

Le « Plan Local d'Urbanisme » (PLU) de l'agglomération lyonnaise

- Présentation du 26 mai 2008 -





Un outil de planification locale inscrit dans un cadre législatif

Un nouveau cadre législatif

▪ **Loi SRU du 13 Décembre 2000 :**

- Renouvellement des documents de planification, dans la mouvance du développement durable :
 - Schéma Directeur -> SCOT
 - POS -> PLU

▪ **Loi UH du 2 juillet 2003 :**

- Clarification et simplification des dispositions de la loi SRU

Des liens de compatibilité avec les documents supérieurs au PLU

▪ Documents de planification territoriale :

- DTA, SCOT, ...

▪ Documents thématiques :

- PLH (Plan Local de l'Habitat), PDU (Plan de Déplacements Urbains), SDUC (Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial), charte écologie urbaine, Agenda 21, ...

= Le PLU intègre les politiques transversales du Grand Lyon

▪ Autres documents :

- Servitudes d'Utilité Publique, ZPPAUP, PSMV, ...

+ Le PLU prend en compte les projets urbains aux différentes échelles :

- les grands projets phares du Grand Lyon
- les projets locaux sur chaque commune ou quartier

Des « innovations de fond » (du POS au PLU)

1) Un projet de territoire : le PADD

- Passage d'un urbanisme de zonage à un urbanisme de projet

2) Un projet inscrit dans le principe du développement durable

- « Le développement durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »
- Processus d'actions qui réconcilie l'économique, le social et l'environnement dans une logique de « bon sens »

Des « innovations de fond » (du POS au PLU)

3) Un projet de territoire débattu avec les acteurs publics et la société civile

- Obligation d'une concertation préalable avant l'enquête publique :
 - Modalités à préciser par la commune (réunions publiques, expositions, plaquettes...)
 - Bilan de la concertation avant l'arrêt du projet
 - Débat au Conseil Municipal sur le projet de PADD au plus tard 2 mois avant l'arrêt du PLU

- Exemple du PLU du Grand Lyon (55 communes) :
 - 63 réunions publiques de concertation / information
 - Diffusion de plaquettes d'information

Particularité du PLU du Grand Lyon

Un PLU intercommunal



- 57 communes
- Plus de 500 km²
- Une population d'environ 1 250 000 habitants
- Plus de 552 000 emplois

Le rôle de l'Agence d'urbanisme de Lyon



L'Agence est le **maître d'œuvre** du Grand Lyon



- Elle réalise le rapport de présentation, le PADD, les OAQS et les documents graphiques du PLU
- Elle a un double rôle :
 - de production d'études particulières
 - de territorialisation et d'« ensemblier » des nombreuses politiques et études menées par ailleurs sur le Grand Lyon ... à intégrer dans le PLU

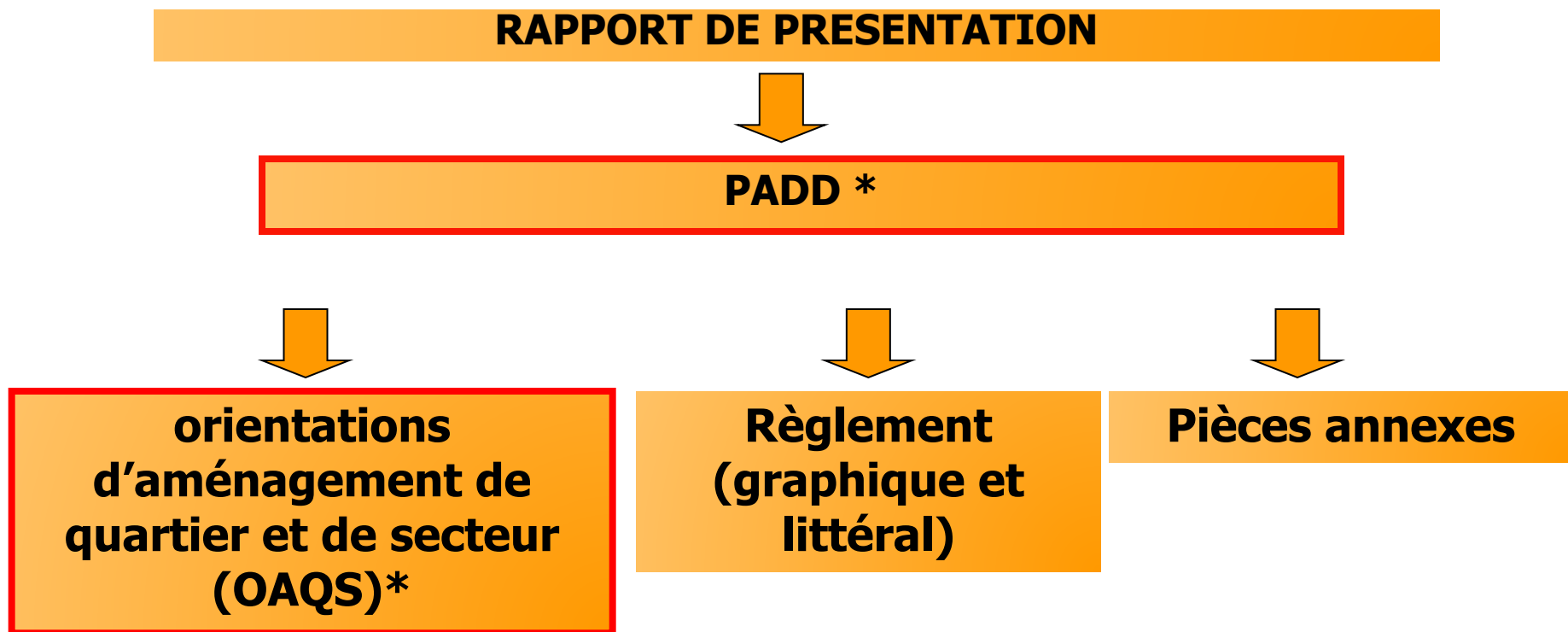


PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

La structure générale

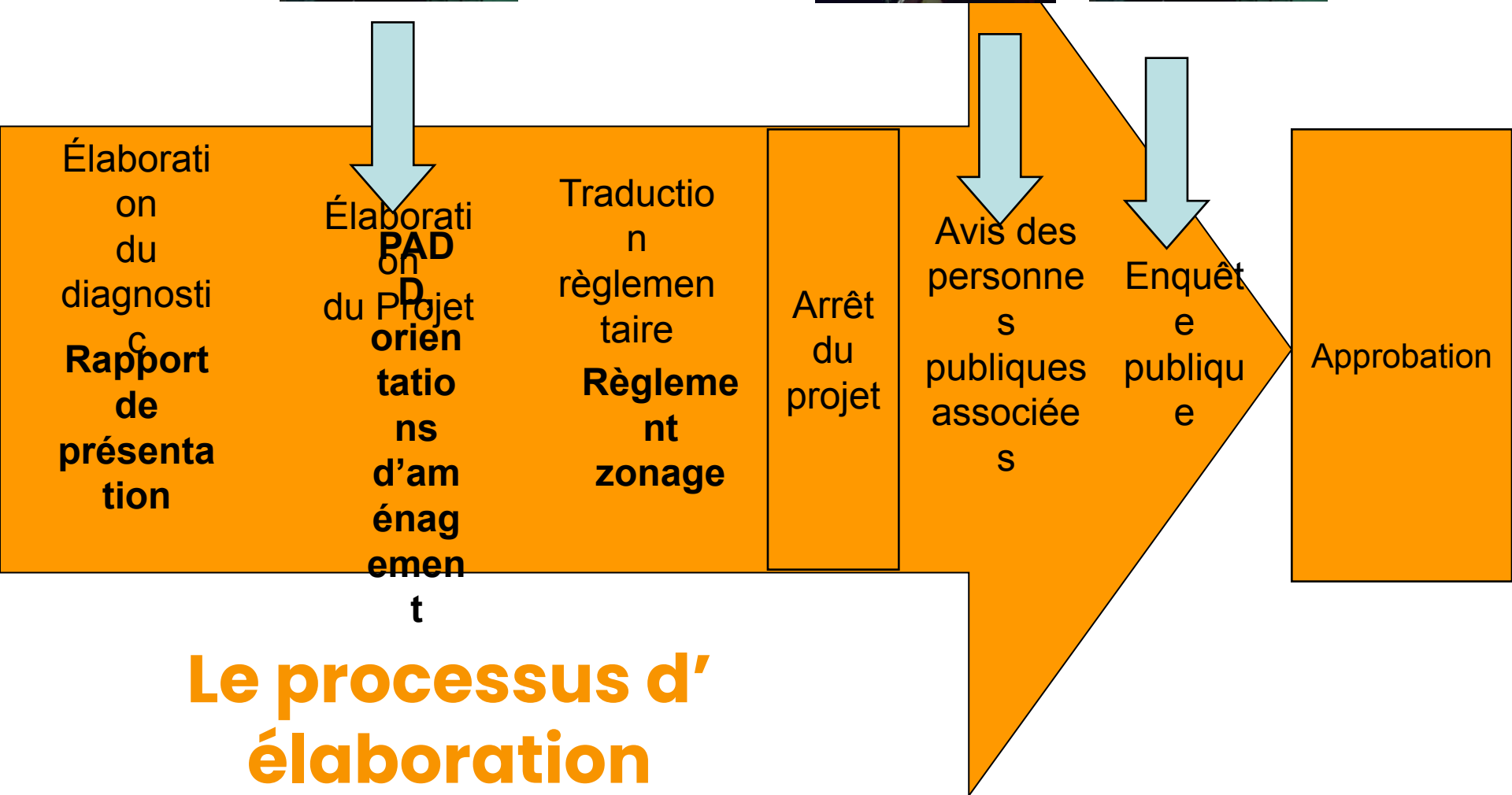
Les différentes pièces



** = nouveaux documents introduits par les lois SRU et UH*

La portée juridique des différentes pièces

	Caractère	Valeur juridique
Rapport de présentation	Obligatoire	Non opposable
PADD	Obligatoire	Non opposable <i>mais principe de cohérence avec les autres pièces du PLU</i>
Orientations d'Aménagement	Facultatives	Opposables, <i>selon un principe de compatibilité</i>
Le règlement et le zonage	Obligatoires	Opposables, <i>selon un principe de conformité</i>



Le processus d'élaboration



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le rapport de présentation

Définition

▪ Outil de connaissance et de compréhension du territoire & mode d'emploi du PLU :

- Diagnostic d'ensemble du territoire
- Formalisation des enjeux et des choix pour l'élaboration du PADD
- Analyse de l'état initial de l'environnement et évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement
- Justification des choix de zonage
- Explication des changements lors d'une nouvelle procédure



Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Définition

▪ Expression du projet de territoire ou du projet urbain de la collectivité :

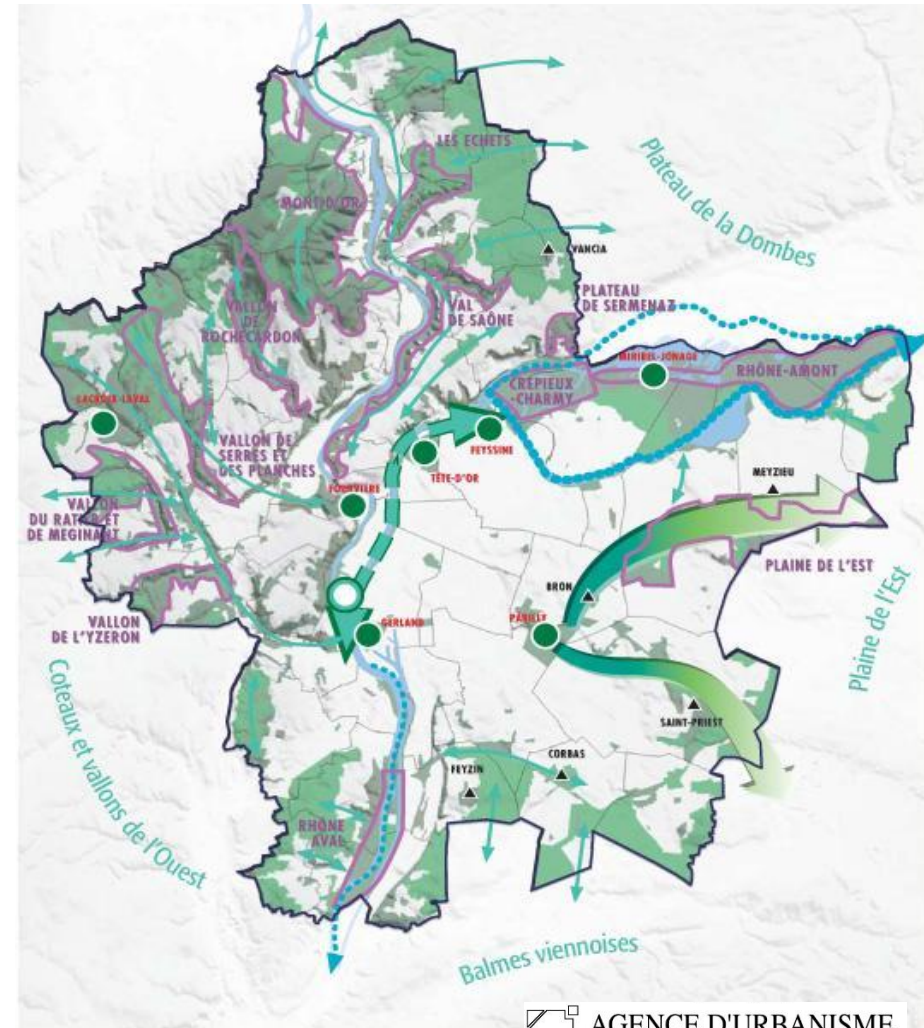
- 3 notions : Projet + Aménagement + Développement Durable
- Fixe les orientations d'aménagement et d'urbanisme de la collectivité dans une vision à court, moyen, et long terme
= Le « projet politique de la collectivité »
- « Clef de voûte » du dossier de PLU, sur laquelle se fondent les documents techniques du PLU
- **Passage d'un urbanisme de zonage (POS) à un urbanisme de projet (PLU)**

Les 3 grands objectifs politiques du PLU du Grand Lyon

- 1) **Développer la ville dans le respect de son environnement naturel**
- 2) **Renforcer la cohésion et la mixité sociale**
- 3) **Favoriser le développement des activités économiques**

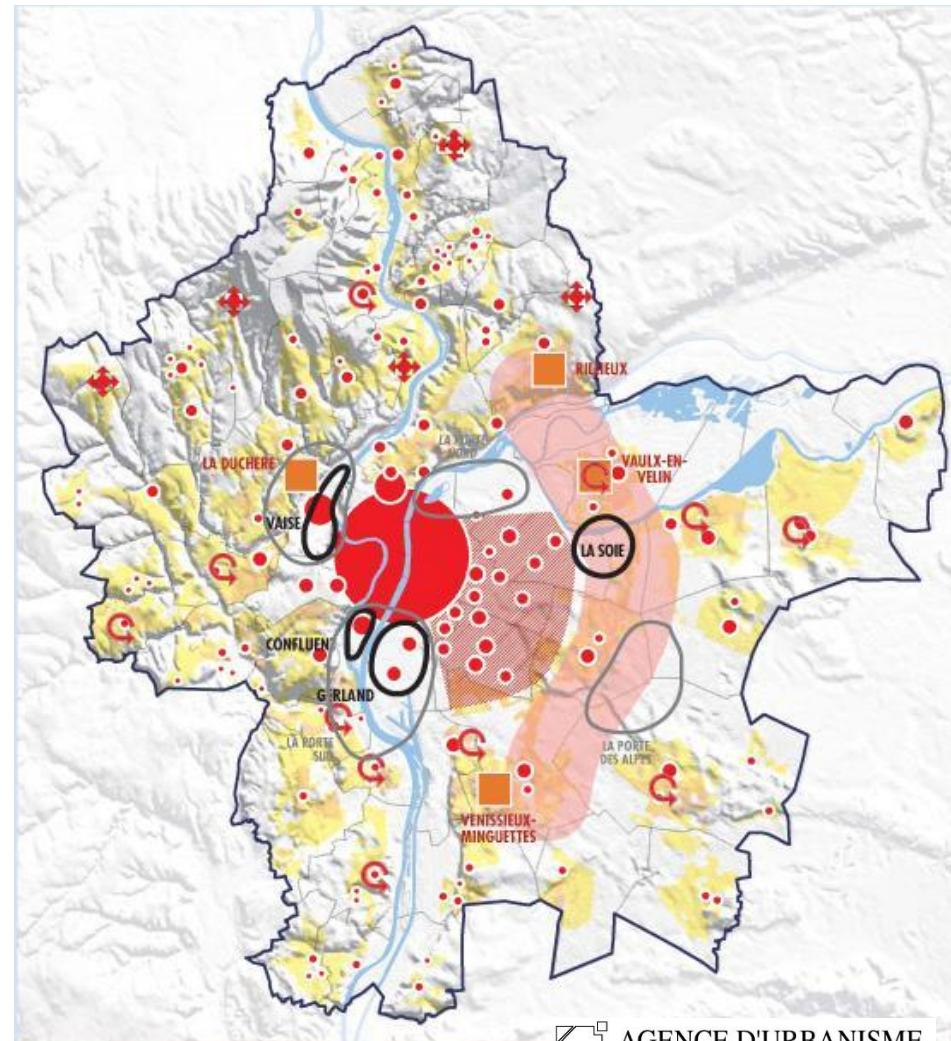
1 - DEVELOPPER LA VILLE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT NATUREL

- Valoriser les grands paysages et préserver la trame verte de l'agglomération
- Prendre en compte les risques naturels
- Maîtriser l'extension urbaine



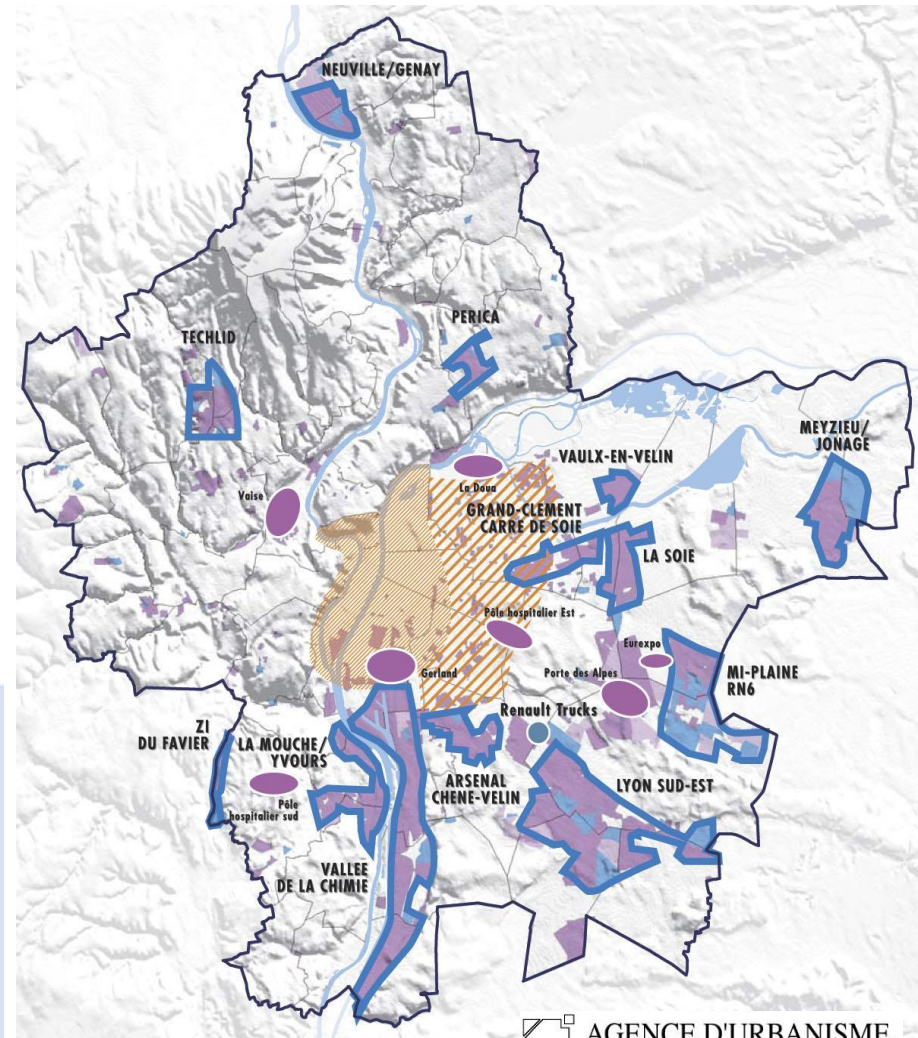
2 – RENFORCER LA COHESION ET LA MIXITE SOCIALE

S'appuyer sur les centralités existantes ou en projet, pour structurer le développement urbain de l'agglomération



3 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Favoriser la diffusion et l'équilibre des différentes activités dans la ville
- Renforcer au cœur de la ville les filières d'excellence
- Maintenir l'attractivité et le dynamisme des sites spécialisés de production, de logistique et de services





Les OAQS: Orientations D'Aménagement nt de Quartiers et de Secteurs

Définition

Déclinaison fine du PADD

=

transcription d'études territoriales
(schémas / prescriptions spécifiques)

□

La valeur ajoutée d'une OAQS : la qualité urbaine

- Encadrer l'aménagement d'un territoire sur la base d'un projet s'inscrivant dans un site donné
- Poser les bases de la discussion avec un aménageur en fixant les orientations souhaitées par la collectivité
- Laisser plus de créativité au concepteur : les OAQS sont moins restrictives que le règlement ; ce qui assure une meilleure prise en compte des caractéristiques du site

Les sujets types soumis à OAQS

- Aménagement de nouveaux secteurs d'extension à vocation habitat ou économique (zone AU)
- Restructuration d'un îlot urbain
- Traitement d'une entrée de ville
- Valorisation d'un site naturel
- Evolution d'un tissu patrimonial



Le règlement : Le plan de zonage & Le livre

Définition

Le règlement est composés de 2 parties distinctes complémentaires :

- **Le document graphique (= le plan de zonage) ...**
... qui précise le découpage des zones (« le zonage ») et comprend éventuellement un certain nombre d'**autres prescriptions graphiques**

- **Le document écrit, dit « règlement littéral » (= le livre)**
...
...qui fixe de façon spécifique pour chaque zone du PLU :
 - **Les conditions d'occupation des sols**
 - **Les conditions d'accès et de desserte par les réseaux**
 - **Les règles de formes urbaines**

La nomenclature des zonages : 4 types de zone



PLU	PLU
Appellation des zones	4 catégories de zones
U	Urbaines (équipées)
AU (constructibles ou inconstructibles selon la capacité des réseaux et voiries)	A Urbaniser
A (plus restrictive)	Agricoles
N (avec possibilité de secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées)	Naturelles et forestières

Autres prescriptions graphiques



- Emplacements réservés
- Servitudes d'utilité publique
- Périmètres de risques
- Prescriptions relatives au patrimoine végétal, au patrimoine bâti
- Dispositions particulières aux activités économiques
- Prescriptions relatives à l'implantation des constructions
- Prescriptions d'aménagement
- Périmètres de desserte TC
- Périmètres d'attente de projet
- Réservation de terrains pour programme de logements pour accroître la mixité sociale
- Périmètres de localisation préférentielle pour équipements



Les pièces annexes

Définition

Documents graphiques ou écrits fournis À prendre en compte dans l'instruction d'un PC :

- » Servitudes d'Utilité Publique
- » Réseaux Eau et Assainissement
- » Plans d'Exposition au Bruit (PEB)
- » Périmètres archéologiques
- » Périmètres reportés au PLU (ZAC, PAE, périmètres d'étude, ...)
- » Classement des infrastructures de transport terrestres bruyantes
- » ...



Exemple

Réalisation d'une étude urbaine (phase préalable à la procédure PLU)

Objectif à atteindre :

Renforcer et restructurer le centre-ville de la commune de Décines-Charpieu (25 000 hab.) en lien avec l'arrivée prochaine d'une ligne de tramway



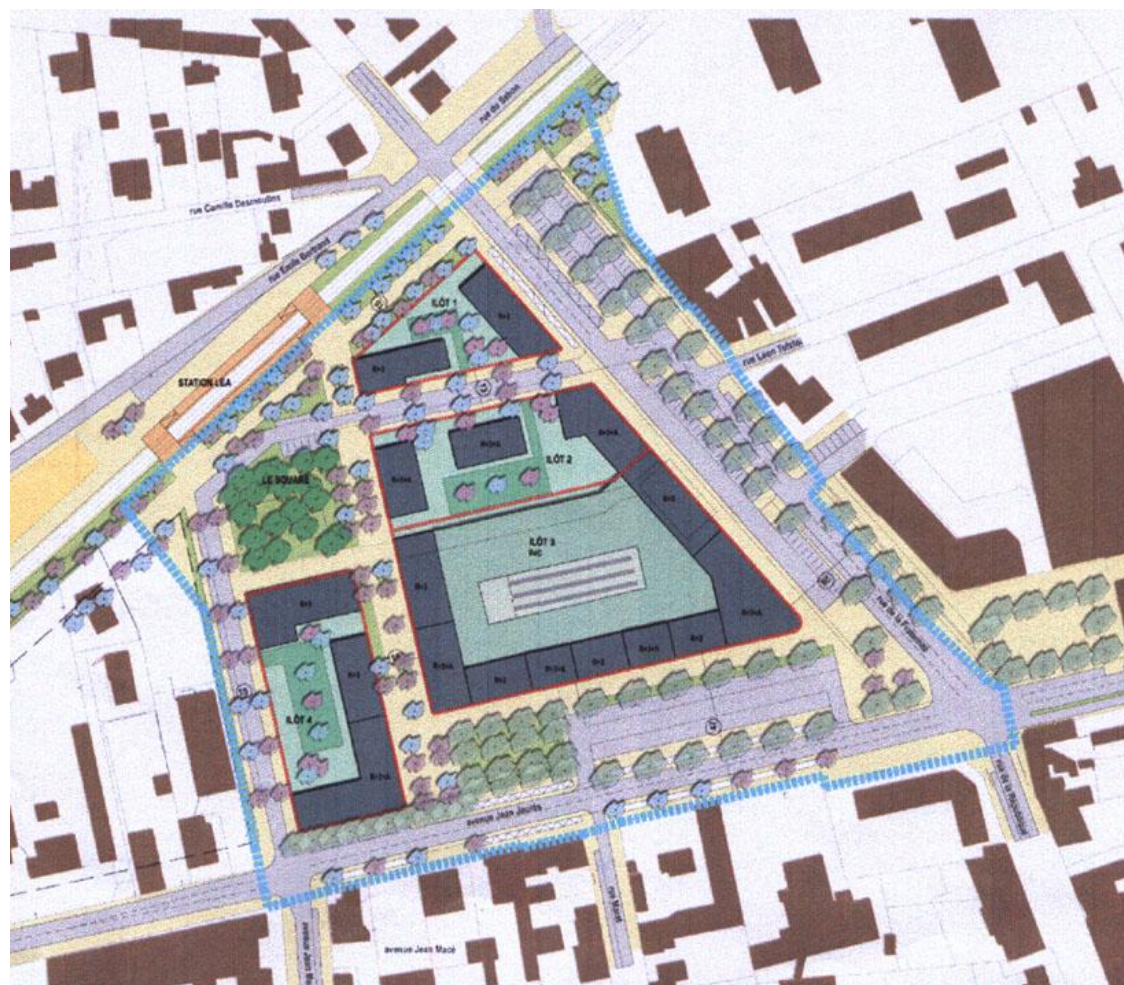
Formulation du projet urbain



Réalisation d'une étude urbaine (phase préalable à la procédure PLU)

Le projet urbain à traduire au PLU :

- Construction de nouveaux îlots d'habitat collectif
- Renforcement de l'offre commerciale avec l'implantation d'une moyenne surface commerciale en RDC d'immeuble
- Aménagement et requalification d'espaces publics
- Valorisation des abords et de l'accès à la future station de tramway



Le lien « Rapport de présentation – PADD » (procédure PLU)

Décines-Charpies

Décines-Charpies

Rapport de présentation

A) SECTEURS CENTRAUX Constat

1 Le centre-ville de Décines.



Le centre-ville de Décines s'étend plus particulièrement depuis l'ancienne gare du CFEL jusqu'à la nouvelle place François Mitterrand et le long de l'avenue Jean Jaurès et des rues de la Fraternité et de la République.

Il comprend deux centralités distinctes :

- > l'axe « circulaire » de l'avenue Jean Jaurès, à vocation commerciale, récemment renforcé par la ZAC de la Bascule et la place François Mitterrand ;
- > la place Salengro, à caractère plus administratif et culturel (Hôtel de Ville, centre culturel le Tolstoguen, Poëta...), qui reste en marge des principaux flux de circulation du centre.

Le centre de Décines présente, aujourd'hui, une image urbaine peu dense, avec un tissu pavillonnaire encore très présent.

Au nord de l'avenue Jean Jaurès, l'îlot Fraternité/Bertrand offre un potentiel de renouvellement urbain intéressant et bien situé.

Sur les arrières de l'avenue Jean Jaurès et de la rue de la République (secteurs Champollion et chemin des Amoureux) subsistent encore des forêts de parcelles sous-utilisées au cœur du centre-ville.

L'arrivée prochaine du TCSP (Transport en commun en site propre) Lés, sur l'emprise du CFEL, avec l'aménagement d'une station au droit du secteur de Combaillet, représente un formidable levier pour la revitalisation du centre-ville de Décines.

Le projet d'aménagement et de développement durable

Objectifs par secteur

Rapport de présentation

Outils réglementaires

Dans la dynamique de l'arrivée prochaine de la future gare du tramway, construire un nouveau projet de développement et de revitalisation du centre-ville de Décines, permettant d'améliorer son attractivité résidentielle, commerciale et économique et de renforcer sa structure urbaine et sa trame d'espaces publics :

- restructurer / recomposer l'îlot Fraternité/Jaurès/Bertrand, (ZAC de la Fraternité), avec :
 - l'aménagement d'espaces publics dans le prolongement de la place François Mitterrand et devant la future gare du tramway ;
 - la réalisation d'opérations immobilières mixtes (logement collectif, activités tertiaires, commerces) ;
- réviser l'îlot Champollion au centre et permettre « l'épanouissement résidentiel » des arrières de l'avenue Jean Jaurès autour de la rue Champollion prolongée ;
- urbaniser et densifier de manière « douce » le secteur du chemin des Amoureux, dans le respect du caractère paysager du site ;
- permettre à terme la mutation urbaine de l'îlot de la piscine Tournacol, dans la continuité immédiate de la future gare Lés ;
- permettre et accompagner la mutation de l'îlot occupé aujourd'hui par une moyenne surface commerciale à l'est de la place Salengro.
- faire participer à terme la pointe ouest de l'îlot Jaurès / Fraternité au projet de renforcement du centre-ville, dans le prolongement de la continuité de la ZAC de la Fraternité.

Les zonages relatifs au projet urbain du centre-ville et les spécificités de deux secteurs :

- > Le zonage U2B s'applique sur les façades de la rue de la République et sur une partie de l'avenue Jean-Jaurès, avec des hauteurs graphiques entre 12 et 17 m, pour permettre le passage urbain de ces zones (logement et usage commercial) ;
- > Le zonage U2C3 encourage à terme une mutation plus urbaine du secteur de la place Roger Salengro ;
- > Les zonages U2D1 et U2D2 couvrent les îlots d'habitat individuel aux portes du centre-ville (Combaillet et côté des Magnolias) ;
- > Le zonage AU2C1 encadre l'actuel tissu du secteur Champollion, en favorisant une nouvelle trame de centre-ville (structures d'implantations résidentielles mixtes et parcelles de détente de nature) ;
- > Le zonage AU2C3 permet un engagement global et cohérent du secteur du chemin des Amoureux, en privilégiant le développement de formes d'habitat mixtes mixtes.

Concernant la ZAC de la Fraternité :

- > Les îlots et espaces publics sont inscrits en aménagement réservé ;
- > Les zonages U2A1 et U2C1 ont l'application sur les îlots constructibles de la ZAC en fonction des hauteurs et densités prévues ; un CES dérogatoire de 0.50 permet une densification plus importante des îlots U2, qui est justifiée au regard de la forte proportion d'espaces publics sur la ZAC ;
- > Des prescriptions architecturales particulières (signe d'implantation constructif obligatoire, dimensions obligatoires...) permettent de « cadrer » de manière cohésive la forme urbaine ;
- > Un « espace non constructible » est inscrit en limite des zones U2A1 et U2C3 pour faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- > Des données « commerciales » ou « autres activités » sont inscrites en RDC de certains îlots.

La pointe ouest de l'îlot Jaurès / Fraternité est couverte par un « périmètre d'intérêt de projet » au titre de l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme, qui permet de gérer l'évolution de ce secteur sur une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PDU.

La ZAC de la Bascule reçoit un zonage U2B en façade de la place François Mitterrand et « classe ouest d'îlot ».

Les OAQS (procédure PLU)

Les orientations d'aménagement

Décines-Charpieu
Point 1.a

Secteur : ZAC de la Fraternité



Objectifs : Dans la dynamique de l'arrivée prochaine de la future gare du tramway, concrétiser un nouveau projet de développement et de revitalisation du centre-ville de Décines, permettant d'améliorer son attractivité résidentielle, commerciale et économique, en envisageant la reconstruction / reconstitution de l'îlot Fraternité/Suzette/Bertrand.

Principes :
Les orientations ci-dessous s'appliquent en complément des prescriptions particulières inscrites aux documents graphiques du PLU sur ce secteur.

1) Principes de composition des façades :

- Principe de discontinuité : il est imposé des discontinuités bâties correspondant au minimum à la hauteur du plus haut des bâtiments (règle D > ou = à H) sur les façades des lots 1, 2 et 4 coordonnées par la règle de « discontinuité obligatoire », afin de favoriser des transparences en cœur d'îlot et de construire un paysage urbain plus ouvert.
- Principe de fractionnement : il est imposé sur la façade sud de l'îlot 3 un principe de fractionnement, afin d'apporter du rythme et de la diversité à la composition de la façade. Ce fractionnement est constitué par un espace vide sur une hauteur minimale de 2 niveaux comprenant l'attique et sur toute la profondeur du bâtiment.
- Hauteur des RDC commerciaux : il est imposé sur les façades sud, ouest et est de l'îlot 3, orientées sur l'avenue Jean-Jaurès, la rue de la Fraternité et la voie piétonne centrale, une hauteur de rez-de-chaussée commercial à 6 m, afin de rendre plus lisible la fonction commerciale du bâtiment.

2) Principes d'aménagement des espaces publics et de la voirie :

- Aménagement d'un square au contact de la station de tramway.
- Réalisation d'un mail parking entre l'avenue Jean Jaurès et l'îlot 3.
- Création d'une voie permettant le descente de la ZAC et de la station de tramway (aménagement d'un stationnement minute), ainsi que l'accès à la zone de livraison de l'îlot 3.
- Aménagement d'une voie piétonne entre les lots 3 et 4 et d'une promenade pédestre au nord de la ZAC entre l'îlot 1 et l'emprise du tramway.
- Réalisation d'aménagements cyclables sur l'avenue Jean-Jaurès, la rue de la Fraternité et au nord du futur tramway Léa.
- Recomposition des stationnements de part et d'autre de la rue de la Fraternité

3) Mode de gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

- Aménagement d'un bassin de rétention paysager sous le mail parking de l'avenue Jean-Jaurès.
- Réaffectation entre les lots 2 et 3 d'une « bande paysagère inconstructible » d'environ 3 m pour la récupération des eaux pluviales de l'îlot 3.

Principe de fractionnement



Principes d'organisation des déplacements



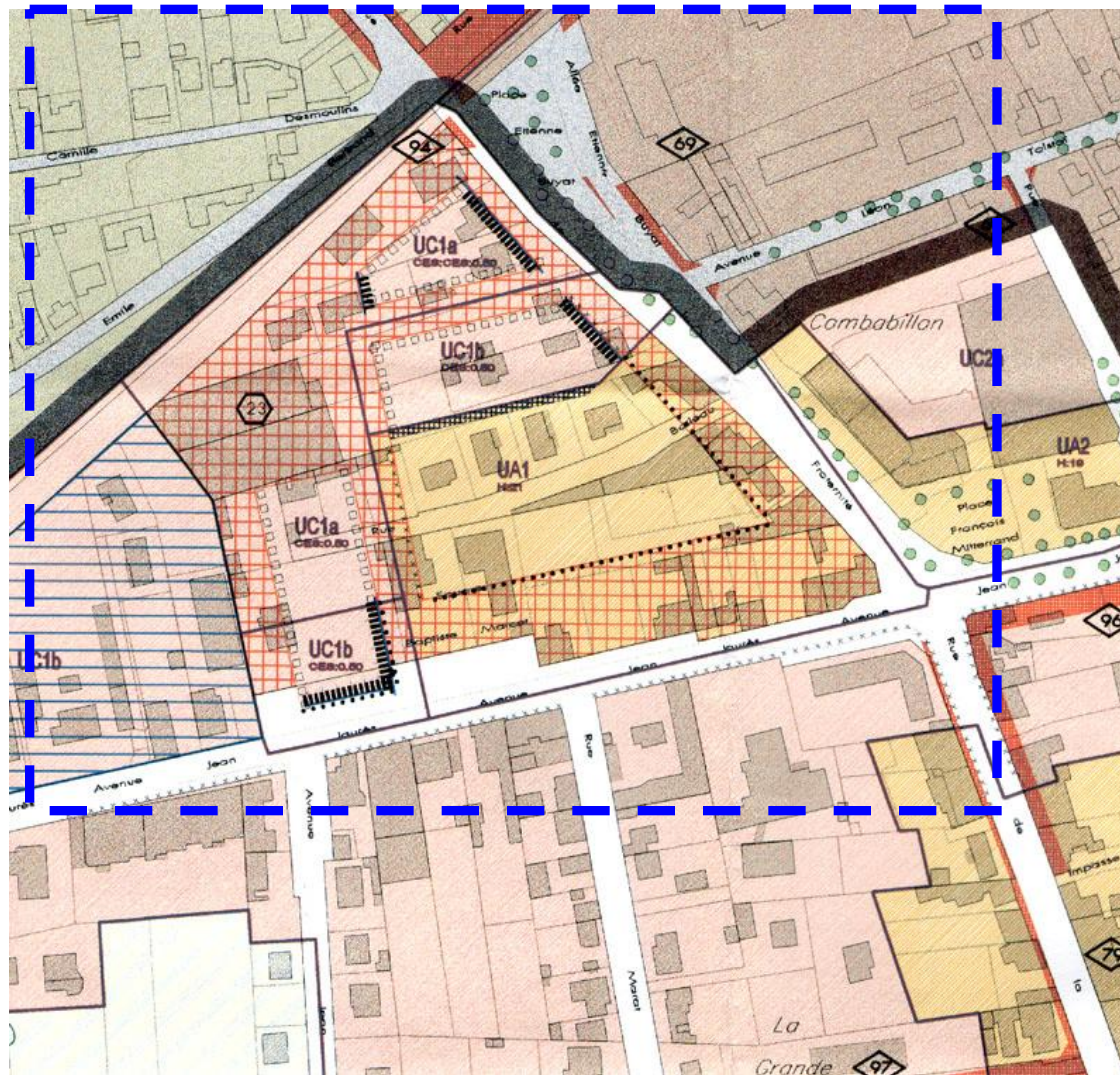
L'image du projet



Le règlement (procédure PLU)

Traduction des éléments clés et des « invariants » du projet (zonages et prescriptions graphiques) :

- Inscription en emplacement réservé des futurs espaces publics.
- Imposition de contraintes d'implantation (alignement ou retrait, continuité ou discontinuité...).
- Imposition d'hauteurs plafond et d'emprises au sol maximale.
- Imposition de « linéaires commerciaux obligatoires »
- ...





Pour conclure

Approbation du PLU



Document opposable au tiers



Instruction « qualitative »

Une instruction « qualitative »

- **Avant = POS : Simple instruction réglementaire** (plans de zonages / règlement écrit)
- **Aujourd'hui = PLU : Sensibilisation en amont sur le projet de la Collectivité** (PADD) ... avant de « rentrer » dans le règlement
 - **Les professionnels** (architectes, promoteurs, ...) **prennent préalablement connaissance du PADD, et donc du projet de la Collectivité**
 - **Rencontre possible, au cas par cas, entre Collectivité – professionnels – Agence d'urbanisme – ... afin d'expliciter les attentes de développement sur un territoire**

Une instruction « qualitative »

Dispositifs complémentaires destinés à appréhender l'insertion d'une construction dans son environnement (bâti ou paysager) :

- Volet paysager dans les permis de construire
- Architecte Conseil
- Commission des permis sur Lyon
- Charte de la qualité architecturale et urbaine sur Lyon

Les procédures d'évolution du PLU : notion de PLU « glissant »

1) La modification :

- Procédure la plus courante, mais restriction de son champ d'application (ne pas changer l'économie générale du PLU)

2) La révision « simplifiée » :

- Procédure rapide pour permettre la réalisation d'un projet identifié sur un secteur spécifique

3) La révision (générale):

- Procédure lourde consistant à remettre à plat le projet de la Collectivité à l'échelle de tout le territoire