

Révision du PLU Métropole de Lyon, rapport d'enquête publique.

Les notions de « nature en ville » ont fait part de nombreuses observations, ce qui souligne le rapport d'enquête.

« Avec le sujet de l'organisation urbaine et de la gestion de l'extension en urbaine, le sujet de la nature en ville et celui du cadre de vie sont ceux qui recueillent le plus d'observations :

- celui de la nature en ville recueille de l'ordre de 1.590 observations, dont 611 relevant de phénomènes quasi-pétitionnaires sur les mêmes objets situés à Lyon : (...) espaces verts du terrain Trarieux (83).
- celui du cadre de vie recueille près de 1 770 observations, dont 892 relevant de phénomènes quasipétitionnaires sur les mêmes objets : (...) l'aménagement du terrain de la clinique Trarieux à Lyon 3 (250) »

LYON 3 : (ci-après = extraits non modifiés du rapport d'enquête)

[LES PRINCIPALES OBSERVATIONS SUR DES SECTEURS IDENTIFIES PAR LA COMMISSION COMME PRESENTANT UN ENJEU PARTICULIER OU DES SUJETS DE CARACTERE GENERAL PROPRES AU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT \(Lyon 3\)](#)

1- Un grand nombre d'observations (de l'ordre de 70) portent sur la densification du quartier de Montchat, intégrant assez souvent, le site de la clinique Trarieux. Ces observations abordent tout ou partie des points suivants :

- a. La densification et les hauteurs autorisées sur l'ensemble du quartier, en particulier le long des axes de pénétration dans le quartier ;
- b. Un développement architectural estimé anarchique par certains, sans cohérence avec la volonté annoncée de préserver le caractère patrimonial, l'effet « boule de neige » qui permet de grignoter progressivement une zone pavillonnaire avec des collectifs de hauteur conséquente avec les règles du VETC, et les conséquences en termes en termes d'ensoleillement, de nature en ville ;
- c. Les difficultés de circulation et de stationnement, l'insuffisance des infrastructures de déplacement et l'absence de réservation de tous les équipements : écoles, crèches, terrains de sports, espaces culturels, etc.
- d. L'atteinte à l'environnement naturel et à la biodiversité par suppression progressive des surfaces non bâties ;
- e. L'absence de véritable concertation avec les habitants ;
- f. Les facilités données aux promoteurs pour influencer les propriétaires par des propositions alléchantes.

OBSERVATION DE LA METROPOLE :

L'ensemble du quartier Montchat est protégé dans sa morphologie actuelle. Le zonage pavillonnaire existant au PLU a été reconduit dans le PLU-H et la protection patrimoniale de ce tissu a été

renforcée : 2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial ont été créés sur le secteur. Il s'agit du périmètre A8 intitulé : « Balmes et autour du parc Chambovet » ainsi que du PIP A 10 intitulé « Parc Chaussagne ». Cet outil vise à préserver l'identité et la cohérence de ces ensembles urbains en respectant les qualités patrimoniales qui caractérisent ce secteur. Le nombre de bâtiments repérés au PLU-H a également augmenté, 30 constructions (villas, maisons de maîtres..) ont été identifiées en Élément Bâti Patrimonial (EBP) sur le plan de zonage. Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche descriptive qui précise les caractéristiques patrimoniales des bâtiments. L'inscription de quelques modifications de hauteurs ponctuelles prévues principalement en limite Est de Montchat permettront une densification relative du quartier

ANALYSE ET APPRECIATION DE LA COMMISSION :

Le triangle compris entre l'avenue Lacassagne, le cours du Dr Long et le cours Eugène est manifestement considéré par les contributeurs comme faisant partie du quartier de Montchat. Les observations concernent donc les effets négatifs de l'urbanisation de ce secteur, très peu protégé par le PIP A7 du fait du classement en URM et UCe3a, et des hauteurs autorisées importantes en bande de constructibilité principale (la hauteur graphique l'emportant sur la règle écrite). La commission rappelle néanmoins que le règlement prévoit des règles limitant les hauteurs autorisées en fonction de la largeur de la voie. La commission considère que le zonage proposé dans le PLU-H (UCe3a) pour la première partie du cours du Dr Long produit une morphologie de faubourg avec un front bâti en continu conformément à la morphologie du tissu existant, que le zonage URm2 dans la 2e partie du cours, permet des perspectives vers le cœur d'îlot, et que ces dispositions correspondent à la volonté de la Métropole de « refaire la ville sur elle-même ». Les modifications ponctuelles des hauteurs autorisées à l'angle de l'avenue Lacassagne et de la rue Ferdinand Buisson s'inscrivent dans cette logique, de même qu'en limite Est de Montchat (rue professeur Florence et rue Roux- Soignat). La commission s'interroge cependant sur les modalités de cette évolution au regard du niveau d'équipements (deux ER - 1 et 36 - pour équipement sportif, dont l'un réduisant un espace public) et de difficultés importantes et croissantes en matière de circulation et de stationnement qui sont signalées dans un grand nombre des observations. La commission souhaite que la plus grande vigilance soit accordée à la cohérence entre les constructions autorisées et le niveau des équipements du quartier. Elle tient également à souligner l'importance des études préalables, quant à l'insertion architecturale, environnementale et paysagère des projets. Dans cette perspective, elle recommandera une démarche de sensibilisation des acteurs de l'aménagement et de la construction, qui pourrait judicieusement être menée en collaboration étroite avec le CAUE.

2. L'aménagement du site de l'ancienne clinique Trarieux suscite un très grand nombre d'oppositions (d'une centaine) pour des motifs récurrents : hauteurs excessives, densification outrancière, mauvais positionnement des bâtiments projetés eu égard au relief, dégradation de la qualité environnementale du site, insuffisance des équipements actuels, et a fortiori, futurs.

Le même projet suscite l'expression de rares avis positifs au motif de l'accueil d'une population nouvelle et de la création d'une résidence seniors, de la qualité du projet et de l'amélioration du stationnement par création de parkings en sous-sol, parfois nuancés par des demandes concernant les hauteurs ou les équipements, parfois assortis d'une demande d'OAP.

OBSERVATION DE LA METROPOLE :

Le zonage et les hauteurs sur le secteur ont fait l'objet d'une évolution traduite dans le PLU lors de la modification n° 10 avec enquête publique approuvée le 24 juin 2013. Le PLU-H reprend les dispositions du PLU opposable avec un ajustement de la protection de boisement et une obligation de retrait de 5 m par rapport à la rue des peupliers (initialement de 3 m au PLU opposable). Des préconisations particulières et qualitatives pourraient être envisagées afin d'ajuster les documents du PLU-H au contexte patrimonial et paysager du site.

ANALYSE ET APPRECIATION DE LA COMMISSION :

Les contributions abordant le sujet du site Trarieux le présentent toujours comme la porte du quartier de Montchat, traduisant une approche commune du site lui-même et du quartier. Il n'y a aucun projet officiellement déposé dans le cadre du dossier d'enquête. Mais des réunions publiques ont été organisées et un projet existe, qui suscite d'ores et déjà de vives oppositions, et des questions ou commentaires qui dépassent parfois le cadre de l'enquête : légitimité de la Métropole à passer outre à ce que seraient les conditions du legs initial, propos tenus par des élus locaux, abandon de la protection du jardin du directeur, difficultés, actuelles et futures, de circulation et de stationnement dans les rues adjacentes, insuffisance des équipements (écoles, crèches, équipements sportifs) et des infrastructures de déplacement, non-prise en compte des contraintes architecturales découlant des périmètres de protection de bâtiments classés, hauteur autorisée sur l'emplacement de la clinique (22 m) et sur le reste du site (13 m), non-prise en compte du relief, des problèmes de surplomb, de l'ensoleillement des constructions voisines, atteintes à la biodiversité, absence d'OAP sur un site qui le justifierait pleinement.

La Mutualité Française du Rhône a également déposé une contribution dans laquelle elle indique :

- que la réalisation de l'opération de Trarieux doit lui permettre de développer ses activités au bénéfice de la population, notamment les personnes les plus fragiles,
- que le projet a été confié à l'ADIM, et qu'il est conforme aux discussions qui ont eu lieu avec la mairie du 3e, depuis 2012, avec validation par l'architecte des Bâtiments de France,
- qu'elle est inquiète quant à la non-réalisation éventuelle du projet en l'état, avec notamment le maintien des hauteurs et de l'aménagement des espaces.

Le projet a aussi quelques partisans au titre du logement social, de la résidence senior envisagée, de la création de parkings souterrains, de la protection de la faune et de la flore après des discussions avec la LPO et l'ONF, ou simplement de la garantie de qualité liée à la personnalité de l'architecte auteur du projet.

La commission d'enquête considère d'une part que les motifs d'une transaction d'ordre privé ne peuvent interférer avec le choix du zonage par le maître d'ouvrage, d'autre part qu'elle ne peut se prononcer sur un projet qui n'est pas intégré au dossier. Elle retient la proposition exprimée par la Métropole dans ses observations en réponse « d'ajuster les documents du PLU-H au contexte patrimonial et paysager du site. ». Cela lui paraît passer par l'instauration d'une OAP sur l'ensemble du site, intégrant en particulier la problématique des hauteurs, du relief et du surplomb de la zone pavillonnaire, et du maintien de la biodiversité par un ajustement possible des EBC et EVV.

En synthèse, sur des secteurs identifiés par la commission comme présentant un enjeu particulier ou des sujets de caractère général propres au territoire de l'arrondissement examinés ci-dessus, la commission d'enquête recommande de :

✓ Instaurer une OAP sur l'ensemble du site de l'ancienne clinique Trarieux, intégrant en particulier la problématique des hauteurs autorisées, du relief et du surplomb de la zone pavillonnaire, et du maintien de la biodiversité par un ajustement possible des EBC et EVV ; ✓ Compléter le Tome 2 du rapport de présentation sur la question du parti de grande hauteur du projet Part Dieu au regard du grand paysage urbain

(seules deux recommandations sont édictées spécifiquement sur Lyon 3, l'autre concerne le projet Par-Dieu)