adaptés notamment pour modifier le positionnement de l'emplacement réservé pour groupe scolaire au bénéfice de la Ville de Lyon.
A noter cependant que les documents proposés n'intègrent pas l'inscription d'une localisation préférentielle pour une crèche dans l'îlot 4 pourtant prévue dans la convention (PUP) avec l'aménageur. Cet équipement de petite enfance aura une surface de plancher de 700 m² et bénéficiera d'un jardin attenant de 150m² minimum. Il conviendrait donc de la rajouter.

Une réservation pour programme de logements inscrite sur l'ensemble de l'opération permettra de répartir 25% de logements sociaux à l'intérieur du périmètre et non programme par programme comme l'aurait imposé l'outil SMS.

Afin de pouvoir implanter des moyennes surfaces commerciales contribuant à une bonne qualité de services de proximité, le plan des polarités commerciales est modifié pour autoriser jusqu'à 2000m² de surface de vente maximum le long de la rue Audibert et Lavirotte. Dans le même sens, des linéaires toutes activités sont également proposés le long des rues Berliet et Aubibert et Lavirotte.

Enfin, des emplacements réservés de voiries indiquent les différentes voies à créer pour assurer la desserte interne et inter-quartiers.

L'ensemble de ces dispositions est donc de nature à permettre la mise en œuvre d'un projet présentant un intérêt pour l'ensemble de l'agglomération

Aussi je vous informe que la Ville de Lyon émet un avis favorable au projet de révision simplifiée n°13 du plan local d'urbanisme de la communauté urbaine de Lyon sous réserve de l'inscription de la localisation préférentielle pour équipement petite enfance dans l'îlot 4.

Gilles Buna
Adjoint au Maire de Lyon
Délégué à l'aménagement et
A la qualité de la ville

G Buna