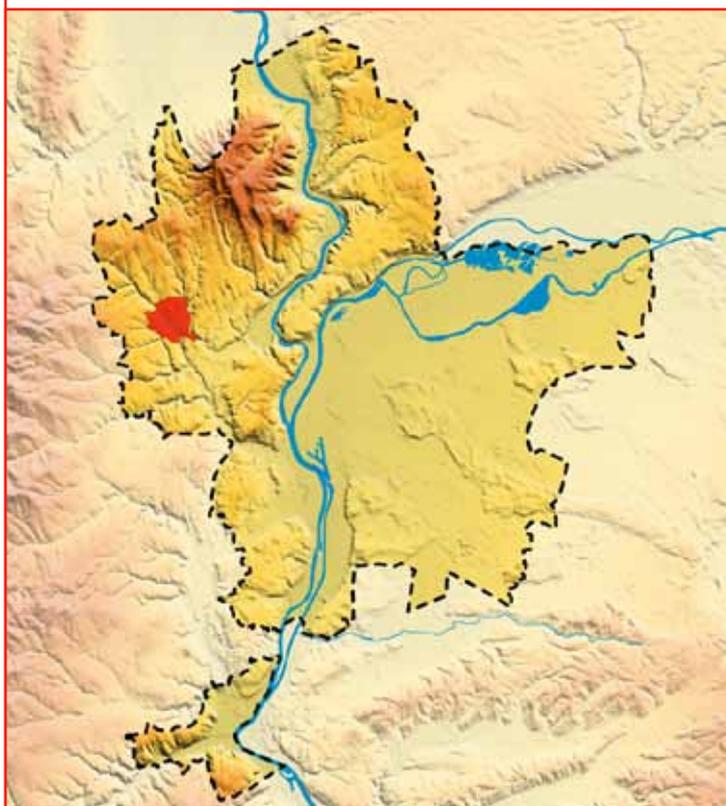


**GRAND LYON**  
communauté urbaine

*Délégation Générale au Développement Urbain  
Territoires et Planification*

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**



**CHARBONNIÈRES  
LES-BAINS**

**CAHIER COMMUNAL**

**Rapport de présentation**

**Projet d'aménagement et  
de développement durable**

**Orientations d'aménagement**

**MODIFICATION N°8**

**2012**

**Agence** d'urbanisme  
pour le développement  
de l'agglomération lyonnaise



## Rapport de présentation

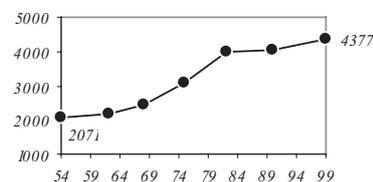
## La commune en quelques chiffres

|  |   |
|--|---|
| • <b>Superficie de la commune :</b><br>soit en % de la superficie du Grand Lyon  | 412 ha<br>0,8 %                         |
| • <b>Logements : nombre total</b><br>résidences principales<br>part collectifs<br>part individuels<br>part de logements sociaux              | 1793<br>1673<br>37,2 %<br>62,8 %<br>6 % |
| • <b>Emplois :</b><br>actifs<br>taux d'emplois   | 2231<br>1872<br>1,19                    |
| • <b>Population :</b><br>nombre d'habitants<br>part de moins de 20 ans<br>part de plus de 60 ans<br>taille des ménages (nombre de personnes) | 4377<br>27 %<br>21 %<br>2,6             |
| • <b>Construction neuve :</b><br>rythme de la construction<br>(moyenne de logements par an de 1995 à 2004)<br>soit en % du Grand Lyon        | 27,6<br>0,4 %                           |

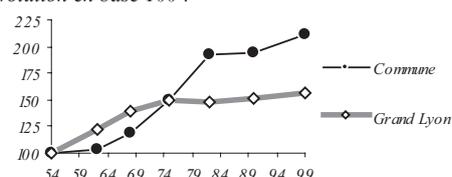
## Evolution de la population :

> Taux d'évolution annuelle entre 1990 et 1999 : 0,91 %  
(Communauté urbaine : 0,32 %)

> Evolution en valeur absolue :



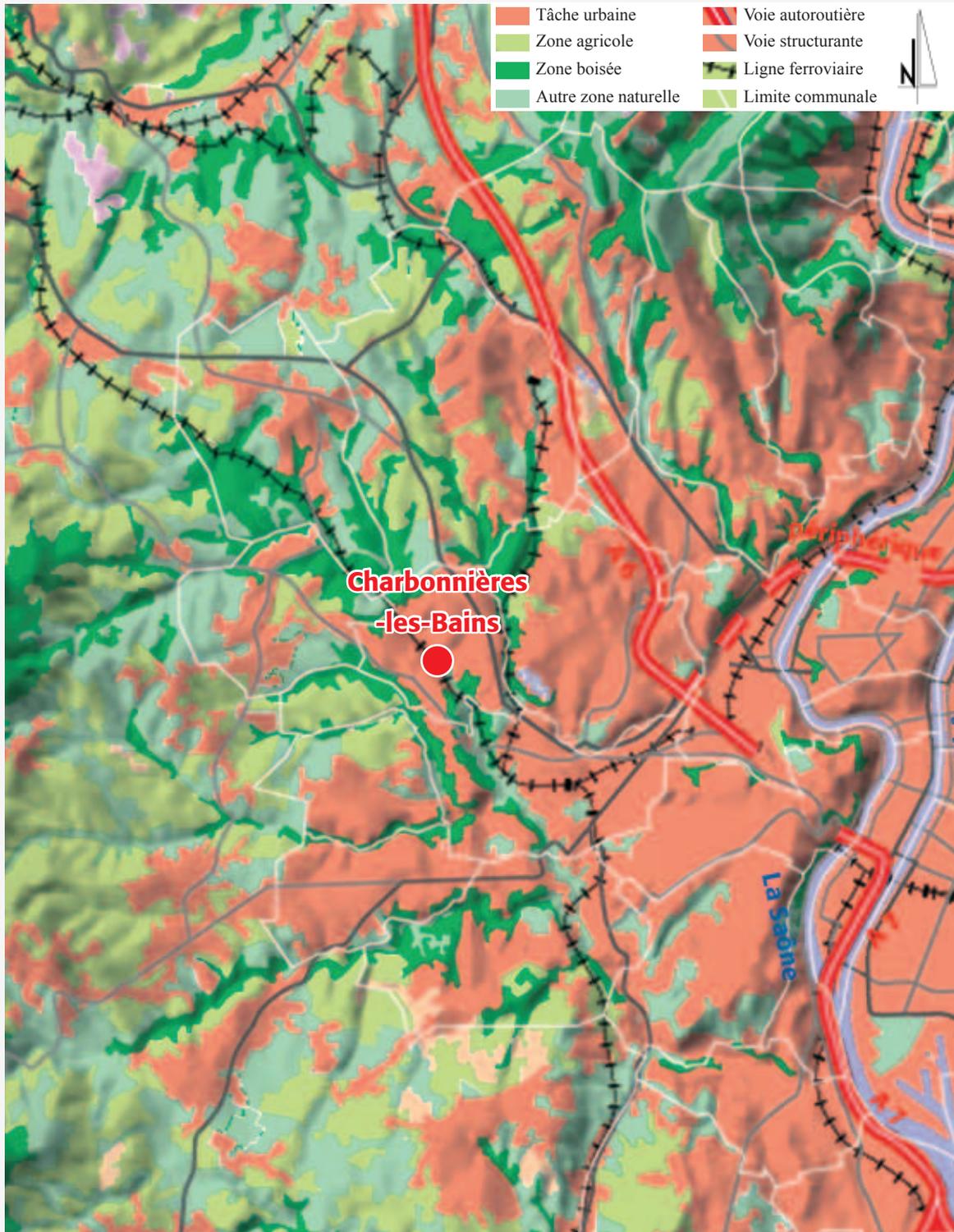
> Evolution en base 100 :



## la commune dans son environnement

Située à la confluence de communes très urbaines de la première couronne lyonnaise comme Tassin la Demi-Lune et Ecully, et de communes plus rurales comme La Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile, Charbonnières les Bains appartient à l'entité géographique des Coteaux Ouest.

Le territoire de la commune est clairement dessiné par trois rivières qui marquent des axes Nord/Sud. Deux d'entre-elles, le ruisseau du Cornatel à l'ouest, le ruisseau des Planches à l'est, dessinent les limites de commune. Cette morphologie de « ruisseaux et de gouttes », ainsi que le caractère très végétal et la qualité des boisements, constituent l'identité de la commune.



## Rapport de présentation

***la commune et ses enjeux****Le ruisseau de Charbonnières.**La Mairie.**L'église.*

Le ruisseau dit de Charbonnières traverse le site communal jusqu'à la limite de Tassin la Demi-Lune et forme un vallon central encaissé autour duquel l'urbanisation s'est composée.

Cette implantation en fond de vallon offre des perspectives paysagères et des vues de qualité, mais elle signifie aussi la présence de risques naturels à ne pas négliger. Ceux-ci limitent ou gèlent parfois le développement urbain de certains secteurs. Ici, la commune est soumise à des risques géologiques importants auxquels s'ajoutent, pour les vallons, des risques d'inondation et de ruissellement repérés par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) de l'Yzeron.

Historiquement, le développement de la commune est lié à l'exploitation de la source Marsonnat, en limite de la Tour de Salvagny. Bien que l'activité thermale ait été interrompue et l'établissement détruit récemment, Charbonnières-les-Bains conserve l'image d'«une ville d'eau».

Organisé de fait à proximité des thermes, le centre se caractérise par la présence d'hôtels, issus du XIX<sup>e</sup> siècle, qui jalonnent l'avenue Charles-de-Gaulle. Ces grosses bâtisses massives, accompagnées de terrasses, sont l'image d'une époque. D'autres éléments tels que murs, grilles et clôtures viennent renforcer le caractère patrimonial de cet axe. Au sud, le centre a fait l'objet d'opérations de rénovation récentes qui se composent principalement d'habitat collectif dense. L'ensemble forme la centralité économique et commerciale de la commune.

La particularité de Charbonnières-les-Bains réside dans la présence d'un deuxième centre, celui du « bourg », à vocation principalement administrative. Il accueille des équipements tels que la mairie, l'école, l'église, la médiathèque et quelques commerces. Moins dense que le centre, « le bourg » s'est constitué autour d'un tissu ancien éclectique où cohabitent fermes rurales et hôtels particuliers. Les coteaux, qui offrent un relief marqué et le plateau sont couverts par une urbanisation lâche composée d'habitat résidentiel et de grandes propriétés dans un environnement végétalisé.



## Rapport de présentation



*Le Conseil Régional.*



*La place Sainte-Luce.*



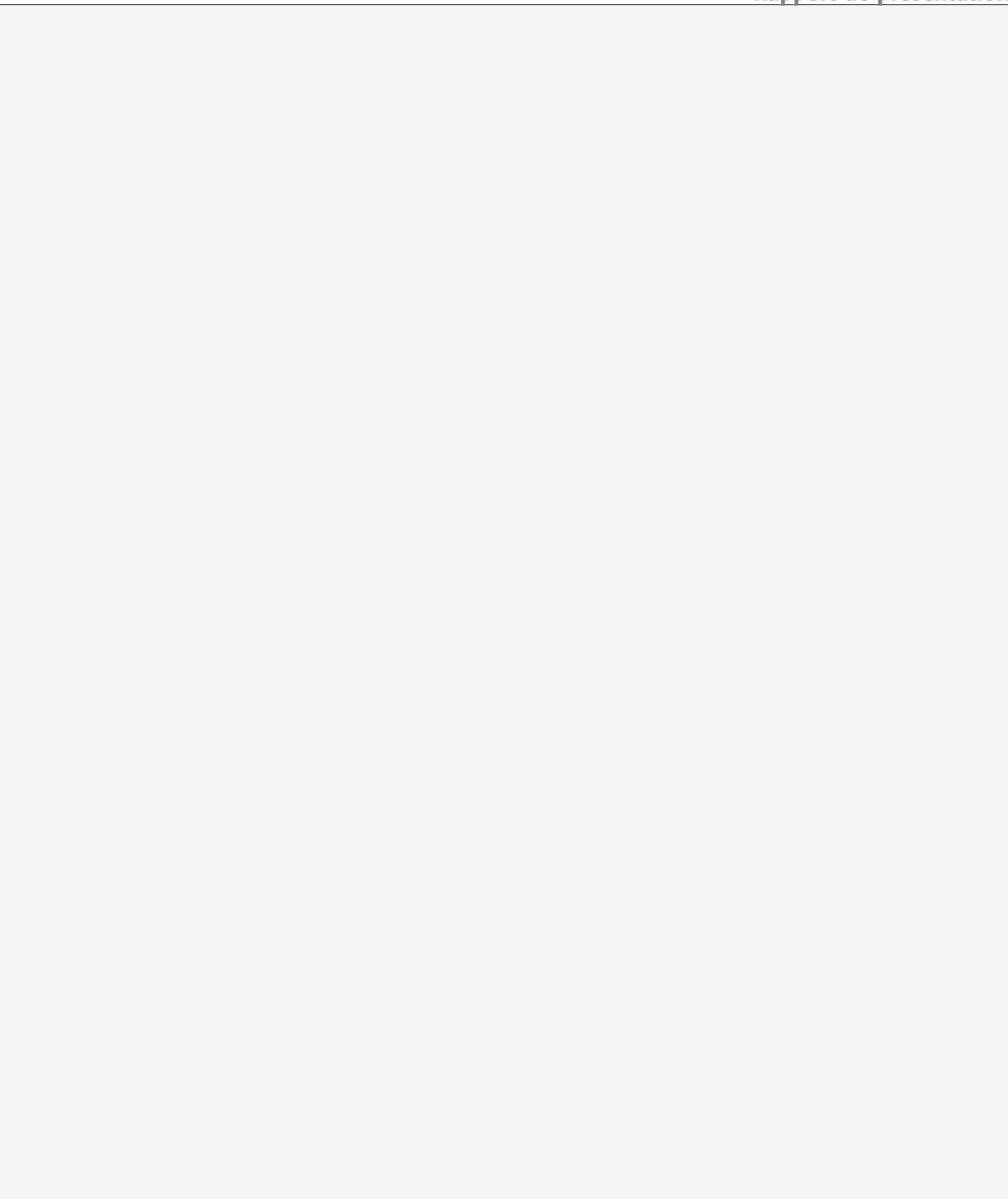
*Vue aérienne du centre.*

A l'est, le plateau est traversé par la route nationale 7, axe de grand transit marqué par la présence du siège de la Région Rhône-Alpes. Le développement d'activités tertiaires en petites zones a été encouragé par la commune. Le tissu résidentiel demeure présent, principalement côté est de la RN7, sous forme de villas et de grandes propriétés dans des parcs arborés. La commune est largement urbanisée, sa vocation résidentielle affirmée et les possibilités de développement restent faibles.

Ainsi, seul le secteur de Fond de Lisse, en limite nord de la commune, demeure un espace de développement. Les vallons périphériques et une partie du vallon central, largement boisés, demeurent des espaces naturels protégés par le Schéma directeur de l'agglomération lyonnaise (S.D.A.L.). Ils sont, en effet, des éléments forts de la trame verte d'agglomération.

La population de la commune a augmenté significativement (+ 8,5%) entre les deux recensements de 1990 et 1999. Le revenu net moyen des ménages est très supérieur à celui calculé sur l'ensemble de la Communauté urbaine. Néanmoins, il existe une demande en logement social.

La commune compte un parc de 117 logements sociaux, soit 6,6 % des résidences principales. Le déficit par rapport à la loi constaté par l'Etat au 1er janvier 2002 était de 235 logements, et à titre indicatif, l'objectif triennal 2002-2004 engageait la commune sur la réalisation de 26 logements sociaux.



# Le projet d'aménagement et de développement durable

## décliné sur la commune de Charbonnières-les-Bains

### Objectifs généraux

#### **Développer la ville dans le respect de son environnement naturel.**

- > Protéger le caractère naturel et la trame verte très présents sur la commune.
- > Préserver les milieux humides, les gouttes et le ruisseau, en cohérence avec les communes voisines concernées.
- > Développer modérément l'habitat en s'appuyant sur l'existant, en termes de hauteur et d'architecture.
- > Assurer le maintien des murs anciens le long des RN7 et RD7.
- > Identifier et veiller à la protection des grandes perspectives paysagères (boisements, alignements...).
- > Mettre en valeur le ruisseau de Charbonnières et ses abords.
- > Dans l'attente de la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Yzeron, en application du principe de précaution, l'article R111-2 du code de l'urbanisme est applicable dans les secteurs non encore repérés comme inondables par le PPRI mais réellement inondés lors de l'aléa de décembre 2003 (voir les cartes disponibles en Mairie).

#### **Renforcer la cohésion et la mixité sociales.**

- > Permettre le renforcement de la centralité et poursuivre les réflexions engagées sur les places et espaces publics du centre.
- > Privilégier une diversification de l'habitat et le développement du logement social.
- > Développer les modes de déplacement doux (vélos, marche) entre les espaces publics et le long des espaces naturels, ainsi qu'entre les différents quartiers et la centralité (exemple : axe cyclable lycée – parc Lacroix Laval). En ce sens, les cheminements existants sont à conserver.

#### **Favoriser le développement des activités économiques.**

- > Conforter les activités tertiaires diffuses sur le territoire communal, ainsi que le Conseil régional.
- > Développer la fonction économique du secteur du Méridien, en privilégiant les activités artisanales.



Square de Verdun.

| VOCATIONS.....ET.....DYNAMIQUES               |   | CONTRAINTES PARTICULIERES         | ELEMENTS DE REPERAGE            |
|---|---|-----------------------------------|---------------------------------|
| Centralité                                    | Renforcement de l'existant ou renouvellement urbain | Périmètre de risque technologique | Mairie                          |
| De forte densité                              | Extension (à court / moyen terme)                   | Zones de bruit des aérodromes     | Eglise                          |
| Dominante habitat                             | Extension (à long terme)                            |                                   | Châteaux ou fort                |
| De faible densité                             | Liaison à renforcer ou à créer                      |                                   | Voirie existante                |
| Secteur urbain à dominante paysagère          | Limite d'urbanisation à établir                     |                                   | Voie ferrée existante           |
| Pôle d'équipement                             | Préservation de vues                                |                                   | Gare                            |
| Pôle commercial périphérique                  | Préservation de sites                               |                                   | Station de métro                |
| Secteur d'activité de production et tertiaire | Projet de voirie                                    |                                   | Pôles multimodaux / parc relais |
| Espace agricole                               | Projet de ligne forte                               |                                   |                                 |
| Espace naturel et paysager                    | Projet d'itinéraire mode doux                       |                                   |                                 |



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

## Rapport de présentation

**A) SECTEURS CENTRAUX**

Constat

**1** Le centre.

- > Il est situé de part et d'autre de l'avenue Général de Gaulle, et composé d'un bâti ancien avec des caractéristiques morphologiques et architecturales propres à la commune.
- > En rive est, les constructions s'appuient sur le relief avec un retrait par rapport à la voie, et un système de terrasses et de jardins suspendus dominant l'espace public.
- > Le site est soumis aux risques géologiques.
- > Il possède une fonction de centralité économique et commerciale.

**2** Le bourg.

- > Il constitue la deuxième centralité de la commune, à vocation administrative regroupant les équipements principaux (mairie, école, église, médiathèque...).
- > Il présente une morphologie moins dense que le centre, et s'est développé autour d'un tissu ancien éclectique de fermes et d'hôtels particuliers, présentant encore des possibilités foncières à proximité ; le relief est important.

# Le projet d'aménagement et de développement durable

## Objectifs par secteur

## Rapport de présentation

### Outils réglementaires

#### Conforter la vocation et la protection du site.

- > Dans la partie est, encadrer de façon stricte les constructions et extensions possibles en termes d'emprise au sol et de hauteur, en tenant compte du relief et de la continuité architecturale ; le jeu des terrasses est une caractéristique à préserver, voire à prolonger au sud sur l'avenue Lamartine.
- > Dans la partie ouest, le site étant moins sensible en terme de protection, le développement doit favoriser une évolution des espaces mutables dans le respect des tissus existants.
- > Poursuivre les réflexions engagées sur le devenir des espaces publics (Verdun, Marsonnat) et affirmer le rôle de la place Sainte-Luce comme espace sportif et culturel.

La partie est est classée dans un zonage UA2-p sur lequel sont inscrits deux polygones de hauteur respectives de 4 mètres pour les terrasses et de 15 mètres pour les constructions en retrait.

Les constructions à l'ouest de la voie sont classées en UA1a-p (avec une hauteur de 12 mètres), préservant les cœurs d'îlot. Les parties moins sensibles au nord et au sud sont classées en UA2.

Des éléments bâtis à préserver complètent ces prescriptions.

La place Sainte-Luce avec ses équipements, ainsi que l'emprise de la gare, sont en USP.

Une marge de recul sur l'avenue de la Victoire permet de retrouver un front bâti en dégageant de l'espace sur la voie.

#### Développer le bourg :

- > Privilégier un habitat mixte sur les parcelles libres, en référence au tissu ancien avec un fort rapport à la voie venant renforcer la centralité du secteur. Tenir compte également de la pente, de la qualité paysagère du site, et de la qualité patrimoniale et architecturale de certaines bâtisses.
- > Cette action peut se poursuivre le long de l'avenue Lamartine qui constitue un axe de liaison entre les deux centres : le jeu des terrasses est un élément à privilégier en tant que continuité sud du centre.
- > Permettre la requalification des espaces publics (place Bad Abbach, place de l'Eglise, sécuriser et requalifier les voiries du centre en lien avec le projet de réaménagement du groupe scolaire.

Les zonages UC1-p (avec une hauteur de 12 mètres), UD1a-p et UD1b-p permettent la réalisation de ces objectifs. De plus, un périmètre commercial autorisant les commerces jusqu'à un seuil de 300 m<sup>2</sup> renforce le caractère de centralité du quartier.

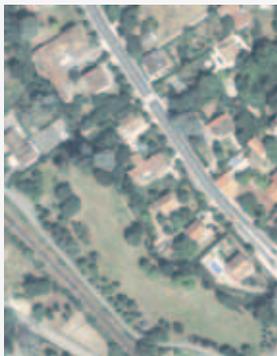
Le long de l'avenue Lamartine, le zonage UD2b et une inscription de discontinuité constituent un élément intermédiaire entre les deux tissus centraux.

Le zonage USP identifie les implantations des principaux équipements communaux du bourg.

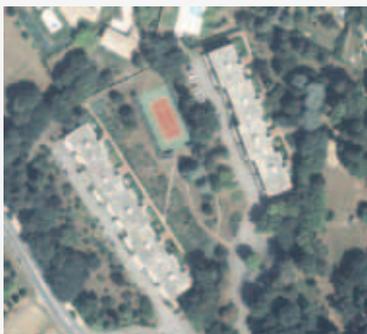
## Rapport de présentation

**B) SECTEURS A DOMINANTE RESIDENTIELLE**

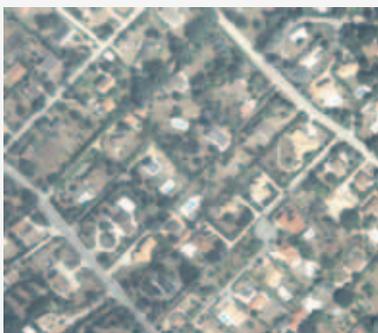
Constat

**3 Ouest de l'avenue Lamartine.**

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel située dans une partie du Plan de Prévention des Risques où toute urbanisation nouvelle doit être proscrite.

**4 Ensembles collectifs années 70 / résidentiel dense.**

Ces tissus sont situés à proximité du centre, de part et d'autre de l'avenue Beckensteiner, au sud du vieux bourg et dans le quartier des Hautinières.

**5 Tissus pavillonnaires diffus.**

L'habitat individuel couvre une grande partie du territoire communal. Un développement trop important de ce type de tissu entraînerait des problèmes d'assainissement et de ruissellement.

|   |   |
|---|---|
| <p align="center"><b>Le projet d'aménagement et de développement durable</b></p> <p align="center"><b><u>Objectifs par secteur</u></b></p>  | <p align="center"><b>Rapport de présentation</b></p> <p align="center"><b><u>Outils réglementaires</u></b></p>  |
| <p><b>Proscrire les constructions nouvelles, tout en permettant une gestion de l'existant.</b></p>  | <p><i>Le zonage URP répond à cette orientation.</i></p>   |
| <p><b>Maintenir en l'état et permettre la gestion de l'existant.</b></p>  | <p align="center"></p> <p><i>Ces différents sites sont classés en UC2, avec une hauteur graphique à 12m pour le chemin de la Chanterie, et UD2b pour les collectifs et maisons groupées, et en UD2a pour le pavillonnaire dense.</i></p> |
| <p><b>Le développement pavillonnaire doit être géré en lien avec le cadre environnant : limité sur les franges de zones naturelles (notamment route de Sain Bel et chemin des Brosses), et modéré sur le reste de la commune.</b></p> | <p><i>Le zonage UE2 correspond à la majeure partie des tissus résidentiels et UE3 s'applique en limite de zones naturelles.</i></p>   |



## Rapport de présentation

Constat

**6 Propriété chemin Barthélemy.**

Ce vaste tènement est situé en surplomb du bourg et descend jusqu'à la rue Lamartine. Un immeuble collectif s'est construit récemment sur la partie haute ; en partie basse, un projet de parc public est en voie de réalisation, en lien avec le réaménagement de la place Sainte Luce.

**C) SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES****7 Les « Bureaux Verts » et « la Mutualité ».**

Ces locaux d'activités tertiaires de faible hauteur (mise à part la façade de la RN 7), se situent dans un environnement aéré.

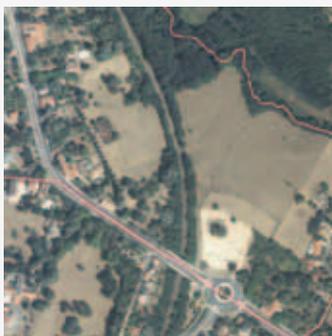
**D) SECTEURS D'URBANISATION A LONG TERME****8 Fond de Lisse/Verrières.**

Secteurs situés en limite nord de la commune, dans un cadre verdoyant, grevés d'espaces boisés classés et de risques de mouvements de terrain, ces sites offrent des potentialités foncières.

| <p align="center"><b>Le projet d'aménagement<br/>et de développement durable</b></p> <p align="center"><b><u>Objectifs par secteur</u></b></p>   | <p align="center"><b>Rapport de présentation</b></p> <p align="center"><b><u>Outils réglementaires</u></b></p>  |
|--|---|
| <p><b>Réaliser un parc public en lien avec la place Sainte-Luce.</b></p>   | <p><i>Un zonage UD2 et un polygone d'implantation sont inscrits au nord, permettant de contenir l'urbanisation en bordure de voie.</i></p> <p><i>Au sud un emplacement réservé indique la réalisation d'un parc public.</i></p> |
| <p><b>Maintenir la vocation économique diffuse dans le tissu résidentiel.</b></p>  | <p><i>Le zonage UD2b correspond à cette morphologie et accepte la mixité des fonctions. La partie amont des terrains, située en façade sur la RN7, fait l'objet d'une hauteur légèrement supérieure égale à 15 mètres.</i></p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Permettre le développement du secteur des Verrières par des programmes d'habitat collectif ou de bureaux.</li> <li>&gt; Sur la partie Fond de Lisse, maintenir en zone d'urbanisation future à long terme.</li> <li>&gt; Tenir compte de l'assainissement et de la maîtrise des eaux pluviales, ainsi que de l'intégration des constructions dans le site.</li> <li>&gt; Veiller à l'introduction de cheminements piétons.</li> <li>&gt; Valoriser le site dans sa globalité.</li> </ul> | <p><i>Le secteur de Fond de Lisse est couvert par un zonage AU2, et celui des Verrières en AUD2b en prolongement de la zone UD2b tertiaire existante.</i></p>   |

## Rapport de présentation

Constat

**9 Le Méridien.**

Ce secteur soumis à la loi sur les entrées de ville, a fait l'objet d'une étude préalable, précisant ses conditions d'aménagement. Il est composé de deux ensembles :

- > à l'ouest, en retrait de la RN 7 et positionnée sur le haut du vallon, une vaste propriété composée d'une maison de maître et d'un parc arboré ;
- > à l'est, une petite zone d'activités artisanales.

**E) SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS****10 Lycée Blaise Pascal.**

Cet équipement scolaire est situé à la fois sur Charbonnières-les-Bains et sur Tassin la Demi-Lune.

**11 Le site de la Combe.**

Site exceptionnel par son cadre de qualité, sa taille et sa situation, localisé sur l'un des derniers grands tenements de la commune (10 ha), au centre, à proximité du Bourg, et le long de la route de Paris (RD307), en entrée d'agglomération.

Sa position de belvédère sur la partie ouest de la commune dégage des vues remarquables sur les monts du Lyonnais.

# Le projet d'aménagement et de développement durable

## Objectifs par secteur

## Rapport de présentation

### Outils réglementaires

- > Développer la partie est dans un souci de préservation des vues sur le fond du vallon des Planches.
- > Développer la partie ouest en habitat de faible densité (hauteur et emprise).
- > Privilégier le développement dans un souci de mixité.



*Le zonage AUD2 est ainsi adopté sur l'ensemble du secteur est, avec l'inscription de polygones d'implantations limités à des hauteurs de 9 et 12 mètres, précisant la localisation des constructions d'habitat.*



*Le zonage UI1 est appliqué sur la partie est incluant une zone non aedificandi au centre permettant le maintien de la vue sur le vallon avec un CES de 0,50.*

*Plus à l'est, en limite de commune, le zonage UC2a permet la réalisation d'habitat mixte.*

**Assurer une gestion de l'équipement en cohérence avec la commune voisine.**

*Le site est classé en USP.*

*Le parking du lycée est classé en N2a.*

### Les objectifs généraux

Ce site présente l'opportunité de développer un projet de quartier exemplaire, intégré dans le territoire communal, qui inclut les enjeux du développement durable avec l'appui des politiques publiques (accueil de populations à revenus intermédiaires et notamment de jeunes ménages, besoin de mixité sociale, opportunité d'une urbanisation desservie par le train, qualité environnementale) :

Il s'agit de réaliser un projet urbain développant une mixité habitat et activités en respectant les normes d'urbanisme supérieures (DTA, SCOT et les documents d'orientations thématiques (PLH, PDU, SDUC...)).



voir les «orientations d'aménagement» relatives à des quartiers ou secteurs

Rapport de présentation

Constat

**11** Le site de la Combe (suite)

# Le projet d'aménagement et de développement durable

## Objectifs par secteur

## Rapport de présentation

### Outils réglementaires

#### Les objectifs environnementaux

> **Garantir une bonne intégration du projet dans le site et dans son voisinage** : mettre en œuvre l'exigence partagée d'une opération exemplaire en matière de développement durable et de qualité environnementale.

- Composer avec les grands éléments naturels du lieu (vallons, boisements, goutte de la Combe...) qui participent de la trame verte d'agglomération (diagnostic nécessaire des enjeux paysagers du site et prise en compte du patrimoine végétal existant).
- Assurer une bonne mitoyenneté du projet avec les tissus existants notamment résidentiels.
- Privilégier une recherche de densité sur l'espace de plateau.
- Proposer des formes de construction (habitat, activités) épousant le relief (habitat collinaire...), en jouant sur l'assise et l'épannelage des constructions...
- Les implantations devront également composer avec le grand paysage et respecter des espaces de vue sur le versant ouest de la commune et les monts du Lyonnais.

> **Intégrer les autres composantes environnementales au projet (gestion globale des eaux, gestion du bruit, adaptation climatique, biodiversité...)** :

- Limiter l'imperméabilisation du sol et permettre une gestion écologique du ruissellement et des eaux pluviales (sous réserve d'études complémentaires, les terrains du site semblent propices au ruissellement). Une utilisation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sera à préconiser, au regard notamment des contraintes liées au bassin versant du ruisseau de Charbonnières et aux risques d'inondation induits (PPRNI de l'Yzeron).
- Gérer les nuisances sonores sur la route de Paris.
- Privilégier des implantations et des caractéristiques de bâti adaptées aux préoccupations climatiques et à la maîtrise de l'énergie : préconiser des formes urbaines intégrant des commodités et des services, bien intégrées au paysage, diversifiées, intégrant le végétal, qui tiennent compte du confort climatique, plus compactes pour valoriser les espaces communs, garantissant le respect de l'intimité, mais avec de véritables espaces extérieurs à vivre.

> **Anticiper les déplacements de demain** :

- Favoriser les modes doux, et penser le projet avec une plus juste place à la voiture.
- Profiter du développement de la halte ferroviaire des Flachères dans le cadre du projet de tram-train REAL, pour favoriser une mobilité des habitants sur un mode alternatif à la voiture.
- Se donner les moyens, à plus long terme, de requalifier l'ensemble de la route de Paris en véritable boulevard urbain avec une circulation apaisée (prévoir un traitement qualitatif des traversées de la route de Paris, en façade du site).

*Les masses boisées intéressantes sont repérées en espaces végétalisés à mettre en valeur, et les sujets les plus remarquables en espace boisé classé ponctuel.*

*La partie nord du site correspondant au vallon de la goutte de la Combe est classée en zone naturelle N2.*

## Rapport de présentation

## Constat

**11** Le site de la Combe (suite)

Etat foncier et immobilier du site :

- Un tènement d'une superficie de 10 hectares appartenant à la Région et comptant environ 23 000 m<sup>2</sup> de surfaces construites.
- Des bâtiments pouvant être conservés en fonction de leurs usages ou pouvant être reconvertis en fonction du projet (les bâtiments « Nord » et la « Combe » pour de l'activité de bureaux ; l'hôtel existant ; le bâtiment « Présidence », la salle des Délibérations, la « villa » ou le restaurant du personnel) ;
- Des bâtiments à démolir : le bâtiment principal vétuste et peu évolutif dont la conservation paraît difficile et coûteuse, et des « préfabriqués » amenés à être démontés.

# Le projet d'aménagement et de développement durable

## Objectifs par secteur

### Rapport de présentation

#### Outils réglementaires

#### Les objectifs de composition et de programmation

Offrir à la commune un nouvel équilibre d'animation sans nuire aux pôles de vie existants.

Favoriser la mixité des fonctions urbaines en intégrant, en cohérence avec les besoins du pôle économique ouest (TECHLID), une cohabitation d'activités économiques à la dominante « habitat » du projet.

#### > Créer un espace public fédérateur

> **Créer un lien Est-Ouest à l'échelle de la commune, et assurer les liaisons inter quartiers** (cet objectif pourra être décliné dans le cadre de l'opération ou à l'occasion d'opérations connexes) :

- Intégrer dans la composition du site un principe de lien est-ouest entre les quartiers de la rive est de la route de Paris et le Bourg.
- Connecter les habitants de la rive est de la route de Paris au nouveau quartier par le traitement des traversés et l'ouverture du projet sur la route de Paris.
- Rendre lisible, confortable, le cheminement existant jusqu'à la halte des Flachères.
- Lier le nouveau quartier avec le bourg et ses équipements par un traitement du chemin Saint Roch.
- Créer des liaisons modes doux, avec les terrains de sport au Nord, et avec les quartiers au Sud du site.

#### > Signaler Charbonnières-les-Bains par une façade sur la route de Paris

- Etre attentif à la qualité des implantations et des fonctions urbaines pour favoriser les « effets de façade et de vitrine » sur la route de Paris.

#### > S'appuyer sur les équipements publics existants du Bourg (groupe scolaire, médiathèque, église, mairie...), accessibles à pied depuis le nouveau quartier, valorisant l'effort engagé par la municipalité.

- Prendre en compte, notamment à travers le phasage, la capacité des équipements publics de la commune en fonction de l'avancement du projet.

#### > Rechercher une densité optimale d'habitat, au regard du PLH, du besoin de logements intermédiaires et sociaux, de la proximité de la gare, des conditions de viabilité des commerces et services, et de la proximité des équipements publics :

- Dédier la plus grande partie du site à urbaniser (emprise mobilisable de 5,5 ha environ) à des constructions permettant de développer une fonction résidentielle. Il sera recherché, pour l'ensemble du site mobilisable (5,5 ha) un équilibre global bâti/non bâti de l'ordre de 30/70 en garantissant un traitement paysager de l'opération.
- Développer des formes d'habitat intermédiaire et collectif.
- S'efforcer de réaliser au moins 30% de SHON à destination d'habitat en logements dans le parc d'habitat social.

*Le classement du vallon de la Combe en EBC est interrompu sur une largeur de 5 mètres, entre le nord-ouest du site et l'avenue Denis Delorme, en vue de réaliser un cheminement futur.*

## Rapport de présentation

---

Constat**11** Le site de la Combe (suite)

- Sur le site et à proximité, la Région en déménageant devrait libérer environ 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux existant sur la commune, la priorité étant de les réoccuper.

# Le projet d'aménagement et de développement durable

## Objectifs par secteur

> **Donner vie à ce quartier par l'implantation de commerces, d'artisanat, de services de proximité, profitant aux nouveaux habitants comme à ceux de la rive est, mais aussi aux usagers de la route de Paris.**

- Accueillir principalement ces implantations en rez-de-chaussée des constructions à destination d'habitation, sans exclure l'accueil d'activités économiques plus ciblées sur leurs propres emprises.

Les fonctions services, commerces ou autres activités économiques propres doivent pouvoir atteindre 5000 m<sup>2</sup> de SHON.

### Les objectifs de phasage

**Le secteur est identifié comme site de renouvellement urbain à court ou moyen terme :**

- Préciser les conditions de desserte (voirie et réseaux divers) du site et l'échéancier prévisionnel des travaux.
- Définir un schéma de composition global précisant les trames viaires et modes doux, au moins un espace public structurant et la localisation de la polarité constituant le nouveau cœur de quartier.
- L'importance du projet à élaborer nécessitera éventuellement de définir des phases d'aménagement ou des tranches d'urbanisation du site en fonction des éléments ci-dessus.

## Rapport de présentation

### Outils réglementaires

*Le site (hors vallon de la combe) est classé en zone à urbaniser différée mixte AU1.*

## Rapport de présentation

**F) SECTEURS NATURELS ET AGRICOLES**

Constat

**12** Les Thermes.

Entrée de ville située au nord de la commune, cette zone naturelle possède une vocation d'accueil d'équipements de loisirs.

**13** Secteur à l'ouest du Bois de la Lune.

Cette zone naturelle soumise à servitudes (espaces boisés classés et risques géologiques) accueille des activités de loisirs.

**14** Les Vallons.

Les vallons du Cornatel, de Charbonnières et de Serres, entités naturelles remarquables, bénéficient d'une grande qualité paysagère et sont repérés comme sites inaltérables au Schéma Directeur.

| <p align="center"><b>Le projet d'aménagement<br/>et de développement durable</b></p> <p align="center"><b><u>Objectifs par secteur</u></b></p> | <p align="center"><b>Rapport de présentation</b></p> <p align="center"><b><u>Outils réglementaires</u></b></p>  |
|--|---|
| <p><b>Maintenir la vocation du site et l'intégration du bâti dans le cadre à dominante naturelle.</b></p>                                      | <p><i>Le secteur est classé en N2b, complété par un polygone d'implantation destiné à un programme hôtelier.</i></p>  |
| <p><b>Le caractère végétalisé et la vocation de loisirs doivent être maintenus en cohérence avec Dardilly.</b></p>                             | <p><i>Le site est classé en N2a.</i></p>  |
| <p><b>Protéger fortement ces espaces naturels.<br/>Permettre la gestion de l'existant.</b></p>   | <p><i>Le zonage N1 correspond à cet objectif. Ponctuellement, des sites naturels nécessitant une gestion plus souple comme l'habitat diffus chemin des Tennis ou le parking du lycée Blaise Pascal, ont été zonés en N2 et N2a.</i></p> |

## Evaluation des incidences du PLU

### **Développer la ville dans le respect de son environnement naturel.**

Les zones urbaines et d'urbanisation future ont diminué par rapport au POS de 1994 au profit des zones naturelles (+20%), avec notamment le classement en N1 du sud des Hautinières.

Les surfaces correspondant à l'urbanisation future sont ainsi divisées par deux, sans pour autant que la sortie de nouvelles opérations en soit la cause.

Les zones naturelles couvrent au PLU près du quart de la surface communale.

Également pour un développement dans le respect de son environnement, la commune a doublé et affiné le classement de ses boisements (passant de 60 à 125 ha dont 70 en espaces boisés classés).

Un zonage URP permettant un gel relatif des constructions a été créé sur la partie inondable du ruisseau de Charbonnières dans le cadre du PPRI de l'Yzeron.

### **Renforcer la cohésion et la mixité sociales.**

La centralité est affirmée par le renforcement du zonage UA (+1,5 ha) et de la mise en place d'un zonage UD sur le quartier du Bourg. L'UD est également utilisé pour conforter et gérer les tissus de plus forte densité comme le lotissement des Hautinières ou les ensembles de bâti intermédiaire. Ceux-ci contiennent parfois de l'activité économique qui est compatible avec le caractère de mixité des fonctions urbaines affiché par le zonage UD.

Le zonage pavillonnaire classique UE diminue ainsi au profit du nouvel UD.

Le zonage USP est employé au PLU pour identifier les grands équipements de la commune comme le site de la gare du centre, la place Sainte Luce, et bien sûr le Conseil Régional.

### **Favoriser le développement des activités économiques**

La petite zone artisanale en cours de réalisation sur le site du Méridien est confortée dans ses limites par un zonage d'urbanisation à court terme.

**CHARBONNIERES-LES-BAINS**

Surface communale..... 412,52 ha

**Superficie des zones au PLU (en ha)**

| <b>Zones urbaines</b>                            |               |
|--|---------------|
| <i>Centres</i>                                   |               |
| UA1  | 2,18          |
| UA2  | 5,67          |
| UA3  |               |
| UA (plan masse)                                  |               |
| <i>Habitat collectif dominant</i>                |               |
| UB1  |               |
| UB2  |               |
| UC1  | 0,56          |
| UC2  | 6,02          |
| <i>Habitat individuel dominant</i>               |               |
| UD1  | 10,48         |
| UD2  | 36,08         |
| UD3  |               |
| UD (plan masse)                                  |               |
| UE1  |               |
| UE2  | 208,13        |
| UE3  | 16,68         |
| <i>Prise en compte du paysage et des risques</i> |               |
| UV   |               |
| URP  | 0,98          |
| UL   |               |
| <i>Activités économiques</i>                     |               |
| UI1  | 3,05          |
| UI2  |               |
| UX   |               |
| <i>Zones spécialisées</i>                        |               |
| USP  | 6,79          |
| UIX  |               |
| UIP  |               |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>296,62</b> |

| <b>Zones d'urbanisation future</b>  |              |
|-------------------------------------|--------------|
| <i>Urbanisation sous conditions</i> |              |
| AUA1                                |              |
| AUA2                                |              |
| AUA3                                |              |
| AUC1                                |              |
| AUC2                                |              |
| AUD1                                |              |
| AUD2                                | 3,73         |
| AUD3                                |              |
| AUE1                                |              |
| AUE2                                |              |
| AUE3                                |              |
| AUV                                 |              |
| AUI1                                |              |
| AUI2                                |              |
| AUSP                                |              |
| AUX                                 |              |
| AUL                                 |              |
| <i>Urbanisation différée</i>        |              |
| AU1                                 | 8,97         |
| AU2                                 | 4,72         |
| AU3                                 |              |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>17,42</b> |

| <b>Zones naturelles</b> |              |
|-------------------------|--------------|
| N1                      | 85,70        |
| N2                      | 12,78        |
| Nj                      |              |
| <b>TOTAL</b>            | <b>98,48</b> |

| <b>Zones agricoles</b> |  |
|------------------------|--|
| A                      |  |

**Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)**

| <b>Protection des boisements et espaces végétalisés</b> |               |
|---|---------------|
| Espaces Boisés Classés                                  | 73,37         |
| Espaces Végétalisés à Mettre en Valeur                  | 51,22         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>124,59</b> |

1

OAQS

# Orientation d'aménagement

## Centre

### Objectif

Orienter le développement des futures constructions en conservant la qualité du lieu. Il s'agira d'organiser le bâti en accord avec la topographie, de préserver les cœurs d'îlots, et de respecter le gabarit des constructions existantes d'intérêt patrimonial.

### Principes d'aménagement



De part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle, le long d'un linéaire compris entre l'impasse du Bottu et la rue du Dr Girard :

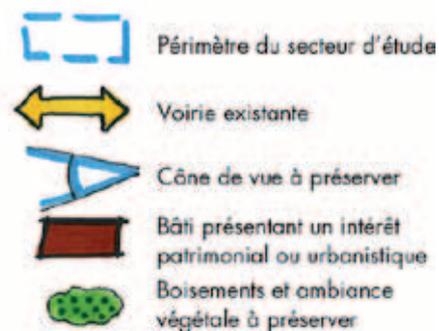
- Préserver une structuration du tissu urbain « en balcon » tournée sur le vallon.
- Préconiser que l'épaisseur des constructions soit équivalente à celle des bâtiments aux caractéristiques patrimoniales de référence, qui est plutôt entre 12 et 15 mètres, en fonction de la silhouette existante du bâti parallèle aux voies.
- Ménager des discontinuités dans l'alignement des constructions (respirations et cônes de vues sur le cœur d'îlot et au delà sur la colline à l'Ouest).
- Respecter le caractère arboré du cœur d'îlot.

A l'Est, respecter les directions parallèles à l'avenue du Général de Gaulle pour l'implantation des bâtiments, ainsi que pour l'orientation des lignes de faitage.

En partie Nord, retrouver les densités et linéaires sur rue ainsi que la continuité rue Dr Girard.

Minimiser et rationaliser les sorties de véhicules sur l'avenue Général de Gaulle.

La conception architecturale devra veiller à rechercher des volumétries simples sans pastiches ou artifices.

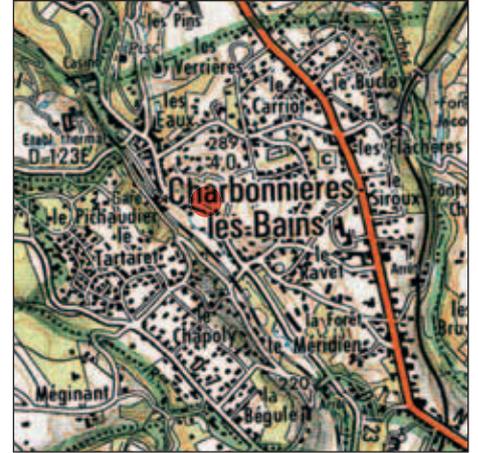


# Orientation d'aménagement Montmuzard



## Objectif

Permettre l'évolution du site de Montmuzard en encadrant et en limitant son urbanisation. Celle-ci tiendra compte des sensibilités du lieu (pente, boisements, vue, aïssances nécessaires du château...).



## Principes d'aménagement



- Préserver les boisements de qualité (arbre remarquable au sud et ambiance végétale générale).
- Permettre une constructibilité dont l'emprise au sol se limitera à la clairière existante sous le château.
- Afin de conserver la vue dominante sur le site depuis la terrasse du château, les faitages devront se situer au maximum à 4 mètres au-dessous du niveau de cette terrasse.
- Les constructions devront s'inscrire en harmonie avec la forte pente avec une combinaison de R+1 (A) en partie haute et R+2 (B) en partie basse.
- Une toiture terrasse pourrait être envisagée.
- Afin de limiter l'impact du nouveau programme dans le site à forte valeur paysagère, il conviendra de privilégier le stationnement en sous-sol.
- Les accès au nouveau programme devront s'effectuer par l'avenue Lamartine ; ceux des constructions existantes par la rue de la Chanterie.
- L'écran végétal entre le nouveau programme et le collectif existant à l'est devra être conservé, voire renforcé.

- Périmètre du secteur d'étude
- Voirie existante
- Boisements et ambiance végétale à préserver
- arbre remarquable à conserver
- zone de constructibilité potentielle
- vue dominante à préserver
- R+1 préconisé
- R+2 préconisé

La vue dominante de la terrasse.



Le relief marqué sous le Château.



Source : Cité Plus, Mars 2005.



# ***Orientation d'aménagement***

**9b**  
OAQS

# Orientation d'aménagement

## Le Méridien Est

### Objectif

Permettre l'urbanisation de ce secteur selon une double vocation « logement et activités » avec :

- au sud du secteur d'étude (route de Paris), une bande de bâtiments d'activités,
- au nord du secteur d'étude, des logements collectifs compacts pour réduire l'impact de l'opération.

Préserver la qualité paysagère interne (parc) :

- en organisant la cohabitation des deux types d'occupations,
- en renforçant le boisement actuel (présence de boisements de qualité et d'arbres remarquables et d'espaces végétalisés à mettre en valeur).

L'aménagement du secteur devra prendre en compte la question du ruissellement des eaux pluviales compte tenu de la forte imperméabilité du terrain.



### Principes d'aménagement



#### Légende

- Périimètre du secteur d'étude
- Accès véhicules
- Cheminement mode doux
- Rareté botanique
- Intérêt esthétique
- Ecran végétal à créer ou à maintenir
- ← Accès

**Principes d'aménagement**

Organiser le voisinage harmonieux des deux types d'occupations logements et locaux d'activités.

- Par les implantations :

Les locaux d'activités au sud posséderont une façade « vitrine » sur la route de Paris ; l'accès des locaux sera à privilégier côté boisements, profitant ainsi de leur qualité.

Les logements au nord seront de forme dense, avec un volume bâti devant tenir compte des courbes de niveaux afin de profiter d'une orientation sud pour les terrasses.

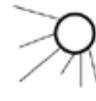
- Par la qualité des vides et de leurs aménagements (attention à l'effet « cour de service »)

- Par la préservation et le renforcement de l'ambiance générale du lieu : grand paysage au nord et boisement actuel qui apporte naturellement un filtre visuel et acoustique. La qualité de l'écran végétal est l'un des facteurs de la qualité des logements.

- Par les dessertes et circulations : un axe de circulation piétonne est-ouest devra être créé afin de relier cette nouvelle opération de logement à la zone résidentielle à l'est (chemin des Rivières). L'implantation d'arbres et arbustes de moyennes tiges accompagnera cet axe.

Les accès véhicules ainsi que les espaces minéralisés devront être minimisés : deux accès côté ouest (logements et Activité A), un accès côté est (Activité B).

Le boisement



Grand paysage

Route de Paris

