

## **DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE**

**REVISION de la Zone de Protection du Patrimoine  
Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)  
en vue de la CREATION de l'Aire de mise en Valeur  
de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**

**VILLEURBANNE - GRATTE CIEL**



*En référence à la délibération n° 2011-2614  
du conseil de la communauté urbaine de Lyon en date du 21 novembre 2011.*

# SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
SYNTHESE DE LA PROCEDURE	p 4
ETAPES DE LA PROCEDURE	p 6
I - CONTEXTE :	p 7
1- <u>La création de la ZPPAUP des Gratte Ciel de Villeurbanne</u>	p 7
2- <u>Le périmètre de l'étude est celui de la ZPPAUP opposable</u>	p 7
3- <u>Le projet Gratte Ciel nord</u>	p 7
II - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	p 8
1- <u>Le développement de Villeurbanne dans l'agglomération lyonnaise</u>	p 8
2- <u>Les Gratte Ciel</u>	p 8
3- <u>L'extension du centre ville de Villeurbanne : Gratte Ciel nord</u>	p 10
3-1. <i>Contexte</i>	p 10
3-2. <i>Objectifs</i>	p 12
3-3. <i>Programme global de construction</i>	p 13
3-4. <i>Documents d'urbanisme</i>	p 13
3-5. <i>Plan Local d'Urbanisme (PLU)</i>	p 14

## INTRODUCTION

**La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** (ENE), dite Grenelle II, a institué dans son article 28, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (**AVAP**). Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Comme la ZPPAUP, elle constitue une servitude d'utilité publique.

La loi ENE aux préoccupations de nature écologique comporte des dispositions relatives à l'architecture.

Les lois de 1913 et 1930 sur les monuments historiques, la loi de décentralisation de 1983 et la loi paysage de 1993 instaurant le dispositif des ZPPAUP affichaient une ambition exclusive de protection et de conservation du patrimoine.

Le nouvel instrument juridique (l'AVAP) rompt avec cette tradition car il est question d'aire de mise en valeur là où le développement durable est érigé à un degré égal d'exigence. La formulation d'avis par l'ABF perdure, mais il devra composer avec le développement urbain, un renforcement de la densité des constructions en ville et particulièrement en centre ville.

### **L'AVAP :**

Le territoire d'assiette de l'AVAP doit présenter un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

La décision de création d'une AVAP repose sur un diagnostic préalable architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Le projet de création de l'AVAP fait l'objet d'une enquête publique. Le dossier comporte un rapport de présentation avec les objectifs définis sur l'aire, les objectifs ***devant s'appuyer sur le diagnostic et respecter le PADD du PLU***. Le dossier d'enquête comprend également un règlement et un document graphique.

Le règlement comporte d'une part des règles relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des modifications de constructions existantes, et à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains, d'autre part, des règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux. Il s'agit de concilier au mieux Énergies Renouvelables et « Esthétique ».

### **AVAP et ZPPAUP :**

L'article L 642-8 du code du patrimoine, issu de la loi du 12 juillet 2010 précitée, précise que la révision de la ZPPAUP créée antérieurement à l'entrée en vigueur de ladite loi doit être instruite selon les dispositions nouvelles qu'elle introduit.

C'est le cas de la ZPPAUP des Gratte Ciel de Villeurbanne dont la révision conduira à la création d'une AVAP selon la procédure nouvelle.

# SYNTHESE DE LA PROCEDURE

## Historique de la procédure

La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de Villeurbanne a été créée par arrêté de monsieur le préfet de la région Rhône-Alpes, préfet du Rhône, en date du 18 juin 1993.

L'ensemble des Gratte Ciel est une réalisation des années 1930, œuvre de Lazare Goujon, qui institue la centralité de Villeurbanne. La création de la ZPPAUP de Villeurbanne avait pour objectif de protéger le patrimoine bâti de l'ensemble architectural du quartier des Gratte Ciel, recensé comme label « patrimoine du XXème siècle ». Cette démarche permettait de répondre aux enjeux de revitalisation et d'extension du centre de Villeurbanne. L'idée du prolongement de l'avenue Henri Barbusse au nord du cours Émile Zola avait déjà été affichée.

La commune de Villeurbanne a mis en révision cette ZPPAUP par délibération du conseil municipal en date du 2 juillet 2004 afin d'actualiser la ZPPAUP pour permettre l'évolution du centre de Villeurbanne et l'extension du cœur de la ville au nord du cours Émile Zola.

Conformément au décret n°2007-487 en date du 30 mars 2007 relatif aux ZPPAUP, modifiant le décret n°84-304 en date du 25 avril 2004, il appartenait désormais au conseil de communauté de décider de mettre à l'étude un projet de ZPPAUP.

Le projet de révision initié par la commune de Villeurbanne le 2 juillet 2004, a donc été soumis à enquête publique par arrêté de monsieur le préfet de la région Rhône-Alpes, préfet du Rhône, en date du 8 août 2007, et créé par arrêté de monsieur le président de la communauté urbaine de Lyon en date du 22 avril 2010.

Aujourd'hui le projet urbain « Gratte Ciel nord » constituant l'extension du centre ville de Villeurbanne au nord du cours Émile Zola nécessite de faire évoluer le règlement du secteur 5 de la ZPPAUP actuellement opposable.

L'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II, a modifié le dispositif relatif aux ZPPAUP pour les remplacer par des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

## La délibération du conseil de la communauté urbaine de Lyon du 21 novembre 2011

Le Conseil de la Communauté urbaine de Lyon a approuvé, en date du 21 novembre 2011, la mise à l'étude de la révision de la ZPPAUP en vue de la création de l'AVAP, ainsi que les objectifs de la révision et la définition des modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de cette procédure, une instance consultative dénommée commission locale de l'AVAP, a été constituée. Elle sera chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP, et associe :

- Le président de la communauté urbaine de Lyon ou son représentant,
- Le vice-président de la communauté urbaine de Lyon chargé du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territorial, ou son représentant,
- Le vice-président de la communauté urbaine de Lyon chargé de l'urbanisme appliqué et opérationnel, projets urbains et grands projets d'équipement, ou son représentant,
- Le vice-président de la communauté urbaine de Lyon chargé du développement durable, ou son représentant,
- Le maire de la commune de Villeurbanne, ou son représentant,
- L'adjoint au maire chargé du développement urbain de la commune de Villeurbanne, ou son représentant,

- L'adjoint au maire chargé de la culture de la commune de Villeurbanne, ou son représentant,
- Le préfet ou son représentant,
- Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant,
- Le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant,
- Un membre de l'association « Le Rize » et un membre de l'association « Région Urbaine de Lyon » en tant que personnes qualifiées au titre de la protection du patrimoine,
- Un représentant de la « Société Villeurbanaise d'Urbanisme » et un membre de l'association « des commerçants des Gratte Ciel » en tant que personnes qualifiées au titre des intérêts économiques concernés.

### **Déroulement de la concertation préalable**

La concertation est engagée à compter du 9 janvier 2012.

Le présent dossier de concertation, ainsi qu'un cahier de concertation sur lequel seront recueillies les observations du public, sont laissés à la disposition du public, pendant toute la durée de la concertation, à la mairie de Villeurbanne, ainsi qu'au siège de la communauté urbaine de Lyon, 20 rue du Lac à Lyon 3ème, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Ce dossier de concertation pourra, en tant que de besoin, être complété par d'autres éléments d'information supplémentaires.

La fin de la concertation fera l'objet d'un avis administratif affiché à la mairie de Villeurbanne ainsi qu'au siège de la Communauté urbaine de Lyon et d'une publication dans un journal local dans un délai de 15 jours avant la date effective de la clôture.

A l'issue de cette concertation, il sera rendu compte du bilan de celle-ci par délibération du conseil de communauté.

Cette concertation s'inscrit dans le cadre de la procédure générale de mise à l'étude de la révision de la ZPPAUP des Gratte Ciel de Villeurbanne en vue de la création de l'AVAP, dont les principales étapes sont schématisées ci-contre.

## **AVERTISSEMENT**

L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

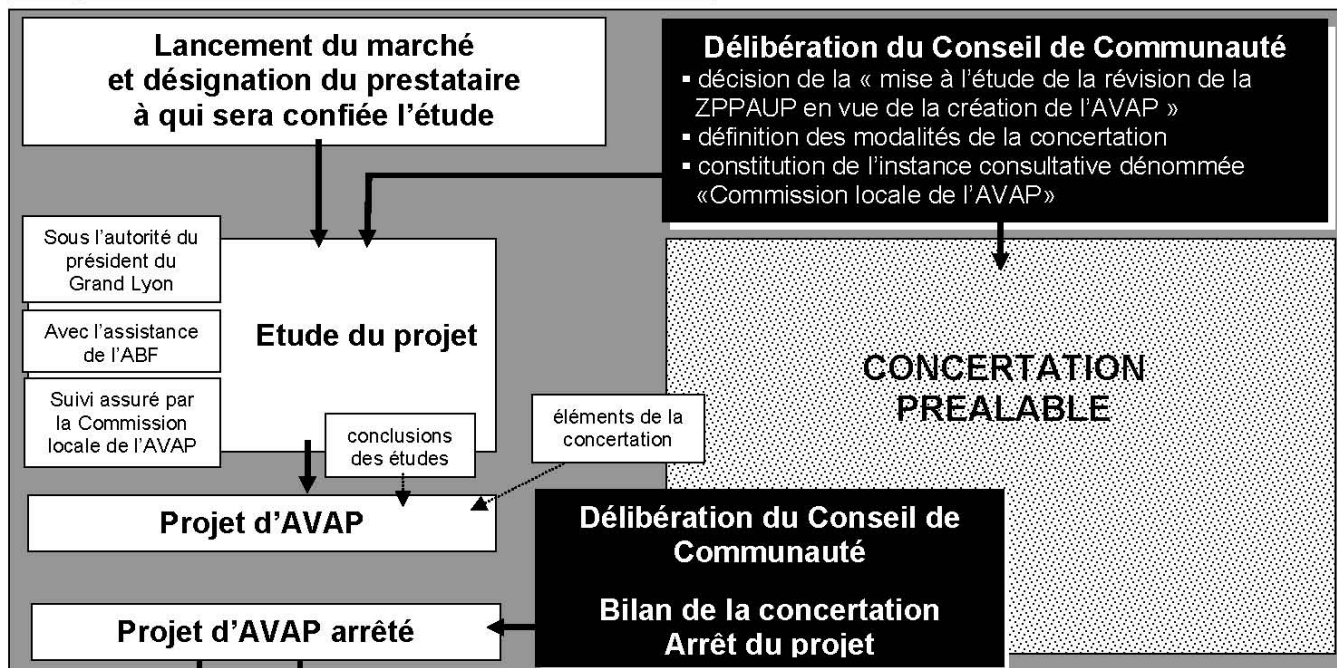
L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique.

La procédure de concertation préalable ne concerne que la mise à l'étude de la révision de la ZPPAUP des Gratte Ciel de Villeurbanne en vue de la création de l'AVAP.

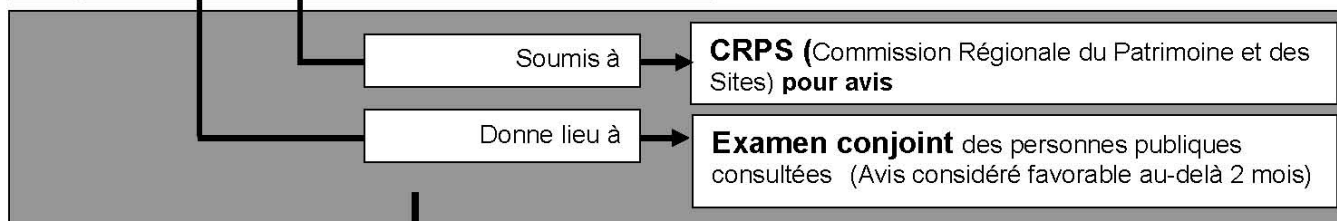
En conséquence, ne pourront être prises en compte que les observations du public relatives à cette procédure.

# ETAPES DE LA PROCEDURE

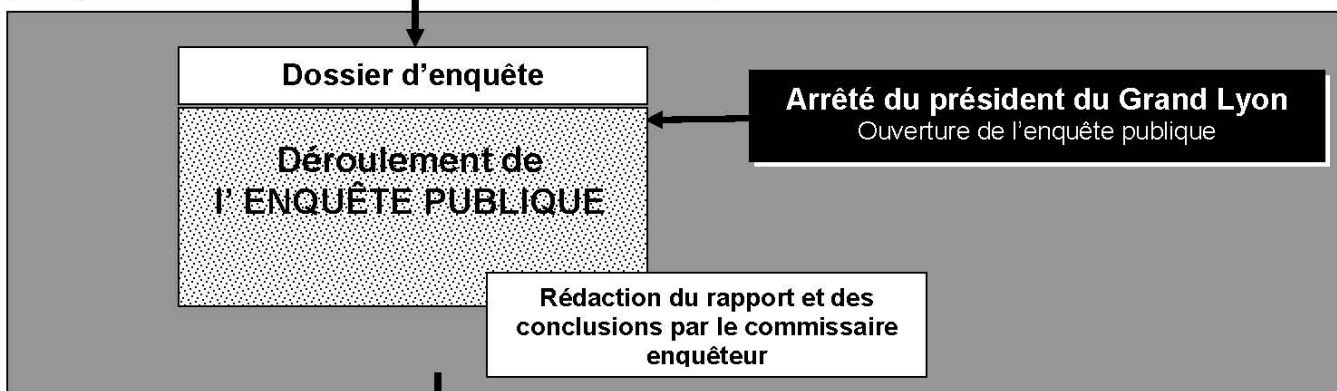
## 1 MISE A L'ETUDE et ELABORATION du projet de révision de la ZPPAUP en AVAP



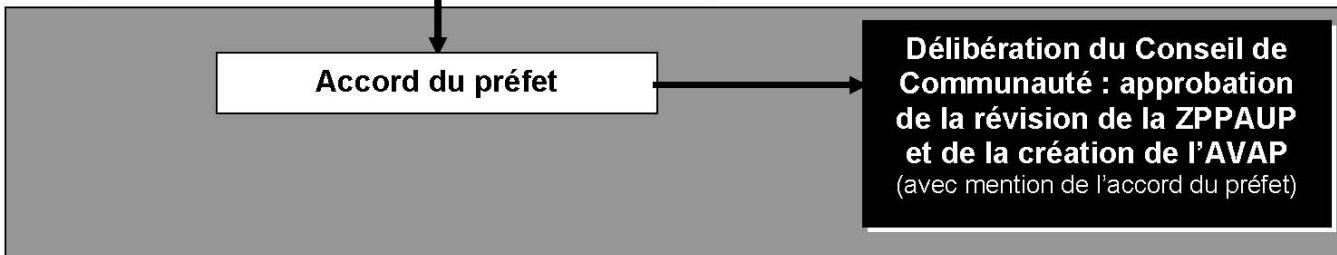
## 2 CONSULTATIONS



## 3 ENQUÊTE PUBLIQUE



## 4 APPROBATION



# I - CONTEXTE :

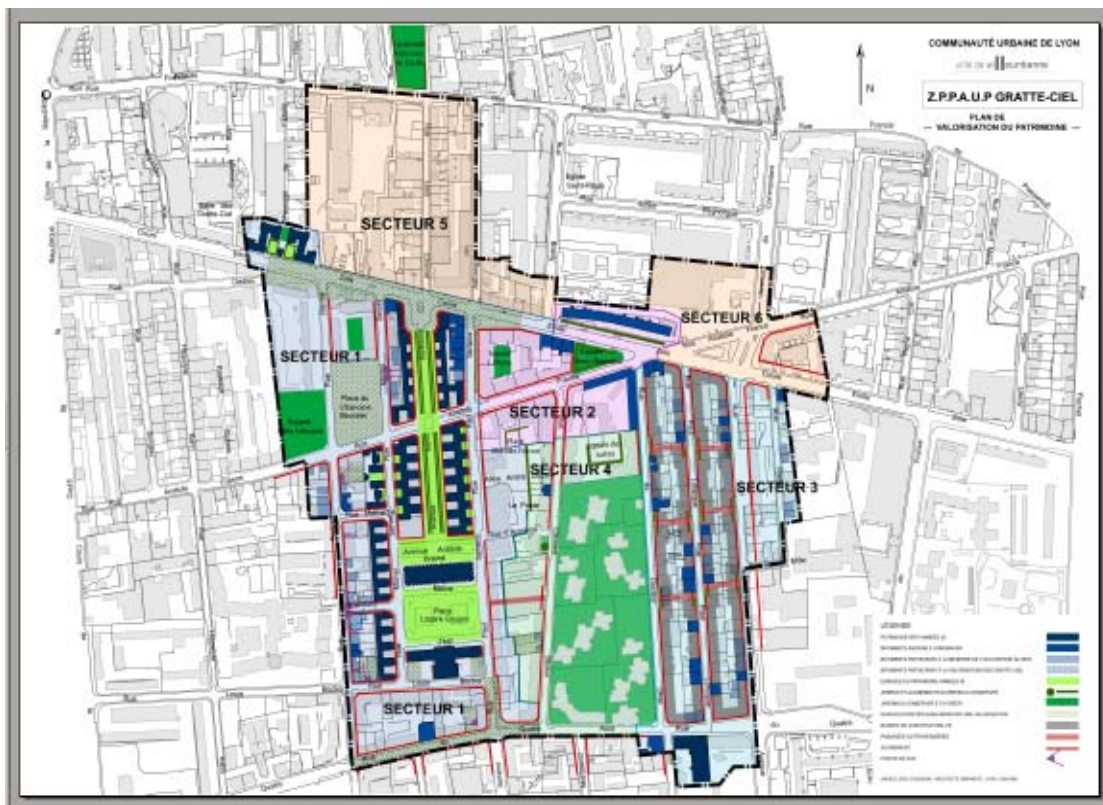
## 1. La création de la ZPPAUP des Gratte Ciel de Villeurbanne

**29 avril 1991** : Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de l'Hôtel de Ville de Villeurbanne.

**18 juin 1993** : Création de la ZPPAUP par arrêté préfectoral (abrogé par arrêté préfectoral du 17 mai 2010).

**22 avril 2010** : Révision de la ZPPAUP par Arrêté du Président de la Communauté Urbaine de Lyon.

## 2. Le périmètre de l'étude est celui de la ZPPAUP opposable



## 3. Le projet Gratte Ciel nord

Le projet urbain d'extension du centre ville de Villeurbanne nécessite de faire évoluer le règlement du secteur 5 de la ZPPAUP opposable.

Le règlement du secteur 5 de la ZPPAUP prévoit pour le bâti : « des immeubles qui laissent émerger et s'imposer la force des Gratte Ciel et s'intègrent dans un vélum dominant à 25 m tout en pouvant culminer à 38 m de façon ponctuelle en s'intégrant dans une silhouette urbaine ordonnancée ... ». Or, le projet Gratte Ciel nord propose des immeubles de logements dans une volumétrie d'ensemble élancée, avec un épandage diversifié, comportant ponctuellement des points hauts (environ 50 mètres).

## II - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 1. Le développement de Villeurbanne dans l'agglomération lyonnaise

Délimitée à l'ouest par le parc de la Tête d'Or (Lyon 6<sup>e</sup>), au sud par le 3<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, à l'est par Bron et Vaulx-en-Velin et au nord par le Rhône, Villeurbanne est un réel prolongement de l'hypercentre, se démarquant cependant par une histoire et une identité propres, fidèle à une tradition d'avant-garde sociale, architecturale et urbaine, et par un fort héritage culturel ouvrier.

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, la commune s'accroît d'abord en continuité de Lyon. Puis le développement de la commune s'accélère, fortement lié à l'industrialisation.

Dans l'après guerre, la municipalité acquiert des terrains agricoles en périphérie pour construire de grands programmes de logements. La ville se construit ainsi sous la double pression du développement industriel et d'un important besoin en logements, présentant ainsi aujourd'hui un tissu urbain mixte, tant dans l'imbrication des formes que des fonctions urbaines.

Deuxième ville de l'agglomération lyonnaise par sa population, Villeurbanne connaît aujourd'hui un développement démographique soutenu, d'autant plus remarquable pour une commune entièrement urbanisée et située au cœur de l'agglomération : la population communale recensée en 2008 et diffusée au 1<sup>er</sup> janvier 2011, s'élève à 141 106 Villeurbannais, soit 11% de la population de la communauté urbaine de Lyon.

Avec un taux d'évasion commerciale significatif de plus de 75% sur le non alimentaire (Portes des Alpes, Part Dieu, Presqu'île), on observe un faible rayonnement de l'armature commerciale existante sur le centre-ville de Villeurbanne, caractérisée par une zone de chalandise réduite.

Dans le même temps, Villeurbanne a su conserver une centralité relativement autonome, avec des fonctions et équipements culturels (TNP, Maison du Livre de l'Image et du Son...) qui ont une attractivité dépassant les limites communales.

Cette centralité est incarnée par la grande pièce urbaine « les Gratte Ciel ».

### 2. Les Gratte Ciel

L'ensemble des Gratte Ciel est une réalisation des années 30, œuvre de Lazare Goujon qui fonde la centralité de Villeurbanne, par la modernité de l'habitat et par sa capacité de structurer la fonction commerciale et les équipements publics.

Le centre-ville de Villeurbanne est marqué par l'ensemble architectural des Gratte Ciel, édifié de 1927 à 1931, par l'architecte M<sup>o</sup>rice Leroux, pour doter Villeurbanne d'un véritable centre urbain, en réponse au développement de Lyon.

Ce geste fondateur, établi dans une composition urbaine Nord/Sud, a pris place dans un tissu urbain fait de réseaux viaires historiques Est/Ouest, au sein de constructions basses, qui ont connu des substitutions progressives au cours du XX<sup>e</sup> siècle.

La ville centre s'est ainsi construite par polarisation, expliquant les difficultés propres du centre de Villeurbanne :

- le peu d'itinéraires inter quartiers Nord Sud et les difficultés d'épaississement du centre-ville, au-delà du cours Émile Zola ;
- une très grande hétérogénéité de bâtiments de forme et d'époque différentes, qui perturbe l'agencement structuré des Gratte Ciel.

Ce patrimoine architectural et culturel majeur est actuellement protégé par une ZPPAUP et recensé comme label « patrimoine du XXème siècle ».

L'aménagement de la place Lazare Goujon, la réalisation d'un parc public souterrain de 450 places, la requalification de l'avenue Henri Barbusse, la requalification de la friche industrielle Bally pour l'accueil d'activités tertiaires et le réaménagement du TNP s'inscrivent dans la continuité des ajustements permanents entre la valorisation de ce lieu majeur de l'histoire urbaine et les exigences de transformation et d'adaptation de la ville aux besoins des habitants.

Aujourd'hui, le centre des Gratte Ciel peut être conforté par une évolution très importante du secteur au Nord du Cours Émile Zola.



*Les Gratte-Ciel, l'avenue Henri Barbusse*

Dans ce contexte, plusieurs projets d'aménagement sur le secteur des Gratte Ciel visent à renforcer la centralité :

- le réaménagement du cours Émile Zola : réduction des voiries, aménagement cyclable.
- la piétonisation de l'avenue Henri Barbusse.;
- le projet à long terme d'une liaison structurante Nord/Sud de transport en commun, dite axe A7, en site propre, desservant le territoire à l'Est du centre de l'agglomération lyonnaise, dont le centre-ville de Villeurbanne.

### **3 Extension du centre ville de Villeurbanne : Gratte Ciel nord**

#### **3-1. Contexte**

La question de l'extension du centre-ville est depuis longtemps identifiée et intégrée à la planification urbaine.

- Dès 1993, la ZPPAUP et le projet urbain posent clairement la nécessité de l'extension du centre-ville, sous-dimensionné par rapport à la taille de la commune.  
Les années suivantes, des opérations importantes telles que la fin du réaménagement du Parc du Centre, le réaménagement de l'avenue Henri Barbusse, la requalification de la place Lazare Goujon et de nombreuses acquisitions foncières réalisées par la Ville et la Communauté urbaine de Lyon, amorcent cette évolution du centre-ville.

Parallèlement à ces opérations, la réflexion à propos du centre-ville s'enrichit, notamment avec l'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur Nord des Gratte Ciel en 2006 et le lancement d'une étude de cadrage urbain, confiée à l'Agence d'urbanisme. Cette étude, co-pilotée par le Grand Lyon et la Ville, vise à remettre à plat les enjeux et orientations de développement urbain du territoire Gratte Ciel nord, à proposer des scénarios d'aménagement et de composition urbaine et à évaluer les besoins en équipements.

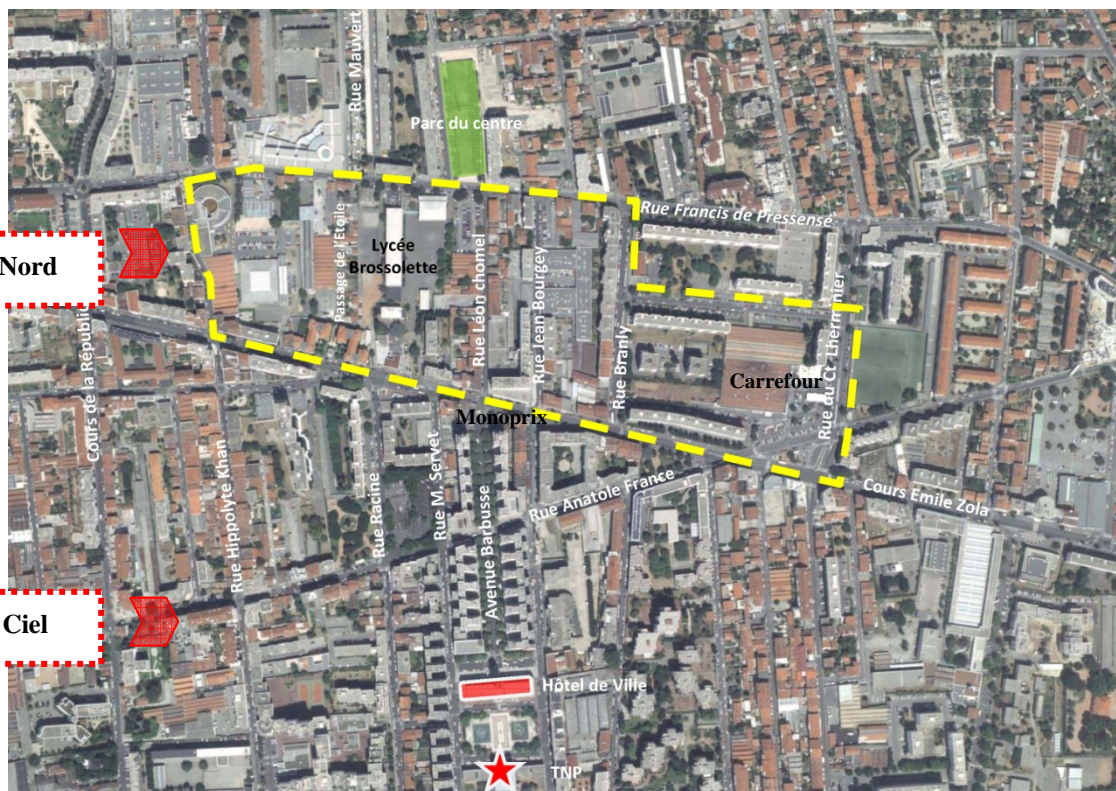
D'autres démarches contribuent dans le même temps à alimenter la réflexion :

- la révision de la ZPPAUP,
- la mise en place d'un dispositif Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC),
- l'élaboration du Projet de Développement Territorial (PDT), questionnant le rôle du centre de Villeurbanne dans l'agglomération.

Cette réflexion sera l'occasion d'une remise en perspective globale des enjeux urbains de développement du centre-ville de Villeurbanne au regard des enjeux du secteur Centre de l'Agglomération.

En 2007, la nécessité de mettre en œuvre un grand projet de développement et de requalification du centre-ville est confirmée et la Communauté urbaine désigne Christian Devillers comme architecte-urbaniste en chef, chargé de la formulation du projet.

Parallèlement, la Région Rhône-Alpes inscrit dans sa programmation pluriannuelle la reconstruction sur site du lycée Pierre Brossolette, élément qui conditionne la réalisation de l'opération.



Plan de situation Gratte Ciel nord

Le secteur de l'opération Gratte Ciel Nord, mêle des tissus urbains de nature différente : grands habitats collectifs, habitats individuels, activités artisanales, commerces de proximité en pied d'immeuble. A noter que l'enseigne Monoprix est implantée sur le site du projet, à l'angle du cours Émile Zola et du prolongement de l'avenue H Barbusse.

Le réseau viaire de ce secteur s'articule autour de deux axes structurants Est/Ouest, le cours Émile Zola et la rue F de Pressensé, supportant les plus forts trafics.

Les cheminements piétons et cycles sont discontinus, le centre de la zone restant peu perméable aux circulations. En particulier, les équipements sportifs et le lycée sont d'accès peu lisible.

Le secteur est très bien desservi par les transports en commun, avec la présence du métro sous le cours Émile Zola. Deux lignes de bus assurent une desserte Nord/Sud.

## **3-2. Objectifs**

### **→ Constituer un grand centre ville attractif et un pôle d'agglomération**

Au centre d'une commune de plus de 140 000 habitants, comme les grands projets d'agglomération en cours (Confluence, Part Dieu, Carré de Soie, etc...), le quartier des Gratte Ciel doit constituer une polarité forte, pour participer pleinement au développement de la métropole lyonnaise.

Dans le même temps, situé au centre géographique de la commune, le projet Gratte Ciel nord doit permettre d'offrir un centre-ville à la dimension des besoins des Villeurbannais (équipements, commerces...).

### **→ Réussir une opération exemplaire dans une exigence de qualité imposée par la proximité du patrimoine emblématique des Gratte Ciel**

Face au projet avant-gardiste des Gratte Ciel, et dans le cadre des contraintes liées à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) transformée à terme en AVAP, les programmes de logements réalisés devront apporter une réponse architecturale et urbaine de qualité.

### **→ « Pacifier » le centre-ville en privilégiant les modes doux et les transports en commun**

Outre la diminution du trafic automobile ou sa meilleure gestion, le projet devra rendre possible l'intégration de la nouvelle ligne forte de transport en commun A7 (ligne de rocade desservant Villeurbanne du Nord au Sud et au-delà le pôle santé Est et les 8<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Lyon). Il s'agira en outre de veiller à la continuité et au confort des circulations piétonnes, notamment par le prolongement de l'avenue H. Barbusse et la création d'un espace public est -ouest.

### **→ Promouvoir une ambition forte de développement durable**

Plus particulièrement du fait de sa situation en hypercentre, le projet Gratte Ciel nord devra veiller dans toutes ses composantes à proposer une « ville pour tous ».

Il s'agira ainsi de mettre en œuvre un projet liant compacité des programmes et densité, tout en développant une qualité résidentielle et d'usage pour tous.

Par ailleurs, les choix architecturaux et partis d'aménagement retenus devront répondre aux exigences de haute qualité environnementale.

### **3-3. Programme global de construction**

Au stade des études de faisabilité, le programme global prévisionnel de construction prévoit la réalisation d'environ 120 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) se répartissant de la manière suivante :

- environ **70 000 m<sup>2</sup> de SHON logements**, soit environ 900 logements, en habitat collectif, répartis en îlots. Le principe de mixité de la programmation (locatif social, accession sociale, accession libre) est retenu, et sera affiné en fonction des orientations du PLH communautaire. Ces immeubles de logements seront de hauteurs variables ; certains immeubles culmineront ponctuellement à environ 50 mètres.
- environ **20 000 m<sup>2</sup> de SHON d'équipements** dont :
  - reconstruction du lycée Brossolette (environ 12 000 m<sup>2</sup> SHON)
  - création d'un nouveau gymnase (environ 3000 m<sup>2</sup> SHON)
  - création d'un groupe scolaire (environ 4000 m<sup>2</sup> SHON)
  - création d'un équipement petite enfance (environ 800 m<sup>2</sup> SHON)
- environ **27 000 m<sup>2</sup> de SHON de commerces et services**
- environ **4000 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux**.

**Le programme de construction s'appuiera sur une trame d'espaces publics d'environ 25 000 m<sup>2</sup> dont 13 000 m<sup>2</sup> nouvellement créés.**

### **3-4. Documents d'urbanisme**

Les documents de planification et d'urbanisme réglementaire qui encadrent le développement urbain à différentes échelles, reconnaissent le secteur du projet Gratte Ciel nord comme une zone destinée à l'extension du centre-ville :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), qui fixe les orientations de l'État sur le territoire, affiche un développement urbain durable de l'agglomération lyonnaise,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise identifie le secteur des Gratte Ciel comme un grand projet de ville,
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la communauté urbaine de Lyon sur la commune de Villeurbanne a notamment inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) l'objectif pour le quartier du centre ville de « donner aux Gratte Ciel une échelle de centre majeur d'agglomération ».
- La ZPPAUP des Gratte Ciel, mise en révision en 2004 et opposable depuis avril 2010, constitue une servitude d'utilité publique fixant des prescriptions architecturales et urbaines.
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) identifie le secteur des Gratte Ciel comme un secteur attractif, contraint par les disponibilités foncières limitées. Il propose de faire émerger des opérations mixtes et de favoriser l'habitat adapté aux ménages âgés.
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) définit en particulier une ligne forte de desserte de transport en commun, dite axe A7, actuellement au stade des études amont, reliant le secteur de la Feyssine à Gerland en desservant le centre de Villeurbanne.

### **3-5. Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le périmètre de l'actuelle ZPPAUP pourrait être modifié dans le cadre du passage à l'AVAP. Actuellement, le zonage UCZ (avec un secteur de zone UCZ1) est applicable sur le périmètre de la ZPPAUP des Gratte Ciel. Celui-ci a été créé par la modification n°7 du PLU, approuvée le 10 janvier 2011, dans le but de mettre en compatibilité les documents du PLU (plans de zonage, plan des hauteurs,...) avec ceux de la ZPPAUP (révisée par arrêté du Président de la communauté urbaine de Lyon en date du 22 avril 2010) et également dans un but d'harmonisation (règlement unique sur presque la totalité du secteur).

Le zonage UCZ est destiné à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques urbaines patrimoniales et architecturales de ce secteur, sans en interdire l'évolution. En résumé, ce règlement aboutit à une forme urbaine de style « ilots couronnés », défini par des bandes de constructibilité et une implantation à l'alignement des voies.

La ZAC, située au Nord du cours Émile Zola, est concernée par ce zonage au droit du secteur 5 de la ZPPAUP. Elle est également concernée par les zonages UIb et UBa, dans une moindre mesure, en dehors du périmètre de la ZPPAUP.

Le projet urbain proposé dans le cadre de la ZAC Gratte Ciel nord n'est pas compatible avec le règlement des zones existantes du PLU opposable (qui privilégie des implantations « traditionnelles » à l'alignement des voies), ni avec le règlement applicable au secteur 5 de la ZPPAUP (hauteurs maximales notamment).

En conclusion, le projet urbain « Gratte Ciel nord » nécessite une modification du PLU (zonage, hauteurs, orientation d'aménagement,...), concomitamment à la révision de la ZPPAUP et à sa transformation en AVAP.