



LYON

GRAND LYON
communauté urbaine

Délégation Générale au Développement Urbain
Territoires et Planification

**Dossier de concertation préalable à
la REVISION SIMPLIFIEE N° 13
du plan local d'urbanisme**

LYON 8^{ème}

Renouvellement urbain du parc Berliet - rue Audibert & Lavirotte

Lyon 8^{ème} - Renouvellement urbain du parc Berliet - rue Audibert & Lavirotte

Dossier de concertation préalable à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme

Introduction

Le présent dossier constitue le dossier soumis à la concertation préalable, prévue par l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, avant toute procédure de révision d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Une révision simplifiée du PLU du Grand Lyon est en effet envisagée, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, en vue de faire évoluer le droit des sols applicable au tènement de l'ancien parc industriel rue Marius Berliet dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon, afin de permettre la mutation de ce site, présentant un intérêt général pour la collectivité.

L'ancien parc Berliet est situé entre les rues Marius Berliet, Saint Agnan, des Hérಿದೆaux et Audibert et Lavirotte dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon (parcelles cadastrales BY64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 77, 78, 79, 80 et 83).

Renouvellement urbain
du parc Berliet
Rue Audibert Lavirotte, Lyon 8^{ème}

I. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

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.

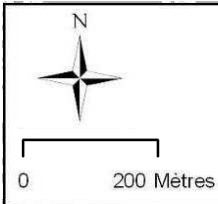
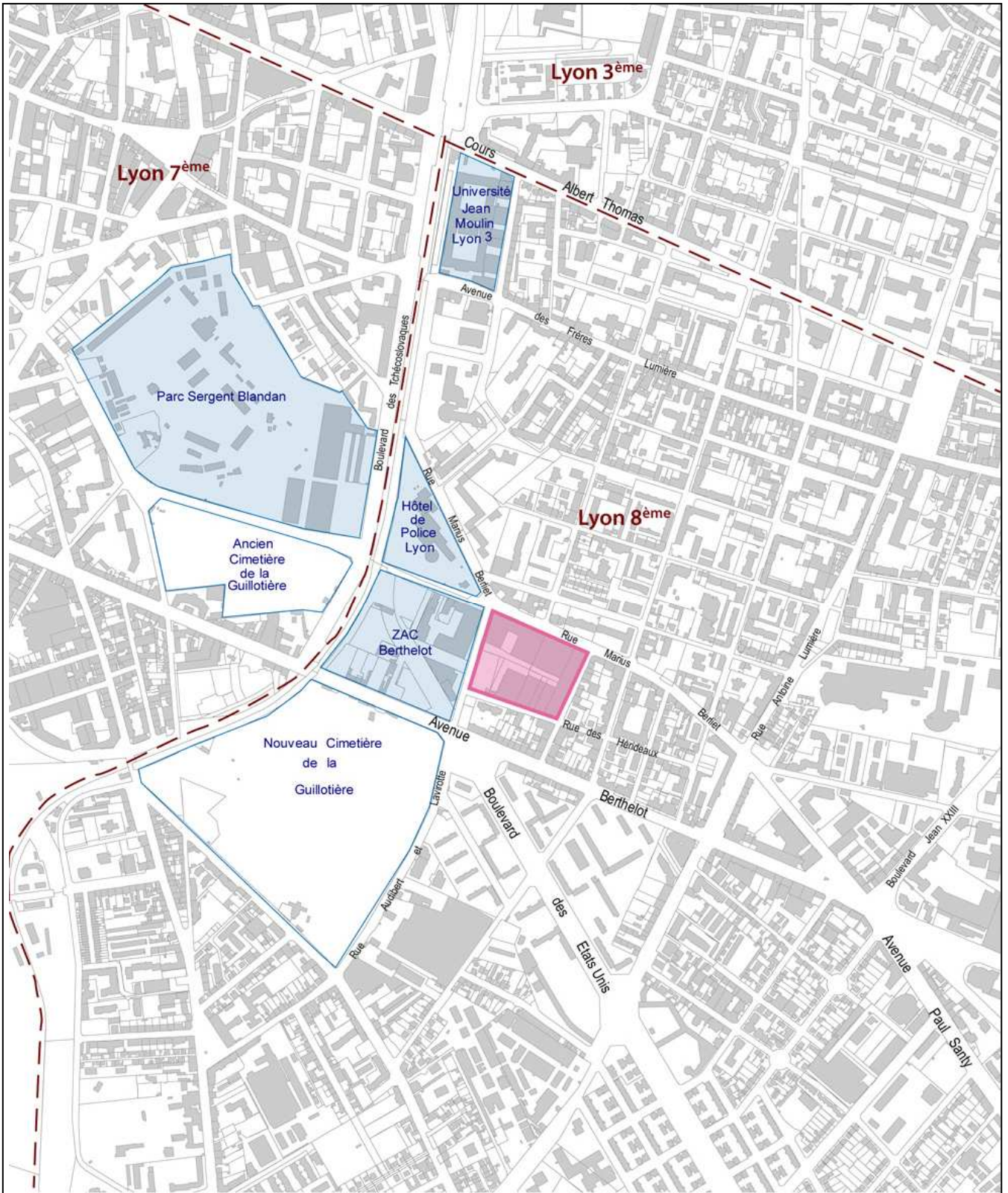
Le secteur élargi, situé entre le futur parc Sergent Blandan, le boulevard des États-Unis et les cimetières connaît aujourd'hui un réel développement qui se traduit par plusieurs projets :

- 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 dont l'opération de la médiathèque ;
- Achèvement des deux premières phases de la ZAC Berthelot Épargne 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 Vénissieux) à la place du jet d'eau par le boulevard des États-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 en vaste parc urbain en limite de l'arrondissement.

Le site a accueilli une des usines de construction automobile Berliet mais n'accueillant plus son activité d'origine, il a connu un déclin progressif. Les terrains sont soit vacants (parkings) soit sous occupés avec un très faible taux d'emplois (garages, déménageur, archives et bowling).

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, au nord, par la ZAC Berthelot Épargne tout en assurant la transition avec le tissu existant au sud sur le quartier des Hérideaux. De même 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.



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

GRAND LYON
 communauté urbaine

Les objectifs du projet urbain du parc Berliet constituent les éléments d'un projet urbain d'ensemble visant à :

- 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 dans la continuité de la ZAC Berthelot Épargne ;
- Proposer une ville durable alliant densité, mixité, confort des habitants et des usagers et ancrée dans la proximité ;
- Renforcer un caractère de mixité des fonctions 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.

Plus précisément, il s'agira de :

- Offrir au plus grand nombre un nouveau quartier de ville accueillant ;
- Construire des logements en assurant la part nécessaire aux logements sociaux et intermédiaires ;
- Favoriser la mixité des programmes (logements, activités économiques et commerciales) et de la morphologie urbaine ;
- Assurer la possibilité de réaliser à terme un groupe scolaire pour répondre aux besoins du secteur ;
- Permettre l'innovation et la créativité pour mieux répondre aux objectifs de développement durable ;
- Consolider les continuités avec l'existant avec la constitution d'un maillage de voies et de liaisons modes doux ;
- Gérer l'interface avec les quartiers environnants en tenant compte des caractéristiques du secteur des Hériveaux.

II. LA SITUATION DU SITE AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME "SUPERIEURS"

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

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 cœurs [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).

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*

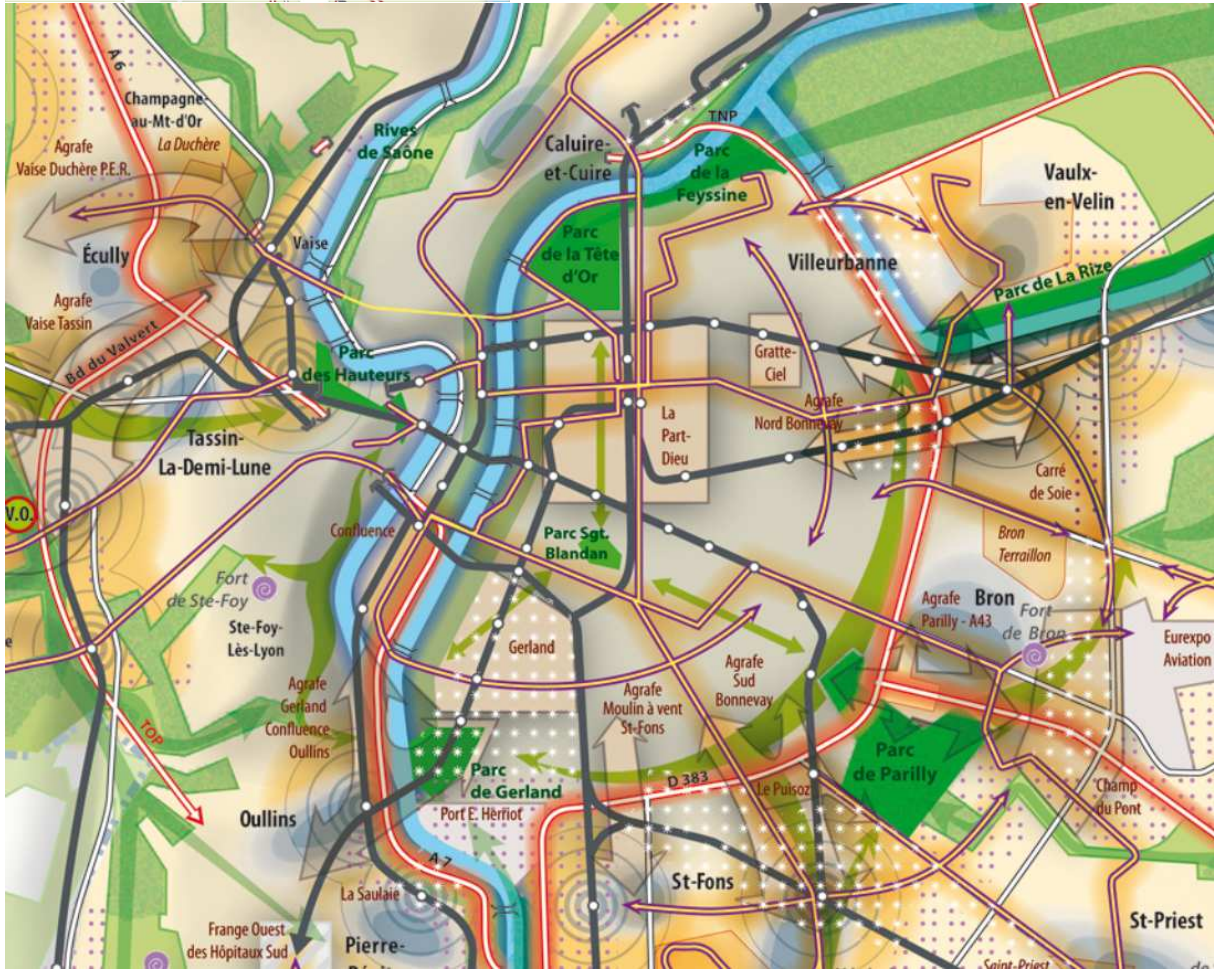
fonctionnelle entre habitat et activités économiques, et pour garantir une plus grande qualité urbaine de ces espaces. » (p. 23).

L'amélioration du cadre bâti et 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 « *la 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).

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

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

Le Plan de Déplacement Urbain (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 respecte d'ailleurs les tracés des lignes existantes et futures des tramways T2 et T4 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, fixe comme objectif la construction de 2.200 logements par an, dont une part de 35 % de locatif aidé dans la construction neuve (PLH - tome 2 - Programme d'action - p.15), et décline les objectifs qualitatifs de cette production à destination de l'ensemble des publics.

Dans le programme d'action du 8^{ème} 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. 77).

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, du renouvellement d'un habitat durable et de qualité, objectif promu par le PLH (PLH - tome 3 - programme secteur Centre - p. 78).

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.* »

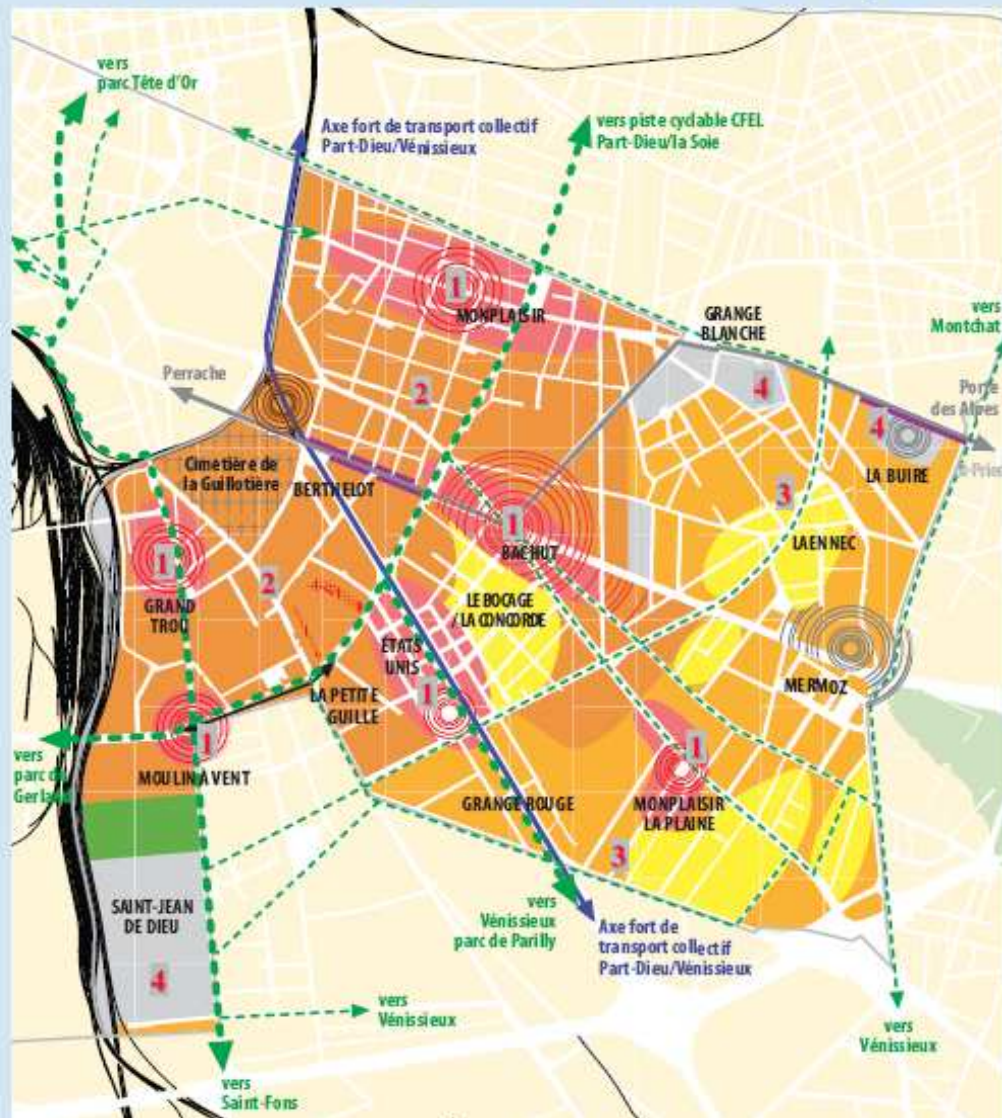
III. LA SITUATION AU PLAN LOCAL D'URBANISME OPPOSABLE (PLU)

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable opposable (PADD)

Lyon 8^e

Le projet d'aménagement

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

CONTRAINTES PARTICULIÈRES

- Principe d'axe fort de transport collectif (en projet)
 - Axe fort de transport collectif (existant)
 - Liasons à renforcer ou à créer
 - Périmètre de risque technologique
- 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

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

Le PADD fixe plusieurs **objectifs de développement** pour les quartiers diversifiés en bandeau à l'ouest du 8^{ème} arrondissement :

Il s'agit d'encadrer le renouvellement du tissu mixte pour mieux structurer le territoire et optimiser ce potentiel de développement significatif pour le 8^{ème} arrondissement (p.191) :

- 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'îlot 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 « Hériveaux » dans les projets de construction.

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

2. Le règlement et le zonage du PLU

Les dispositions réglementaires provisoires 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 maximal d'îlot de 13 mètres et des hauteurs maximales de 22 mètres sur la rue Marius Berliet, 16 mètres sur la rue Audibert Lavirotte et 13 mètres sur les rues des Hériveaux et Saint Agnan.

Il est par ailleurs concerné par un emplacement réservé (ER) 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 « Hériveaux » qui comprend le bâti et les espaces environnant les rues St Aignan, des Hériveaux, 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.

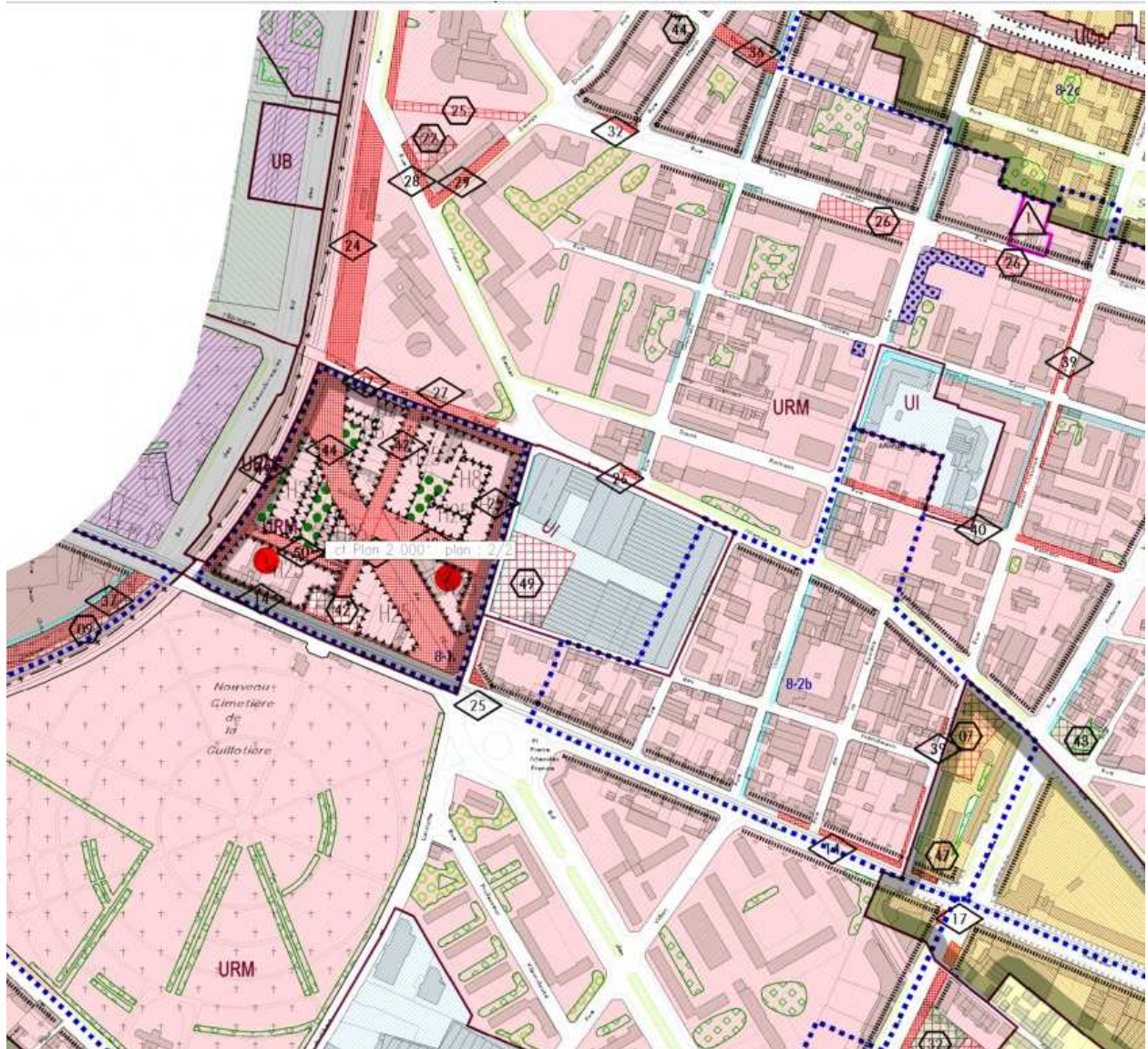
Seule la présence imposante de l'usine Berliet rompt l'échelle de la rue en introduisant un nouveau gabarit justifié par sa vocation d'origine, qui en fait un repère urbain et historique du quartier. C'est à ce titre que la halle qui se développe le long de la rue Saint Aignan, intéressante par son système de pignon à redents en façade principale a été intégrée dans le périmètre patrimonial. »

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 (zonages et OAQS), 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.

PARC BERLIET - LYON 8^{ème}

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



LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE ET AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU OPPOSABLE

LES ZONES

Urbaines

	UA UAb UAl 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 UIg UIg		UL ULc		

A urbaniser

	AUSP		AU
--	------	--	----

Agricoles

	A
--	---

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

Naturelles

	N
--	---

Contour de zone

UC UCA UCv UCz

URP URPPa

AUTRES PRESCRIPTIONS

Les emplacements réservés

	Équipement public ou d'intérêt général		Espace vert ou terrain de sport public		Viale		Cheminement piéton ou cycliste
--	--	--	--	--	-------	--	--------------------------------

Servitudes L 123-2-

	Périmètre d'attente de projet art.L.123-2-a)		Réservation pour programme de logements art.L.123-2-b)		Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)
--	--	--	--	--	--

Dispositions particulières aux activités économiques

.....	Linéaire Toutes Activités	Linéaire artisanal et commercial	- - - - -	Asse 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		Élément 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 voie		Cheminement à préserver		Espace Végétalisé à créer prescription illégale jugement du T.A. de Lyon B.02.2007
--	---------------------	--	------------------	--	-------------------------	--	--

Périmètres de Risques

	Technologique ZPF		Technologique ZPE		Technologique ZPE1		Technologique ZP
	Inondation (Faisceaux non domaniaux)		Mouvements Terrain Zone de prévention		Mouvements Terrain Zone de vigilance		

Commune
 Arrondissement
 Voir plan à 2 000'
 Voir orientations d'aménagement (L.123-1 3gr.)

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. FUTUR

Les objectifs de développement du secteur seront les suivantes :

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

- Achever l'îlot Berthelot-Épargne 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 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 fonctionnement urbain ;
- Prévoir la possibilité de réaliser les équipements de proximité nécessaires au renouvellement du secteur et à l'accueil de nouveaux résidents ;
- Prendre en compte les caractéristiques patrimoniales du secteur des Hériveaux.

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.