

QUINCIEUX

PROJET DE MODIFICATION N°4 Dossier d'enquête publique 2024



NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

Nomenclature du PLU-H :

C.1 Cahier communal

C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Carte de synthèse des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)

C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages

C.2 Documents graphiques du règlement

C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »

C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »

C.2.5 Légende et plan « Habitat »

C.2.6 Légende et plan « Stationnement »

C.2.7 Légende et plan « Économie »

C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »

C.3 Documents écrits du règlement

C.3.1 Prescriptions d'urbanisme

Emplacements réservés de voirie (ERV)

Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes

Emplacements réservés aux équipements publics

Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques

Localisations préférentielles pour équipements (LPE)

Périmètres d'attente de projet (PAP)

Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N

Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)

Réservations pour programme de logements

Secteurs de taille minimum de logement (STML)

Secteurs de mixité sociale (SMS)

C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)

C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)

SOMMAIRE

Pièces écrites et Plans													
N° Point	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »	C.2.4 Plan « Hauteurs »	C.2.5 Plan « Habitat »	C.2.6 Plan « Stationnement »	C.2.7 Plan « Économie »	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
85	p. 5	p. 8			p. 34								
86	P. 6				p. 34						p. 42		
87	P. 6				p. 34								
89	p. 7	p. 8		p. 18	p. 36								
91	p. 7						p. 40				p. 44		
93	p. 5											p. 46	
132	P. 6		p. 10										
223	p. 5				p. 26								
224	p. 7				p. 30								
245	p. 5				p. 28								
247	P. 6			p. 14									

QUINCIEUX

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville

O Point 223

Objectif : Assurer la continuité du couloir de circulation des chauves-souris.
Permettre la conservation des arbres de haute tige présents sur le site, qui servent de tremplin d'envol aux chauves souris.

Conséquence : Suppression partielle de l'emplacement réservé (ER) n°1, inscrit au bénéfice de la Métropole de Lyon, de la RD51 à la route du Fouilloux.
Inscription d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) sur les parcelles cadastrées AH 47, 48, 55, 56, 181, situées à l'angle de la route de Pierre Blanche et du chemin du Port Masson.

O Point 245

Objectif : Permettre la protection de haies existantes dans la zone agricole.
Assurer le maintien de la végétation en assurant une continuité écologique sur les terrains agricoles.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur les parcelles cadastrées ZV 40 et ZV 4 (pour partie) situées le long du chemin de la Salle.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements

O Point 85

Objectif : Mettre en cohérence le zonage avec le tissu existant environnant, sur ce secteur plus éloigné des aménités de la centralité.
Favoriser le développement d'autres secteurs prioritaires comme le centre bourg avec les projets en cours (îlot des Flandres, secteur St Laurent...).

Conséquence : Modification de la zone UCe4b en zone URi1a sur les parcelles cadastrées AD 142, 143, 144, 193, 218, 219, 221, 222, 223, 235, 236, 237, 238, 243 et AD 21, 22, 23, 24, 25, 119, 229, 230 situées à l'intersection de la rue Antoine Marius Bérerd et route de Chasselay.

O Point 93

Objectif : Renforcer la protection du tissu urbain patrimonial de la commune.
Assurer une cohérence des nouveaux projets et leur adaptation aux caractéristiques patrimoniales de la commune.

Conséquence : Modification du contenu du périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) A4 du centre-bourg.

QUINCIEUX**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain****O Point 86**

Objectif : Permettre l'élargissement de la rue pour pouvoir réaliser les aménagements adéquats pour une circulation fluide des voitures, cyclistes et piétons.
Assurer une continuité piétonne et cyclable sur la rue Antoine Marius Bererd.

Conséquence : Inscription d'un emplacement réservé (ER) de voirie n°15, inscrit au bénéfice de la Métropole de Lyon, au niveau de la rue Antoine-Marius Bererd.

O Point 87

Objectif : Anticiper le développement de la zone AU.
Assurer un maillage viaire et la réalisation d'un accès depuis la route de Chasselay.

Conséquence : Inscription de débouchés de voirie sur la parcelle cadastrée AC 112 située le long de la route de Chasselay.

O Point 247

Objectif : Limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, aux nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air en s'appuyant sur une programmation, des aménagements urbains et des principes constructifs adaptés.

Conséquence : Modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 "Route de Neuville", sur les parcelles cadastrées AB 48, 49, 72, 73, 74, 75, 122, 124, 154, 155, 156, 158, 221, 245 situées entre la route départementale 51 et la route de Neuville.

Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**O Point 132**

Objectif : Réviser les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour les communes ayant atteint le taux de 25% de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU).

Conséquence : Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

QUINCIEUX**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie****O Point 89**

Objectif : Encadrer le renouvellement urbain de ce secteur en coeur de village.
Proposer un principe d'aménagement adapté aux besoins de développement de la commune.
Répondre à la demande de logements, notamment en intégrant les besoins spécifiques des personnes âgées.

Conséquence : Inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les parcelles cadastrées AD 66, 131, 207, 257, 258 à l'intersection entre le chemin Saint-Laurent et la route de Chasselay.

O Point 91

Objectif : Favoriser la production de logements locatifs sociaux.

Conséquence : Inscription d'un emplacement réservé (ER) pour logement social sur la parcelle cadastrée AD 66, située à l'intersection entre le chemin Saint-Laurent et la route de Chasselay, dont la catégorie de logement aidé est de 100% pour le type prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif social (PLS).

Accompagner et valoriser l'activité agricole périurbaine**O Point 224**

Objectif : Permettre le développement et l'extension de l'activité agricole présente sur le site.
Protéger et valoriser l'activité agricole de la commune.

Conséquence : Modification de la zone N1 en zone N2 sur les parcelles cadastrées ZP 23, 24, 219 situées à l'angle de la route départementale et du chemin Chamalan.

Organiser le développement communal en affirmant la centralité du bourg et en valorisant les tissus historiques

• Conforter le rôle de polarité du bourg



- > Renforcer le développement résidentiel au sein du centre-bourg et encadrer les opérations de renouvellement par une intégration qualitative en accroche avec les tissus historiques
- > Préserver et encourager le développement des commerces et services de proximité
- > Poursuivre l'aménagement d'un axe paysager, support de cheminements modes doux, en accroche avec les équipements communaux, entre la rue de la République et la rue Antoine-Marius Bererd

OAP
1

- Le zonage UCe4a s'applique sur le centre-bourg afin de permettre sa gestion et son évolution dans le respect des formes historiques.
- Des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits dans le centre bourg afin de préserver la structure végétale existante.
- Les zonages UCe4a et b avec une hauteur à 7m gèrent la transition morphologique avec les tissus alentour
- Les zonages AUce4a et AURi1b accompagnés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrent le développement du secteur entre la Route de Neuville et la RD51
- Un coefficient de pleine terre graphique est instauré sur la bande de constructibilité de la zone UCe4b à l'entrée est du bourg, route de Neuville, afin de maintenir les qualités végétales du tissu bâti existant.
- Une polarité commerciale et des linéaires toutes activités sont inscrits au coeur du bourg
- Un cheminement à préserver et un emplacement réservé pour cheminement piéton sont inscrits au sud de la centralité.

• Préserver et phaser les potentiels de développement résidentiel autour de la gare, dans l'attente des conditions nécessaires au bon développement et à la bonne desserte des différents secteurs



- Le zonage AU2 réserve le secteur de la Boucharlerie ouest pour un développement futur
- Le zonage URi2b au nord de la gare permet la gestion du tissu urbain hétérogène et n'obère pas son évolution globale future

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Organiser le développement communal en affirmant la centralité du bourg et en valorisant les tissus historiques

• Conforter le rôle de polarité du bourg



- > Renforcer le développement résidentiel au sein du centre-bourg et encadrer les opérations de renouvellement par une intégration qualitative en accroche avec les tissus historiques
- > Préserver et encourager le développement des commerces et services de proximité
- > Poursuivre l'aménagement d'un axe paysager, support de cheminements modes doux, en accroche avec les équipements communaux, entre la rue de la République et la rue Antoine-Marius Bererd

OAP
2

- Le zonage UCe4a s'applique sur le centre-bourg afin de permettre sa gestion et son évolution dans le respect des formes historiques. *Une orientation d'aménagement et de programmation vient encadrer l'évolution du secteur du chemin de Saint-Laurent.*
- Des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits dans le centre bourg afin de préserver la structure végétale existante.
- Les zonages UCe4a et b avec une hauteur à 7m gèrent la transition morphologique avec les tissus alentour

OAP
1

- Les zonages AUCe4a et AURi1b accompagnés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrent le développement du secteur entre la Route de Neuville et la RD51
- Un coefficient de pleine terre graphique est instauré sur la bande de constructibilité de la zone UCe4b à l'entrée est du bourg, route de Neuville, afin de maintenir les qualités végétales du tissu bâti existant.
- Une polarité commerciale et des linéaires toutes activités sont inscrits au coeur du bourg
- Un cheminement à préserver et un emplacement réservé pour cheminement piéton sont inscrits au sud de la centralité.
- Des zonages URi sont inscrits sur les espaces plus périphériques au centre-bourg.

• Préserver et phaser les potentiels de développement résidentiel autour de la gare, dans l'attente des conditions nécessaires au bon développement et à la bonne desserte des différents secteurs



- Le zonage AU2 réserve le secteur de la Boucharlerie ouest pour un développement futur
- *Comme pour d'autres grands tènements libres, des débouchés de voiries sont inscrits pour garantir l'accès à cette zone AU2.*
- Le zonage URi2b au nord de la gare permet la gestion du tissu urbain hétérogène et n'obère pas son évolution globale future

Point n° 89 85



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 25 logements /an, soit 225 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 41 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier notamment sur le secteur du centre bourg entre la mairie et la gare (foncier communal, zone AU, parcelles libres ou sous occupées,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs bien dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- ~~conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 7 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2020-2022. Sur la durée du PLU H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2023-2025 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,~~
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au ~~vue~~ du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la mise en place de règles et de périmètres de secteurs de mixité sociale,



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 25 logements /an, soit 225 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 41 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier notamment sur le secteur du centre bourg entre la mairie et la gare (foncier communal, zone AU, parcelles libres ou sous occupées,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs bien dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux. En raison d'une population supérieure à 3 500 habitants, la commune est désormais concernée par ces dispositions légales.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage de la production. Depuis la période triennale 2023-2025, ce rythme est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,

- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Quincieux,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, il définit les modalités d'accès et de maintien des ménages dans leur logement.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.
- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :
 - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
 - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc.

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'habitat (POAH)

- pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 41 logements locatifs sociaux.
- Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la mise en place de règles et de périmètres de secteurs de mixité sociale,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Quincieux,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

À l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, il définit les modalités d'accès et de maintien des ménages dans leur logement.

À l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situa-

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP
1

Route de Neuville

Objectifs

Permettre le développement des cœurs d'îlots entre la Route de Neuville et la RD 51, en greffe du centre-bourg dans un secteur de développement stratégique sur l'axe est-ouest.

Desservir le secteur par la route de Neuville pour des raisons d'organisation urbaine et de sécurité.

Permettre un aménagement prenant en compte les modalités d'urbanisation définies par les articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme pour les secteurs repérés comme « entrée de ville » au titre de la loi Barnier

Principes d'aménagement



- > Une voie complémentaire devra desservir ce nouveau secteur urbanisé en débouchant sur la Route de Neuville à chaque extrémité de la zone AU. Aucun débouché ne pourra être aménagé sur la RD pour des contraintes de sécurité.
- > Le stationnement sera organisé autour de poches mutualisées
- > Les secteurs d'habitat s'organiseront selon un gradient de densité d'ouest en est :
 - Des formes d'habitat intermédiaire à petits collectifs sur la Route de Neuville en accroche aux tissus historiques de centre-bourg
 - Des formes d'habitat individuel lâche à individuel groupé à l'arrière des parcelles en tenant compte des nuisances sonores.
- > ~~Un recul d'environ 15m devra être respecté le long de la RD 51, source de nuisances sonores. Il devra être planté pour constituer un masque végétal.~~
- > Le ruisseau existant en limite est du secteur devra être pris en compte dans l'implantation bâtie.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP
1

Route de Neuville

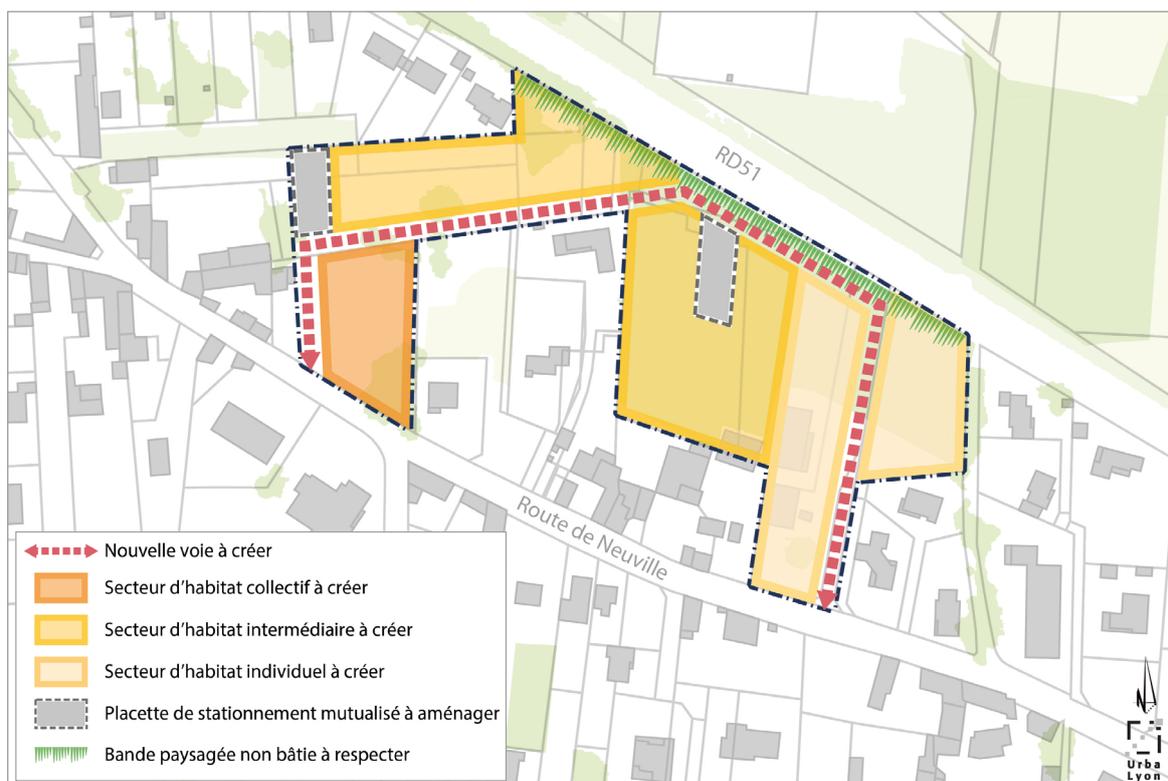
Objectifs

Permettre le développement des cœurs d'îlots entre la Route de Neuville et la RD 51, en greffe du centre-bourg dans un secteur de développement stratégique sur l'axe est-ouest.

Desservir le secteur par la route de Neuville pour des raisons d'organisation urbaine et de sécurité.

Permettre un aménagement prenant en compte les modalités d'urbanisation définies par les articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme pour les secteurs repérés comme « entrée de ville » au titre de la loi Barnier

Principes d'aménagement



- > Une voie complémentaire devra desservir ce nouveau secteur urbanisé en débouchant sur la Route de Neuville à chaque extrémité de la zone AU. Aucun débouché ne pourra être aménagé sur la RD pour des contraintes de sécurité.
- > Le stationnement sera organisé autour de poches mutualisées
- > Les secteurs d'habitat s'organiseront selon un gradient de densité d'ouest en est :
 - Des formes d'habitat intermédiaire à petits collectifs sur la Route de Neuville en accroche aux tissus historiques de centre-bourg
 - Des formes d'habitat individuel lâche à individuel groupé à l'arrière des parcelles en tenant compte des nuisances sonores.
- > Le ruisseau existant en limite est du secteur devra être pris en compte dans l'implantation bâtie.

NEANT

Principes d'aménagement

> Prendre en compte les nuisances et les risques.

Le secteur de l'OAP est concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air. Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets devront être conçus pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

- La création d'espaces tampons permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
- La programmation des bâtiments et équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
- L'implantation des bâtiments (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes...),
- La conception des bâtiments et leurs matériaux (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme, ...).

> Dans le respect de ces orientations, un recul d'environ 15m devra être respecté le long de la RD 51, source de nuisances sonores. Il devra être planté pour constituer un masque végétal.

NEANT

OAP
2

Saint-Laurent

Objectifs

- > Encadrer le renouvellement urbain de ce secteur en coeur de village.
- > Répondre aux besoins en habitat, notamment en intégrant les besoins spécifiques des personnes âgées.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

- > Développer une offre d'habitat diversifiée en intégrant notamment les besoins des seniors par une programmation sociale au Nord du secteur. Ce secteur pourra accueillir une densité moyenne à R+2 maximum.
- > Développer une densité plus modérée sur le Sud du secteur (R+1 maximum). En cohérence avec la structure du village, il s'agira de développer des bâtiments avec un gabarit modéré (faible épaisseur permettant la double orientation, longueur modeste ou traitée architecturalement par des coupures ou des retraits ponctuels de façades).
- > Sur la frange Est du secteur, prévoir des espaces communs ou publics en privilégiant la conservation de la halle ouverte existante. Une partie de ces espaces pourra accueillir du stationnement.
- > En partie Ouest du secteur, adopter un large recul par rapport à la route de Chasselay et limiter fortement la constructibilité en premier rang afin de préserver la végétation existante et de la conforter en reconstituant le talus.
- > Intégrer une réflexion bioclimatique pour favoriser les apports solaires en hiver et limiter les surchauffes en été. Cela passera notamment par une part importante de façades exposées Sud, tout en intégrant des protections solaires pour l'été (arbres à feuilles caduques, dispositifs architecturaux, ...)

Biodiversité, patrimoine bâti et paysager

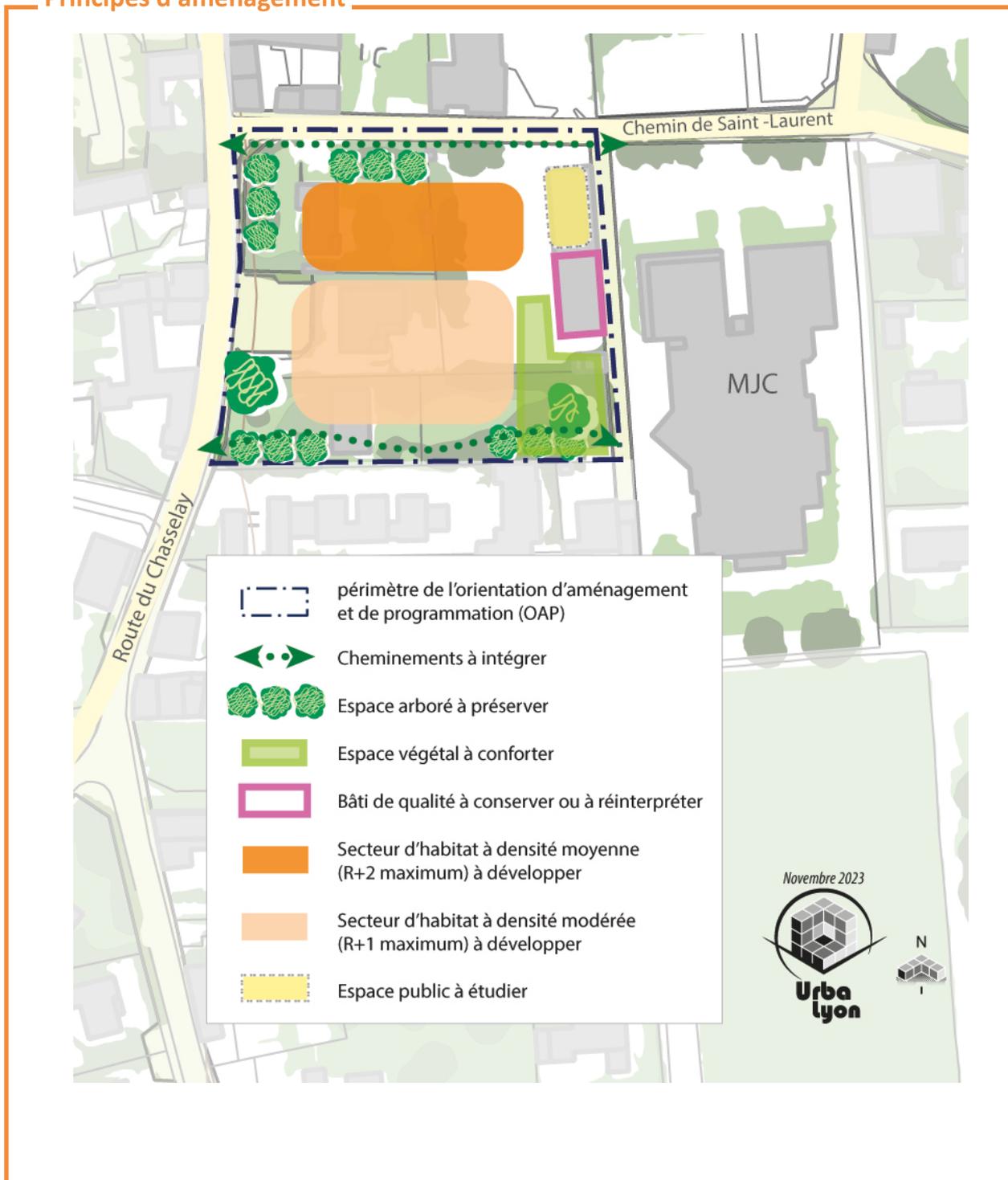
- > Préserver les boisements existants sur les franges Sud, Ouest et Nord du secteur.
- > Renforcer la qualité végétale du site en intégrant une forte proportion d'espaces végétalisés dans les aménagements, notamment sur le secteur de densité modérée.

Accès, déplacements et stationnement

- > Développer 2 cheminements Est-Ouest pour les modes doux : l'un au Nord du secteur, le long du chemin de Saint-Laurent, et l'autre au Sud du secteur, pour faciliter l'accès aux équipements communaux.
- > Intégrer des accès modes doux aux futures constructions depuis la route de Chasselay et depuis le chemin de Saint-Laurent.
- > Assurer une mutualisation des accès en fonction des besoins du projet.
- > Privilégier fortement le développement de stationnements en sous-sol, notamment pour le secteur densité moyenne.
- > Reconstituer une offre de stationnement dans le cadre d'une approche globale à l'échelle du centre-bourg.

NEANT

Principes d'aménagement



Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

QUINCIEUX

Surface communale..... 1 800,53 ha (dont surface d'eau : 90,62 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	33,34	31,40
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2		
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2	3,52	3,52
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	16,05	17,99
URi2	65,21	65,21
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1	2,21	2,21
UEi2	96,78	96,78
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP		
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	11,84	11,84
UL	2,35	2,35
TOTAL	231,30	231,30

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4	0,43	0,43
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1	1,72	1,72
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2	8,48	8,48
AU3		
TOTAL	10,63	10,63

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	149,50	146,91
N2	21,05	23,64
Zones agricoles		
A1	717,83	717,83
A2	670,22	670,22
TOTAL	1 558,60	1 558,60

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	32,76	32,88
Espaces Végétalisés à Valoriser	57,55	57,74
Plantations sur domaine public	0,81	0,81
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	91,12	91,43

* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

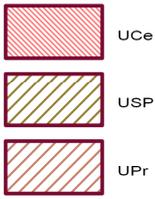
LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

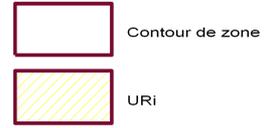
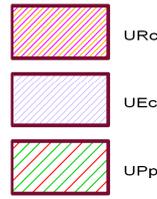
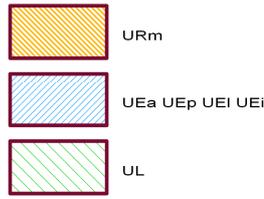
1/5000^e

LES ZONES

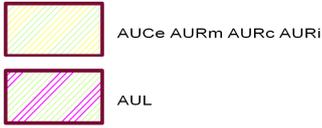
Urbaines



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



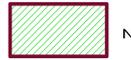
A urbaniser



Agricoles

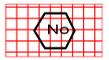


Naturelles



AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

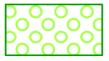


Périmètre d'attente de projet



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

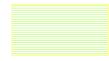
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



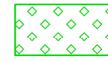
Espace Boisé Classé



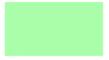
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol



Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



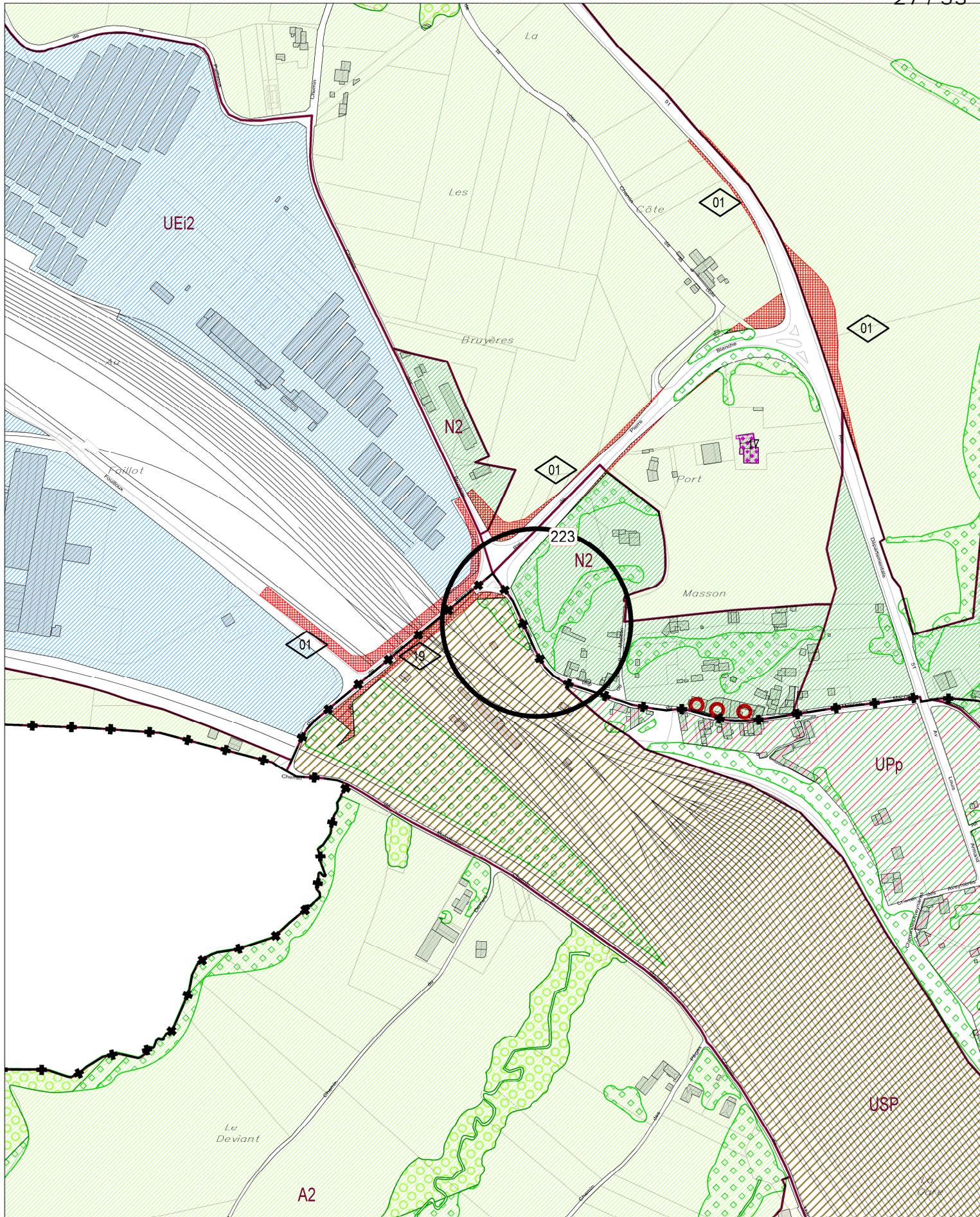
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



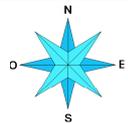
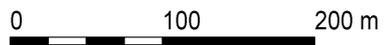
EVOLUTION DU PLU-H

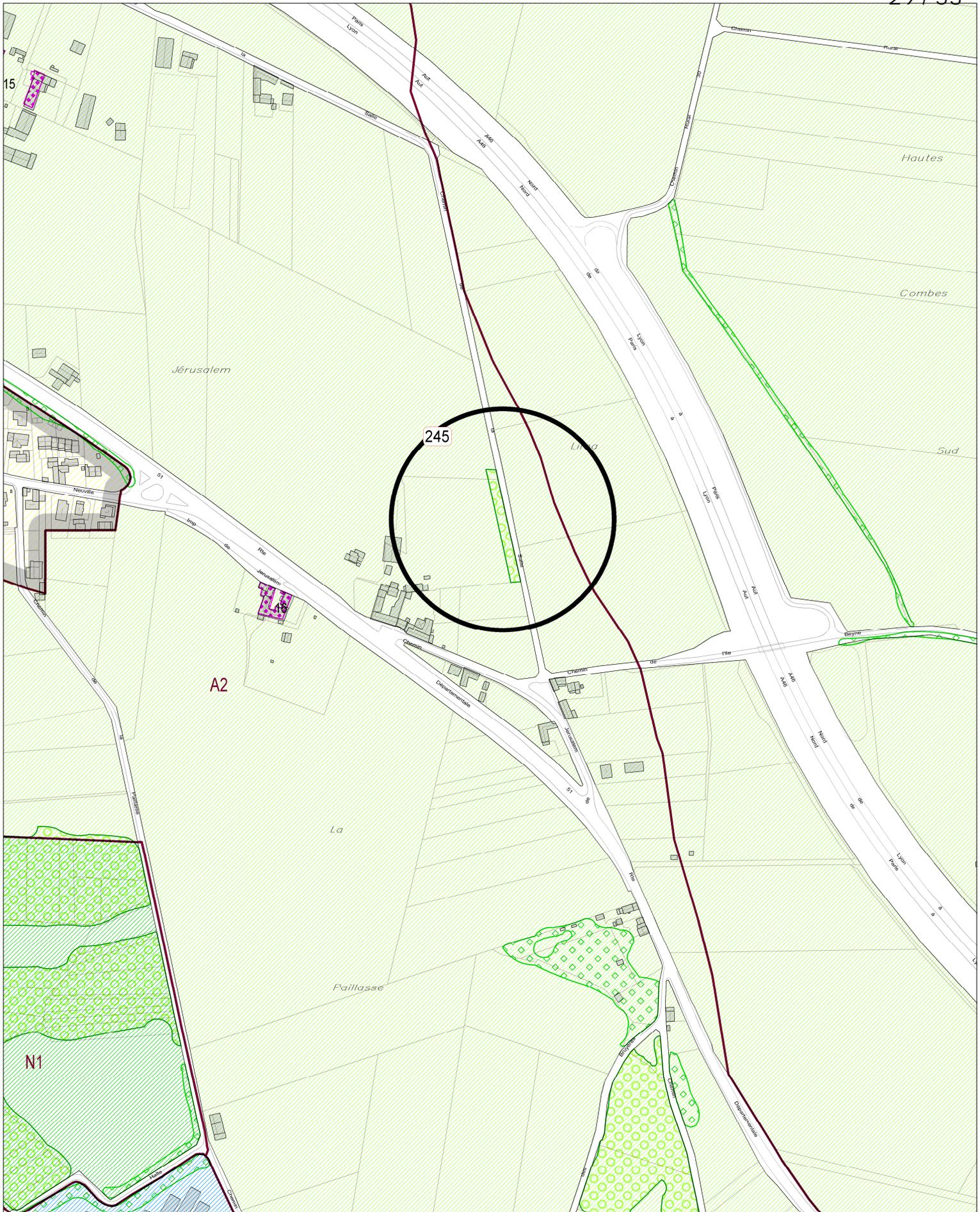
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de QUINCIEUX

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 223





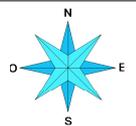
EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

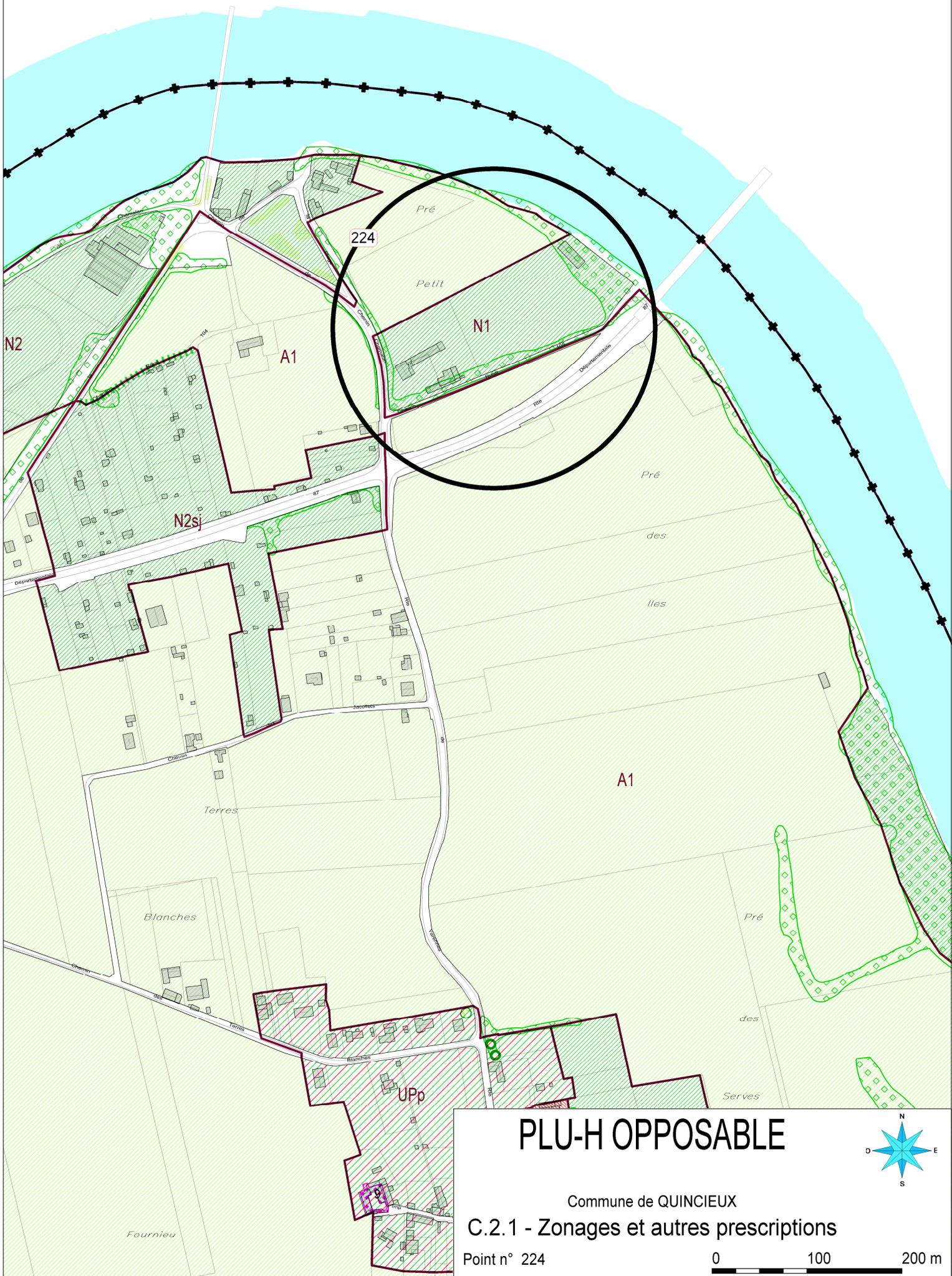
Commune de QUINCIEUX

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 245



0 100 200 m



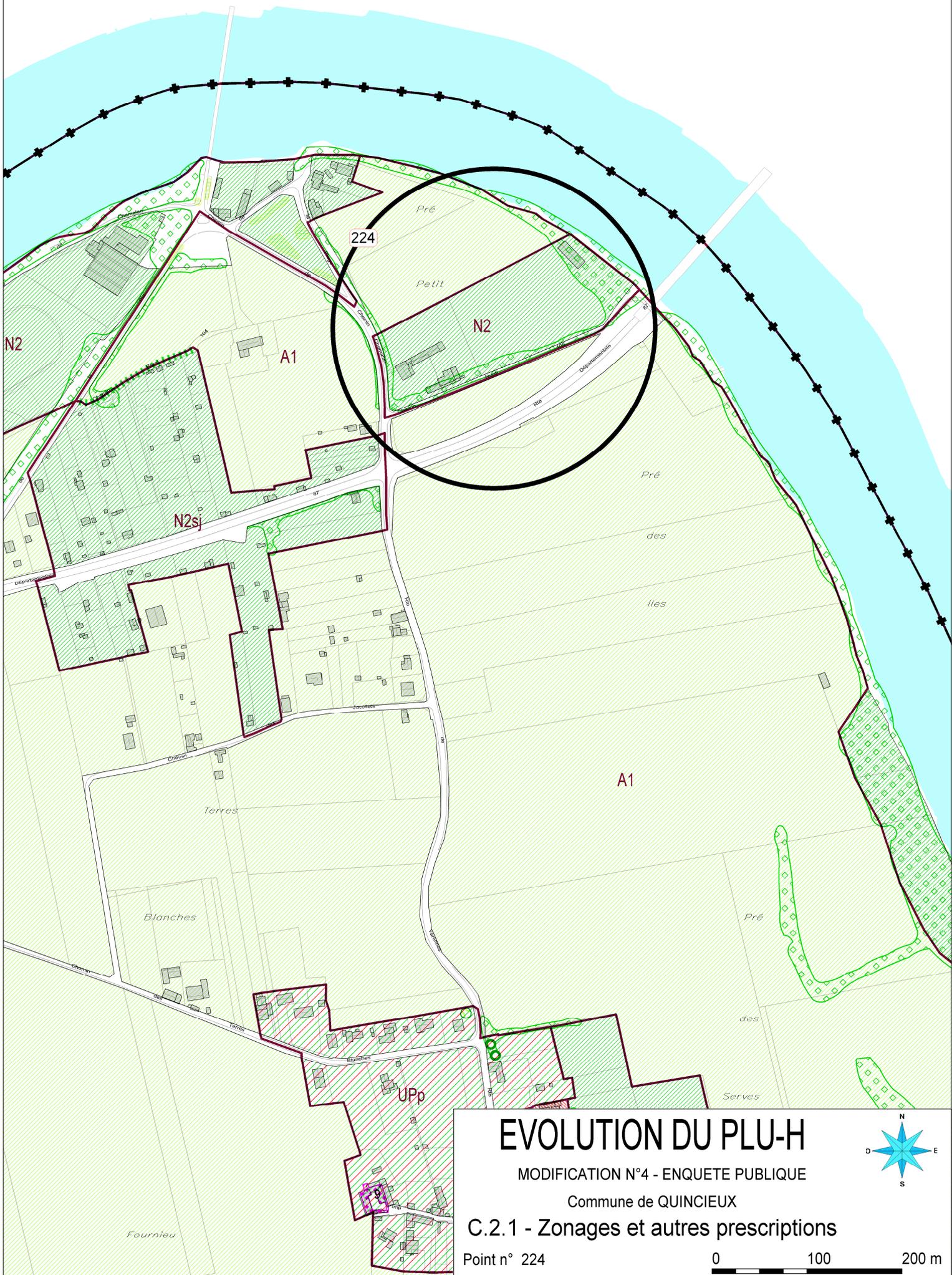
PLU-H OPPOSABLE

Commune de QUINCIEUX

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 224

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de QUINCIEUX

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 224

0 100 200 m

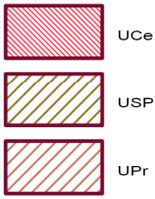
LEGENDE DES PLANS

C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

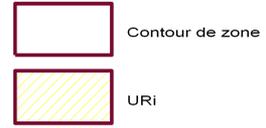
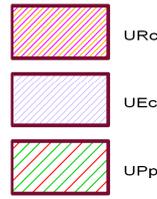
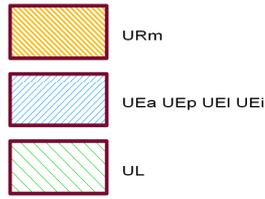
1/2000^e

LES ZONES

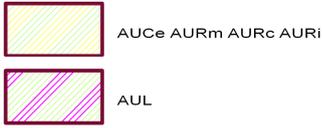
Urbaines



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



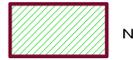
A urbaniser



Agricoles

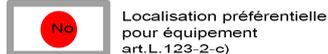
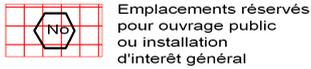


Naturelles



AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



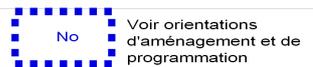
Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

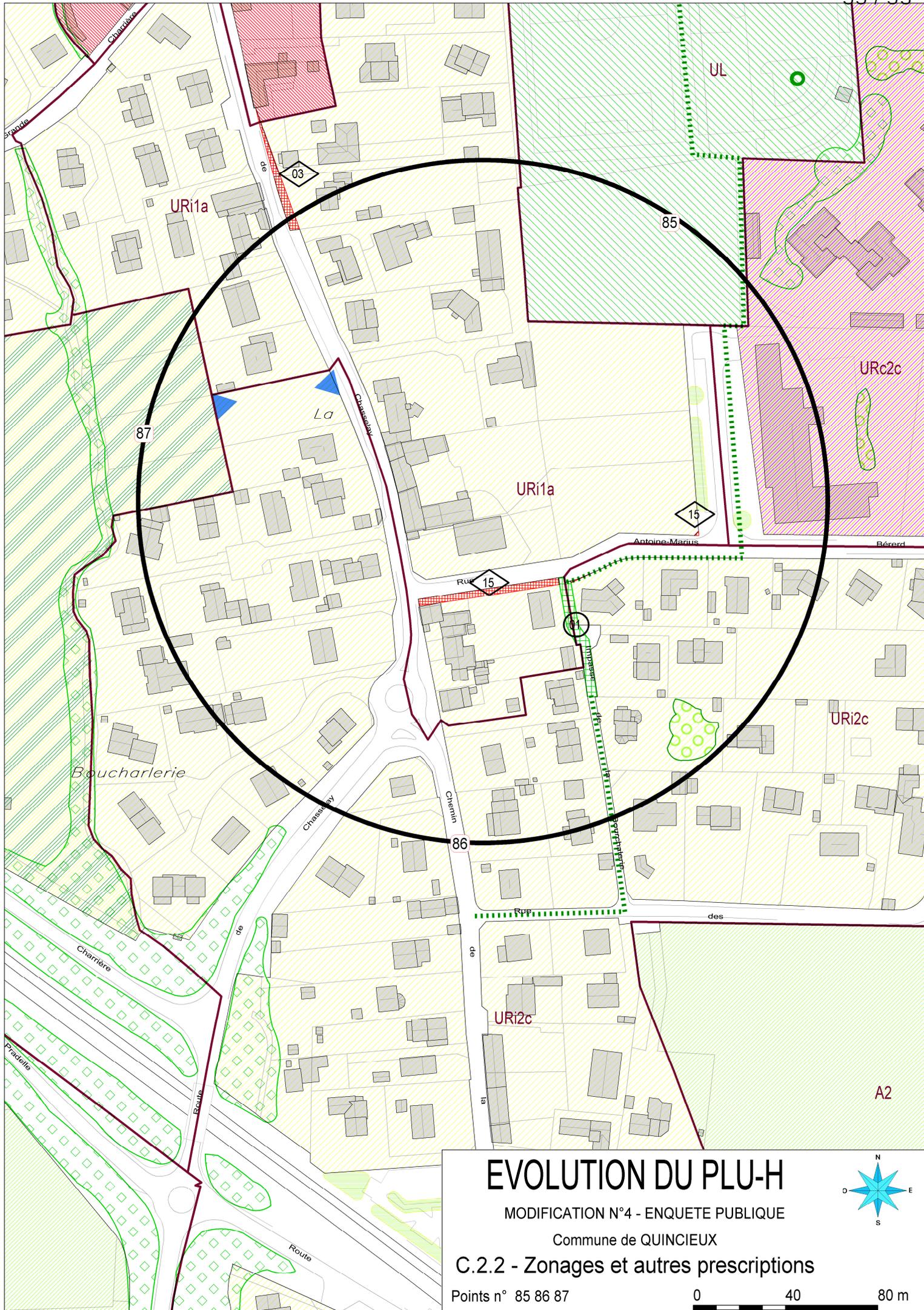


Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Prescriptions relatives aux déplacements





EVOLUTION DU PLU-H

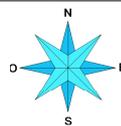
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

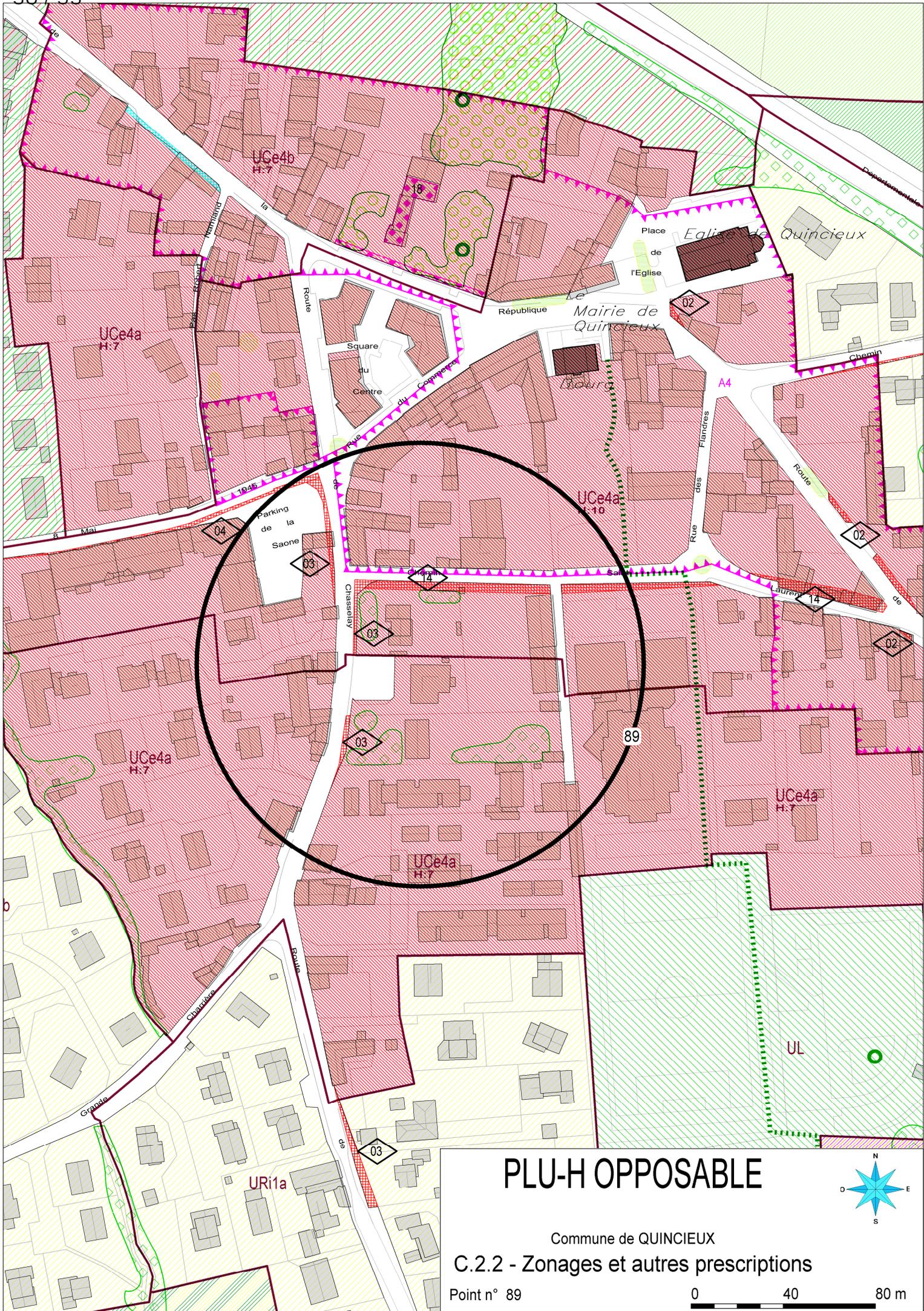
Commune de QUINCIEUX

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 85 86 87

0 40 80 m





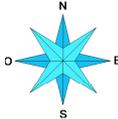
PLU-H OPPOSABLE

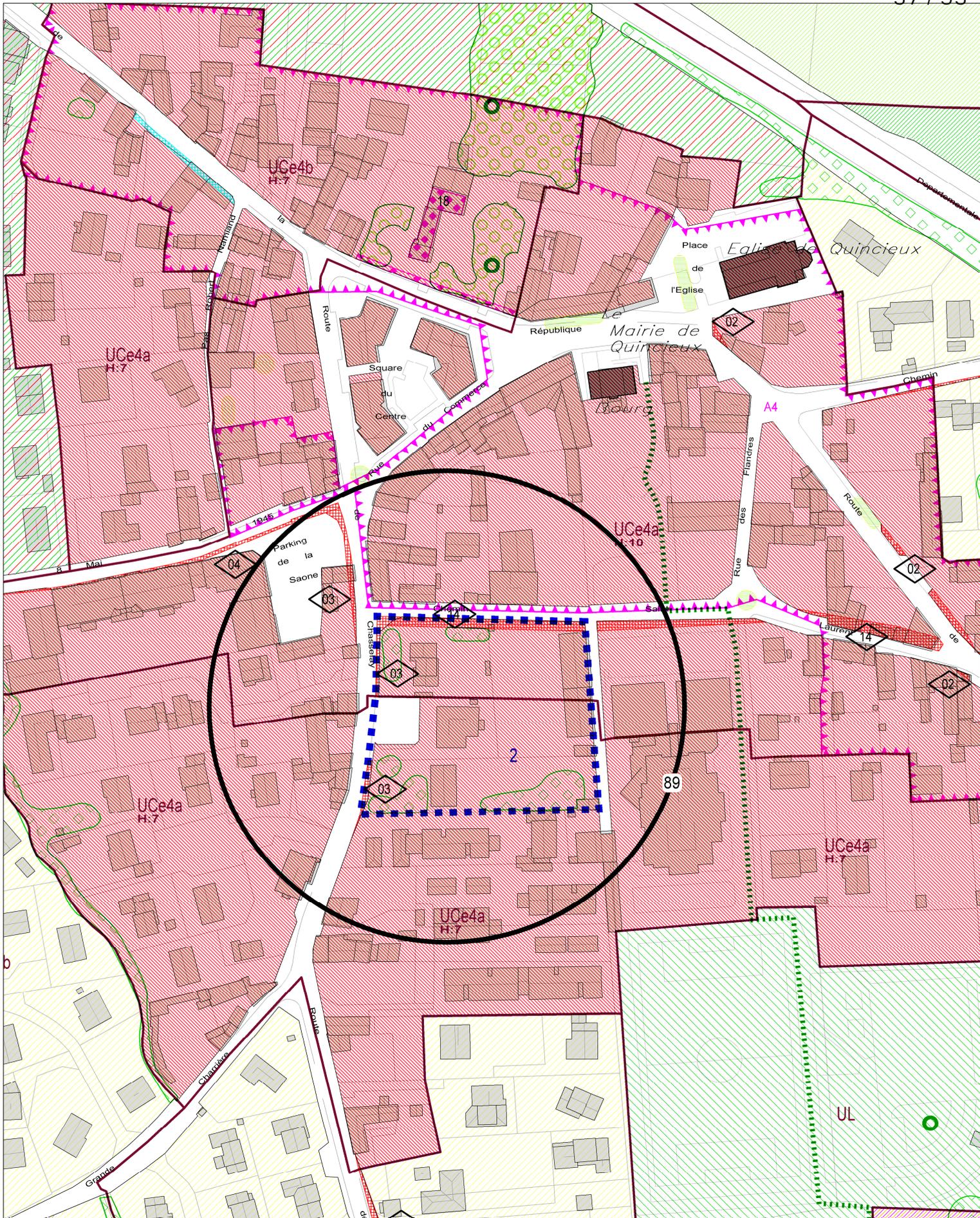
Commune de QUINCIEUX

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 89

0 40 80 m





EVOLUTION DU PLU-H
 MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE
 Commune de QUINCIEUX
C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 89

0 40 80 m

A north arrow is located in the bottom right corner of the map area. Below it is a scale bar with markings at 0, 40, and 80 meters.

LEGENDE DES PLANS

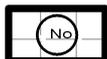
C.2.5 Habitat

1/5000^e

HABITAT



Réservation pour
programme de
logements
art L151-41 4°



Secteur de mixité sociale
art L151-15



Taille minimale de logement
art L151-14

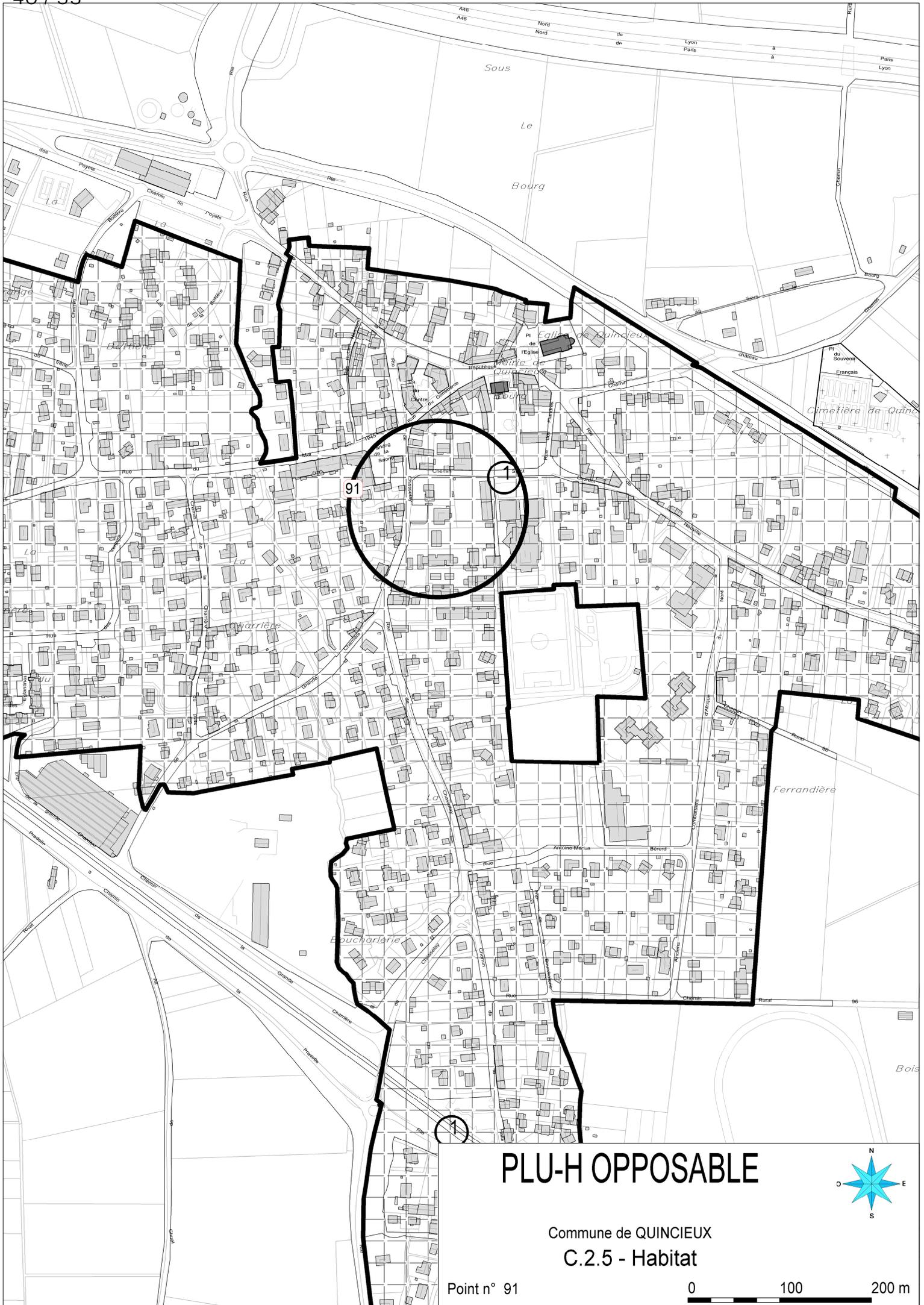
En cas de superposition d'une réservation pour programme de logements et d'un secteur de mixité sociale ce sont les règles de l'article L151-41 4° qui s'appliquent.



Commune



Arrondissement

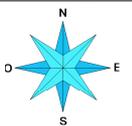


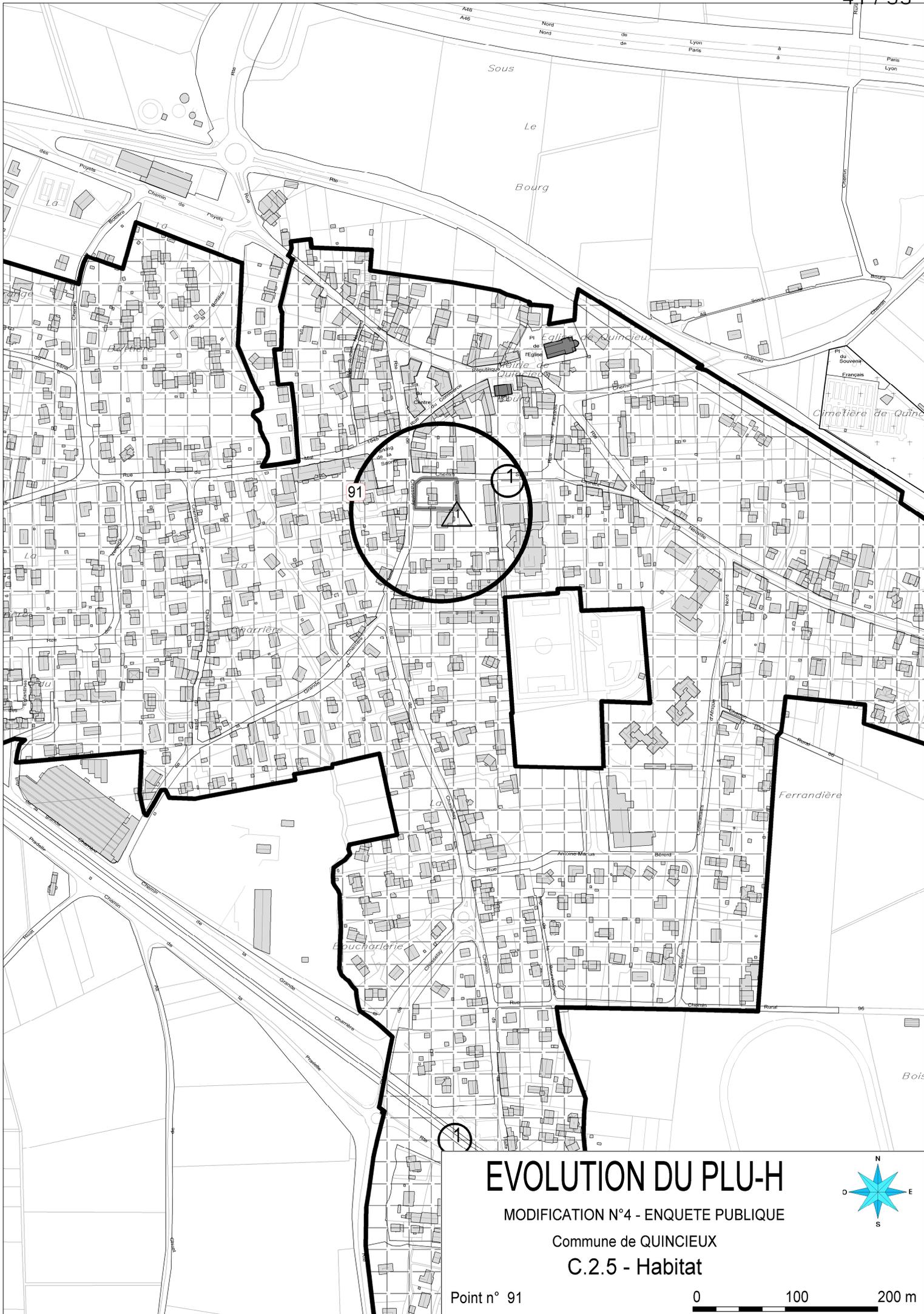
PLU-H OPPOSABLE

Commune de QUINCIEUX
C.2.5 - Habitat

Point n° 91

0 100 200 m





EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de QUINCIEUX

C.2.5 - Habitat

Point n° 91

0 100 200 m

EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE Quincieux

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
1	Route de Pierre Blanche de : RD51 à : Route du Fouilloux	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
2	Route de Neuville de : RD51 à : Rue de la République	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
3	Route de Chasselay de : Rue du 8 Mai 1945 à : Rue Antoine-Marius Bérerd	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
4	Rue du 8 Mai 1945 de : Route de Chasselay à : Chemin des Grenettes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
5	Chemin de la Grande Charrière de : Impasse de la grande Charrière à : Route de Chasselay	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Chemin du château de : Route de Neuville à : RD51	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
8	Rue de la Chapelle de : Place Saint Jean à : Chemin des Terres Plates	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Impasse du frêne de : Chemin de la Bottière à : Impasse du frêne	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
10	Rue de Billy le Vieux de : Route de la Thibaudière à : Chemin de Sainfoin	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
11	Rue de Billy le Vieux de : Route de la Thibaudière à : Chemin de Sainfoin	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
12	Rue de la Chapelle de : Impasse des Renards à : Place Saint Jean	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
13	Rue des Verchères de : Place Saint Jean à : Rue des Verchères	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
14	Chemin Saint Laurent de : Route de Chasselay à : Route de Neuville	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE Quincieux

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
1	Route de Pierre Blanche de : RD51 à : Route du Fouilloux	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
2	Route de Neuville de : RD51 à : Rue de la République	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
3	Route de Chasselay de : Rue du 8 Mai 1945 à : Rue Antoine-Marius Béererd	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
4	Rue du 8 Mai 1945 de : Route de Chasselay à : Chemin des Grenettes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
5	Chemin de la Grande Charrière de : Impasse de la grande Charrière à : Route de Chasselay	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Chemin du château de : Route de Neuville à : RD51	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
8	Rue de la Chapelle de : Place Saint Jean à : Chemin des Terres Plates	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Impasse du frêne de : Chemin de la Bottière à : Impasse du frêne	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
10	Rue de Billy le Vieux de : Route de la Thibaudière à : Chemin de Sainfoin	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
11	Rue de Billy le Vieux de : Route de la Thibaudière à : Chemin de Sainfoin	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
12	Rue de la Chapelle de : Impasse des Renards à : Place Saint Jean	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
13	Rue des Verchères de : Place Saint Jean à : Rue des Verchères	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
14	Chemin Saint Laurent de : Route de Chasselay à : Route de Neuville	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
15	Rue Antoine-Marius Béererd de : Route de Chasselay à : Rue Antoine-Marius Béererd	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

NEANT

RESERVATIONS POUR PROGRAMME DE LOGEMENTS
Quincieux

N° de secteur	Localisation	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé
1	Chemin Saint Laurent, parcelle n° AD66	100%	PLUS, PLAI, PLS

A4

Périmètre d'intérêt patrimonial

Le Bourg

Identification

Localisation : Chemin de la Grande-Charrière ; route de Chasselay ; rue du 8 mai 1945 ; rue de la République ; route de Neuville ; route de la Charrière du Puits.

Typologie : Tissu de bourgs et villages

Valeur : Historique, urbaine et mémorielle



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Cet ensemble se développe au centre de la commune de Quincieux.
- Le Périmètre d'Intérêt Patrimonial (PIP) comprend des Éléments Bâts Patrimoniaux (EBP), identifiés au PLU-H.

CARACTERISTIQUES :

- Cet ensemble concerne un tissu historique morcelé, organisé en étoile depuis l'axe formé par la mairie et l'église et concentré le long des voies historiques, notamment de part et d'autre des routes de la Charrière du Puits, de Neuville et de la rue de la République.
- Les espaces compris entre les ensembles urbains historiques ont été comblés par l'implantation d'un habitat pavillonnaire principalement, puis par quelques collectifs (reprenant le vocabulaire local) en renouvellement du centre, notamment avec la construction ex nihilo d'un îlot au cœur du carrefour principal.
- ~~Un ensemble cohérent et caractéristique s'implante de part et d'autre de la route de Neuville, caractérisé par un bâti à l'ancienne destination rurale.~~
- Le parcellaire en lanière est aujourd'hui peu lisible notamment du fait des nombreuses divisions parcellaires qui accueillent des pavillons. Ce constat est moins vrai chemin de la charrière du Puits où quelques traces de la trame parcellaire sont encore lisibles.

- Plusieurs propriétés autour de l'axe de la rue de la République contribuent à la qualité paysagère du périmètre : boisements, portail, mur, implantation en retrait des maisons. Ces éléments sont largement perceptibles depuis l'espace public du fait de la discontinuité du bâti. Par ailleurs, le nord de la rue se démarque avec un ensemble de maisons de bourg au caractère rural, dont certaines sont implantées en front de rue. Une perception de continuité bâtie est également assurée par un système de murs de clôture en alternance. Les arrières sont bâtis, suivant le parcellaire, et aussi paysagés. Les maisons rurales qui caractérisent le nord de la rue possèdent une architecture simple et fonctionnelle, dénuée d'éléments de décor et de modénature.

- Malgré sa situation excentrée, l'église constitue un élément repère du fait de son implantation légèrement surélevée. Le clocher figure d'ailleurs parmi les éléments signaux visibles depuis de nombreux points de la commune.

- Le tissu rural restant se caractérise par une implantation en front de rue, à l'alignement, de manière semi-continue, ce qui permet des percées vers les jardins et ménage des respirations dans le tissu. Les îlots sont parfois définis par les murs d'enceinte des propriétés, qui assurent la continuité bâtie sur rue, typique d'un tissu de hameau. Les volumes historiques sont simples, le plus souvent dotés de plans en L ou en longueur, caractéristiques d'un bâti rural. Les constructions comptent en moyenne un étage, deux



A4

Périmètre d'intérêt patrimonial

Le Bourg

Identification

Localisation : Rue du Commerce, Chemin de la Grande-Charrière ; route de Chasselay ; rue du 8 mai 1945 ; rue de la République ; route de Neuville ; route de la Charrière du Puits.

Typologie : Tissu de bourgs et villages

Valeur : Historique, urbaine et mémorielle



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Cet ensemble se développe au centre de la commune de Quincieux.
- Le Périmètre d'Intérêt Patrimonial (PIP) comprend des Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP), identifiés au PLU-H.

CARACTERISTIQUES :

- Cet ensemble concerne un tissu historique morcelé, organisé en étoile depuis l'axe formé par la mairie et l'église et concentré le long des voies historiques, notamment de part et d'autre des routes de la Charrière du Puits, de Neuville et de la rue de la République.
- Les espaces compris entre les ensembles urbains historiques ont été comblés par l'implantation d'un habitat pavillonnaire principalement, puis par quelques collectifs (reprenant le vocabulaire local) en renouvellement du centre, notamment avec la construction ex nihilo d'un îlot au cœur du carrefour principal.
- Le tissu rural restant se caractérise par une implantation en front de rue, à l'alignement, de manière semi-continue, ce qui permet des percées vers les jardins et ménage des respirations dans le tissu. Les îlots sont parfois définis par les murs d'enceinte des propriétés, qui assurent la continuité bâtie sur rue, typique d'un tissu de hameau. Les volumes historiques sont simples, le plus souvent dotés de

plans en L ou en longueur, caractéristiques d'un bâti rural. Les constructions comptent en moyenne un étage, deux ponctuellement. L'architecture est de facture modeste, généralement percée de baies rectangulaires simples et ne présente pas de modénature, traduisant une architecture fonctionnelle. En revanche, le bâti traditionnel du bourg possède le plus souvent des soubassements en pierre (hauteurs variées et parfois recouverts d'un enduit) qui rythment le paysage urbain.

- Le parcellaire en lanière est aujourd'hui peu lisible notamment du fait des nombreuses divisions parcellaires qui accueillent des pavillons. Ce constat est moins vrai chemin de la charrière du Puits où quelques traces de la trame parcellaire sont encore lisibles.

- Malgré sa situation excentrée, l'église constitue un élément repère du fait de son implantation légèrement surélevée. Le clocher figure d'ailleurs parmi les éléments signaux visibles depuis de nombreux points de la commune.

- L'identité du bourg, originellement rurale, tend à disparaître avec les divisions et opérations contemporaines parfois peu en greffe avec les caractéristiques patrimoniales existantes, au profit d'une certaine banalisation du paysage urbain et d'une perte de lisibilité du bourg historique. Pour autant, l'ensemble du bourg possède des caractéristiques marquées, qui se développent en plusieurs séquences.



Point n° 93

ponctuellement. L'architecture est de facture modeste, généralement percée de baies rectangulaires simples et ne présente pas de modénature traduisant une architecture fonctionnelle. En revanche, le bâti traditionnel du bourg possède le plus souvent des soubassements en pierre (hauteurs variées et parfois recouverts d'un enduit) qui rythment le paysage urbain.

~~- Des ensembles bâtis à l'identité rurale forte et qui constituent des repères marquent la séquence, notamment à l'ouest du Chemin de la Grande Charrière et au carrefour~~

~~de la rue du Commerce et de la rue de la République.~~

~~- La centralité semble se limiter à la rue de la République, le fait que le reste du bourg se compose d'un tissu pavillonnaire venant relier les constructions anciennes sur les axes historiques rend sa lecture difficile et rompt la cohérence du bourg historique.~~

~~- L'identité de bourg n'est pas affirmée, ce qui la rend difficilement perceptible.~~

Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

La composition et les proportions des façades doivent être conservées et harmonieuses.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte et réinterprétation des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère

patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux pans sont autorisées. En cas d'autres types de toiture, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Caractéristiques à retenir

- **Rue de la République :**

Cette voie, l'ancienne route d'Anse à Quincieux, arrive vers l'église par le nord-ouest. L'ensemble bâti au nord de la rue, du n°7 au n°21 était le noyau historique de la rue. Sa présence est attestée sur le cadastre napoléonien de 1828. La trame urbaine est ensuite plus détendue en allant progressivement vers l'est. On peut noter la présence de cafés-restaurants historiques, présents déjà au début du XXe siècle, comme au n°36 ou encore « Tante Yvonne » au n°28. Ils attestent du caractère central et passant de cet axe.

Au nord, le tissu se compose de maisons de bourg au caractère rural prononcé. Le bâti s'implante perpendiculairement à la rue, de façon discontinue ménageant un paysage urbain bien rythmé, avec alternance de bâtiments qui tiennent le front de rue et de cours qui offrent des espaces de respiration. Une perception de continuité bâtie est également assurée par un système de murs de clôture en alternance. Les arrières sont bâtis, suivant le parcellaire, et aussi paysagés. Les maisons rurales qui caractérisent le nord de la rue possèdent une architecture simple et fonctionnelle, dénuée d'éléments de décor et de modénature.

La partie sud possède un front bâti moins structuré, plus marqué par la discontinuité bâtie, bien que des murs de clôture assurent un principe de continuité bâtie visuelle.

- Plusieurs propriétés autour de l'axe de la rue de la République contribuent à la qualité paysagère du périmètre : boisements, portail, mur, implantation en retrait des maisons, constituent des marqueurs. Ces éléments sont largement perceptibles depuis l'espace public du fait de la discontinuité du bâti. La propriété située au n°23 se démarque plus particulièrement et est un élément constitutif de l'entrée dans le cœur du bourg. La propriété « La Mignonne » au n°2 de la route de Chasselay, à l'angle sud-est de la rue de la République marque également le carrefour avec sa typologie qui s'apparente plutôt à un pavillon cossu, avec un soin particulier accordé à son architecture.

- **Rue du Commerce :**

La rue du Commerce a la particularité d'épouser dans sa partie sud une courbe convexe entre les routes de Chasselay et de Neuville. Ce tracé historique donne une physionomie particulière au cœur de bourg de Quincieux. Des bâtiments sont datés du 18e siècle (pour exemple, une pierre de porche porte l'inscription P. Ayne 1733).

Si la partie ouest est bâtie de façon continue, une rupture

est opérée avec la construction de la Mairie en 1931 sur une parcelle profonde, ancien emplacement des vignes du presbytère. Cet espace de vide dans le tissu continu est déjà présent sur le cadastre napoléonien de 1828. Le bâtiment est implanté en retrait et de façon discontinue afin de créer une mise en scène dans le paysage. Le tissu historique se poursuit à l'est de façon imbriquée, jusqu'à la rue des Flandres.

Par ailleurs, la rive sud de la rue du Commerce a la particularité de se développer sur une première bande de construction sur rue, puis avec des bâtiments en bande secondaire, implantés derrière une cour ou des espace souvent végétalisés. Pour autant, le cœur d'îlot est aujourd'hui plutôt libre, permettant de grandes percées visuelles sur le chemin Saint-Laurent.

La partie nord de la rue est historiquement plus lâche, peu tenue par du bâti, hormis dans sa partie centrale, aujourd'hui renouvelée. Cette absence d'implantation historique se justifie par la mise en scène à l'est du bourg de l'église. Si l'église actuelle est datée du 19e, elle prend place sur une ancienne église dont les origines remontaient au 11e siècle. Plus petite et exiguë, elle était orientée légèrement plus à l'est. La nouvelle église est réalisée à partir de 1870 par l'architecte Antoine Louvier, élève d'Antoine Chenavard (auteur de l'Opéra de Lyon). La place de l'Eglise est également occupée par un bâtiment imposant qui fait face à l'église, au n°5. Cette maison accueillait l'école des garçons dans la première moitié du 19e siècle, la place avec les platanes servant de cour de récréation.

Les bâtiments rue du Commerce possèdent un vocabulaire de faubourg rural, caractérisé par des volumes sans décor architectural. Des porches donnent accès au cœur d'îlot, élément caractéristique d'un tissu semi-rural.

- **Route de Neuville :**

- Un ensemble urbain relativement cohérent et caractéristique s'implante de part et d'autre de la route de Neuville, caractérisé par un bâti à l'ancienne destination rurale.

La route de Neuville, si elle possède un caractère historique avéré, a été modifiée dans sa partie nord. En effet, autrefois, la connexion au bourg se faisait via le chemin Saint-Laurent et la rue des Flandres, expliquant un rapport secondaire à la voie sur cette partie nord et des bâtiments parfois tournés sur le cœur d'îlot. La route de Neuville a ensuite été tracée à travers les arrières de terrain pour permettre un accès plus direct et rapide au bourg.

Ainsi on observe plusieurs poches denses le long de

NEANT

Caractéristiques à retenir

l'axe, regroupées aujourd'hui par le développement pavillonnaire.

< La partie nord qui prolonge la rue du Commerce et amorce l'angle avec la rue des Flandres possède un caractère très structurant dans le paysage urbain. Elle marque l'angle et annonce l'arrivée dans le bourg cadrant la vue sur l'église. La propriété située au n°11 de la route de Neuville, sur la partie est, est particulièrement remarquable dans le bourg, visible en de nombreux points et la maison s'impose dans le paysage urbain avec sa physionomie de maison des champs. Elle constitue un élément identitaire du bourg.

L'îlot entre la rue des Flandres et le chemin Saint-Laurent alterne bâtis en cœur d'îlot et espaces boisés et végétalisés autour, créant des espaces de respiration à proximité du centre.

< Au-delà de la partie nord, on observe aussi une concentration plus dense au carrefour du chemin Saint-Laurent et de la route de Neuville, où le tissu est plus structuré et connecté à l'espace public.

< Le tissu historique se dédensifie ensuite en direction de Neuville bien qu'on observe une autre poche relativement dense sur rue à l'est de la rue des anciens combattants d'Afrique du nord 1952-1962.

De manière générale, le tissu historique se caractérise par une semi-continuité bâtie (impression de continuité bâtie assurée par les murs de clôtures), des implantations en peigne, ou avec des volumes perpendiculaires à la voie qui s'imposent par leurs dimensions. Les bâtiments sont de facture modeste, avec un vocabulaire rural prononcé, caractérisant des bâtiments à l'architecture fonctionnelle.

Les parties non bâties sont particulièrement végétalisées, offrent des vues sur les îlots et apportent des espaces de respiration.

- **Chemin de la Charrière du Puits**

A l'ouest du bourg et du ruisseau de la Bourchalerie se développe un tissu agricole aux caractéristiques rurales très marquées. Sur la partie nord, les bâtiments sont implantés en peigne le long de la voie, de façon discontinue. Un principe de continuité bâtie est assuré par les murs et clôtures.

Sur la partie sud, les bâtiments se concentrent de façon plus dense sur la voie et sont plutôt implantés à l'alignement, parallèlement à la rue ménageant des cours à l'arrière. Le paysage urbain est ainsi marqué par un jeu de murs qui rythment le linéaire alternant avec des porches et portails qui offrent des espaces de respiration et des

vues sur les cours ou jardins. Les bâtiments possèdent des volumétries simples, plutôt massées, de faible hauteur et avec une architecture modeste, relative au caractère rural et fonctionnel du secteur.

L'habitat pavillonnaire est venu combler les espaces de vide créant un continuum urbain le long de tout l'axe.

Bien que marqué par des séquences variées, le bourg de Quincieux constitue un ensemble à forte identité qui porte les valeurs historiques, urbaines et paysagères de la commune.

NEANT

Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

La composition et les proportions des façades doivent être conservées et harmonieuses.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

Le recours à l'isolation thermique par l'extérieur est admis sous condition d'un projet qualitatif respectant les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment.

Les dispositifs de production d'énergie ou autres éléments techniques sont conçus de manière à limiter au maximum leur impact paysager et architectural en recherchant notamment : une localisation non visible depuis l'espace public, voire sur des constructions secondaires ou à faible impact paysager, une insertion discrète en toiture et un regroupement harmonieux des dispositifs.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte et réinterprétation des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux pans sont autorisées. En cas d'autres types de toiture,

une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Les volumes des édifices demeurent simples. Le traitement architectural de la façade cherche à créer une cohérence avec les façades voisines.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

L'organisation du bâti autour de système de cour est conservée.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.