

**Région Rhône Alpes**  
**Charbonnières les Bains**  
**Cession en vue de la reconversion de l'ancien siège de  
la Région**



**CONSULTATION OPERATEURS**  
**PHASE 2 – Offres**  
**Programme**

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b><i>Préambule – cadrage</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><i>Etat des lieux du site</i></b> .....	<b>4</b>
2.1	Rappel des orientations du SCOT.....	4
2.2	Contexte règlementaire .....	5
2.3	Contexte urbain et paysager .....	9
2.4	Diagnostic environnemental et réseaux.....	11
2.5	Bâti existant .....	11
<b>3</b>	<b><i>Éléments de programmation</i></b> .....	<b>15</b>
3.1	Périmètre du projet .....	15
3.2	Réglementation et aspects juridiques.....	16
3.3	Programme de construction .....	16
3.4	Equipements publics.....	20
3.5	Démarche environnementale.....	21
<b>4</b>	<b><i>Préconisations urbaines, architecturales et paysagères</i></b> .....	<b>22</b>
4.1	Trame verte et bleue .....	22
4.2	L'accroche urbaine.....	23
4.3	Les cheminements modes doux .....	24
4.4	Séquences paysagères (schéma directeur).....	25
<b>5</b>	<b><i>Annexes</i></b> .....	<b>31</b>

# 1 Préambule – cadrage

---

Le présent document est établi dans le cadre de l'appel à projet lancé par la Région Rhône Alpes en vue de la reconversion de l'ancien siège de la Région.

Le site de l'ancien siège de la Région Rhône Alpes se situe 78 Route de Paris sur la commune de Charbonnières les Bains (69). Il est aujourd'hui principalement accessible depuis la route de Paris (D307) et le chemin Beckensteiner.

Depuis mi 2011 et la livraison du nouvel Hôtel de Région dans le quartier de la Confluence à Lyon, il est totalement libéré de ses activités.

Les objectifs principaux de cette reconversion sont :

- **Prendre en compte l'ensemble du site** pour un projet cohérent de création d'un véritable quartier à l'échelle du développement de la commune et de l'Ouest de l'agglomération,
- Réaliser un **projet urbain ambitieux, intégré dans le territoire communal** et développant une **mixité habitat et activités économiques**, conformément aux objectifs fixés dans la révision simplifiée du PLU et dans le PADD.
- Poursuivre les **objectifs de politiques publiques** (loi SRU et ENL, SCOT, PLH, Agendas 21,...),
- Développer un **projet exemplaire en matière de développement durable et de qualité environnementale**.

Les orientations de programme, détaillées dans le présent document, sont :

- La réalisation d'un programme de construction de **logements**, dans le respect des prescriptions du PLH,
- L'implantation d'activités **commerciales, équipements et services** profitant aux nouveaux habitants comme aux riverains du site, mais aussi aux usagers de la route de Paris,
- La création d'un **centre de santé et de bien-être**, projet porté par la Ville de Charbonnières,
- Le maintien de **l'activité hôtelière**,
- La création de surfaces dédiées à des activités **tertiaires**,
- Un rapport bâti / non bâti de l'ordre de 30 / 70,
- Le principe d'un lien Est-Ouest, décliné sur un mode apaisé,
- La prise en compte d'une approche environnementale.

## 2 Etat des lieux du site

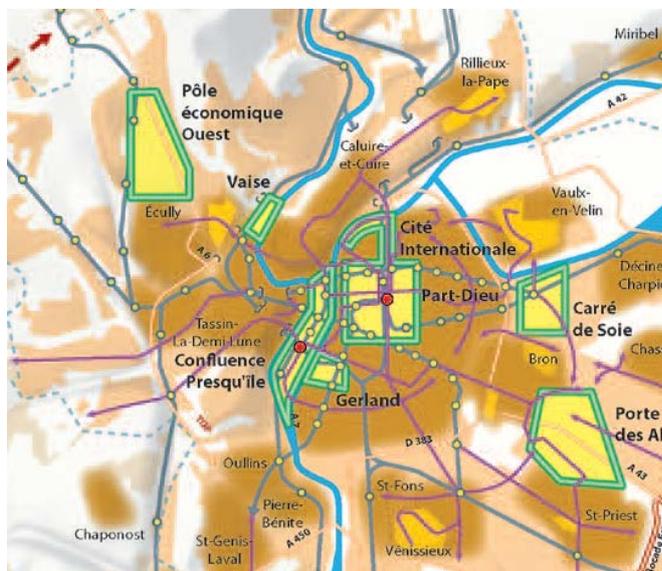
L'objet de cette partie est de synthétiser les éléments d'état des lieux issus des documents d'urbanisme existants, des études menées par le Région Rhône Alpes dans le cadre du présent l'appel à projet et des documents techniques ou administratifs en sa possession.

Ces données et documents sont fournis en annexes (certains sont consultables sur des sites internet) et font partie intégrante du présent programme.

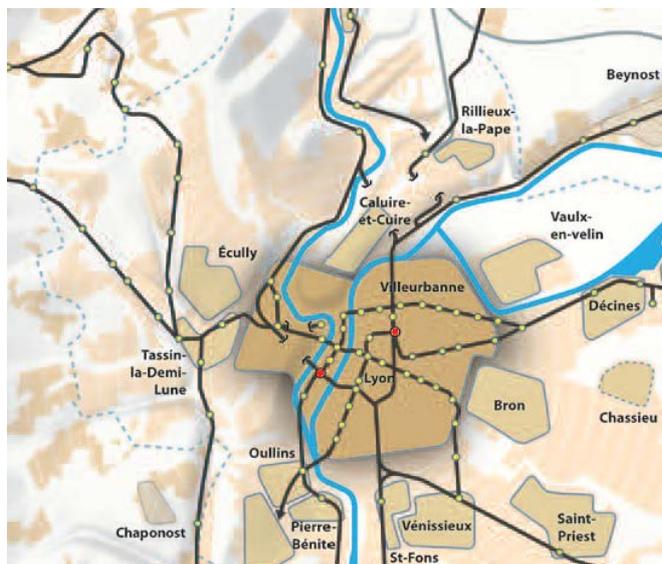
### 2.1 Rappel des orientations du SCOT

#### Référence : annexe 1

Le « site de la Combe » à Charbonnières-les-Bains s'inscrit dans le grand territoire de la Porte Nord-Ouest de l'agglomération.



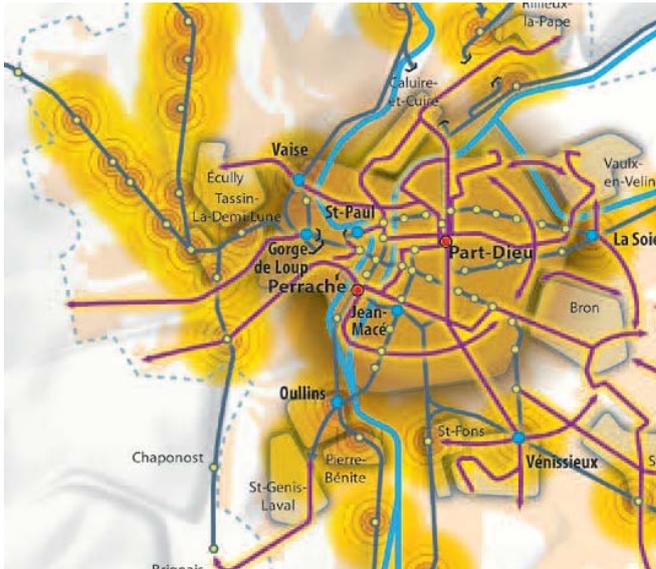
En termes d'ECONOMIE, les objectifs affichés par la SCOT sont de « Réaffirmer l'ambition d'un pôle économique d'agglomération » sur le thème de la santé sur ce grand territoire, en passant notamment par l'affirmation de l'ancrage du pôle d'enseignement et de recherche (présence du campus d'Ecully à proximité).



#### HABITAT

« Tirer parti des grands tènements mutables ». Dans cette dynamique, le secteur Nord-Ouest de l'agglomération représente, au SCOT, le **3e site d'opportunité pour développer des programmes d'habitat et d'activités mixtes**. Le potentiel qualitatif et quantitatif des 10 ha de site du Conseil Régional à Charbonnières en est une composante, et présente l'opportunité de participer à un rattrapage du déficit de logements sociaux.

La densité moyenne préconisée par le SCOT sur l'Ouest lyonnais : **30 à 35 logements/ha sur la partie constructible**



## DEPLACEMENTS

« Intensifier l'urbanisation a proximité des gares »

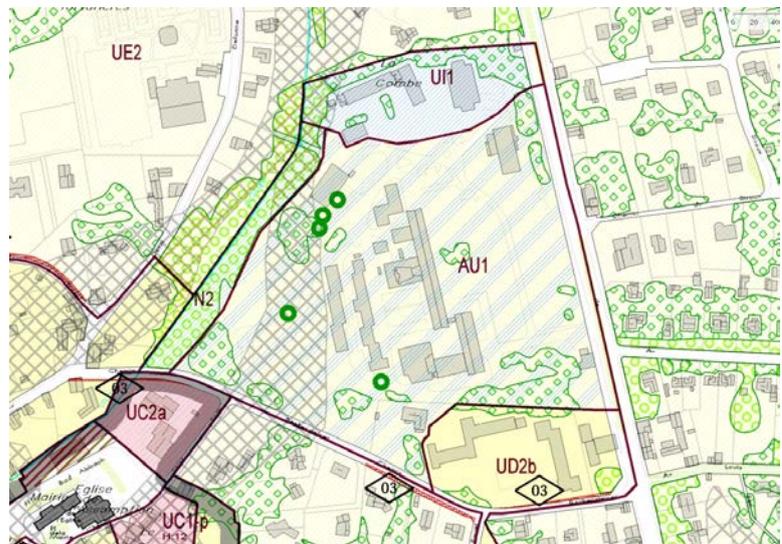
Les sites desservis par une gare du Réseau Métropolitain en cours de renforcement (REAL) sont identifiés comme des lieux de développement urbain à privilégier.

## 2.2 Contexte réglementaire

### 2.2.1 PLU

*Référence : annexes 2 et 3*

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une révision simplifiée n°3 qui a concerné le secteur du projet. Le classement des différentes zones est rappelé sur l'extrait de plan ci-contre.



La vocation économique de la partie nord du site a été confortée lors cette révision simplifiée n°3 du PLU, approuvée par le Grand Lyon le 21 novembre 2011. Le zonage actuel de la partie nord (UI1) en permet donc le développement dans le cadre du PLU actuel si l'occupation et l'utilisation du sol projetées sont conformes avec les éléments listés ci-dessous :

- d'activité économique (industrielle, technique, scientifique ou artisanale),
- d'entrepôts et de commerces de gros,
- de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration,
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation dominante de la zone.

A contrario, sont notamment interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol à destination :

- d'habitation,
- de commerce de détail,
- agricole, horticole, maraîchère ou forestière.

Ces listes d'activité ne sont pas exhaustives et il convient de se référer au Règlement du PLU.

Le reste de la zone est majoritairement classée en **zone AU différée**. Le secteur AU1 identifie une affectation **dominante future mixte regroupant les différentes fonctions urbaines** (habitat, activités, économiques et équipements...).

## 2.2.2 PLH

### Références : annexes 4 et 5

Le **Programme Local de l'Habitat** a été adopté par le Grand Lyon le 10 janvier 2007 et actualisé le 4 avril 2011.

Charbonnières fait partie du secteur « Coteaux Ouest » et de la conférence des Maires du Val d'Yzeron.

#### 2.2.2.1 La population de Charbonnières

La population de Charbonnières (**4 782 habitants** au recensement 2007) croît fortement depuis 1990, grâce à une très forte attractivité de la commune et au développement immobilier.

Les **ménages sont très aisés** avec un revenu moyen de 51 243€ supérieur au revenu moyen observé sur le Val d'Yzeron (33 955 €) et plus de deux fois supérieur à celui du Grand Lyon (24 594€). Le revenu médian par unité de consommation (2007 : 30 976€) a ainsi évolué de 10% entre 2002 et 2007 contre une moyenne d'agglomération de 3.2% (18 685 €).

La **taille des ménages**, après une période de forte réduction, se stabilise et conserve un caractère familial marqué : **2,45**.

33.3% des chefs de ménages sont âgés de plus de 65 ans.

#### 2.2.2.2 Les logements

Le **parc de logements est principalement à destination de propriétaires occupants** et ne laisse **qu'une faible part au locatif privé et surtout social**. Le taux d'évolution 2005-2009 des résidences principales est important au regard de la moyenne sur le Grand Lyon (4.1%), bien qu'inférieur à celui du secteur de la conférence des maires Val d'Yzeron qui est de 9.2%.

Le **taux de logement social (8.56 %) est faible** et inférieur à la moyenne du secteur Val d'Yzeron et du Grand Lyon. Le parc de logement social existant est composé d'un nombre important de T1/T2 au détriment des grands logements (T5). Même si la demande potentielle est faible par rapport à la moyenne de l'agglomération en raison de la faiblesse de l'offre locative sociale (peu de logements sociaux couplé à une faible rotation annuelle) et d'une demande qui se positionne sur les types 3 et 4, les besoins locaux non satisfaits restent importants, mais sont contraints par l'insuffisance des transports en commun et l'éloignement du lieu de travail.

Le marché de l'immobilier a été plutôt dynamique sur le neuf comme dans l'ancien mais de manière plus faible que la moyenne du Val d'Yzeron. Par contre, **les prix sont très élevés**, supérieurs à la moyenne sur le Val d'Yzeron, du secteur coteaux Ouest et encore plus au regard de la moyenne du Grand Lyon. Ils se situent parmi les plus élevés de l'agglomération.

### 2.2.2.3 Les enjeux identifiés par le PLH

«

- **Orienter la dynamique de l'offre immobilière pour répondre davantage aux besoins en logement :**
  - en poursuivant le développement d'une offre de logement social pour répondre à la demande exprimée et compléter l'offre de logements sur le segment le plus faible du parc,
  - en tenant compte des conséquences liées au phénomène de vieillissement de la population.
- **Promouvoir la production et la réhabilitation d'un habitat durable et de qualité**, économe en ressources foncières en privilégiant des formes urbaines plus denses, respectueuses de l'environnement (HQE) afin d'optimiser le potentiel foncier et immobilier relativement contraint de la commune.
- **Contribuer à un développement solidaire et plus équilibré** de l'agglomération en développant une offre d'habitat adaptée.

Le déséquilibre de l'offre et la rareté du foncier disponible confèrent au **développement d'une offre de logements sociaux** un caractère éminent. »

## 2.2.3 SDUC

### *Référence : annexe 6*

La Commune de Charbonnières est incluse dans de secteur Val d'Yzeron du **Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial** de la métropole Lyonnaise 2009-2015.

Sur ce secteur le SDUC fait état :

- d'une diminution de la taille des ménages, mais d'une croissance démographique,
- d'une évasion significative en alimentaire (ouest nord/Lyon)
- d'une évasion importante en non alimentaire vers les pôles commerciaux majeurs (Presqu'île, Ecully, RD306 Ouest)
- d'un bon fonctionnement du petit commerce, malgré une densité faible.

Les **enjeux** du secteur du Val d'Yzeron identifiés dans le SDUC sont les suivants :

- **Renforcer l'offre alimentaire et non alimentaire** des centres villes.
- Pour Francheville, encourager le renforcement des activités commerciales sur les polarités de centre-bourg.
- Conforter le centre-ville de Craponne en non alimentaire (équipement de la personne et culture loisirs essentiellement) et celui de Tassin (Zac du centre - nouvelle liaison entre les axes commerciaux République et Charles de Gaulle) afin d'en faire des polarités fortes de centre-ville.
- Envisager la modernisation du pôle commercial Francheville Taffignon par une extension mesurée de l'offre en culture loisirs. Veiller à assurer la cohérence entre la modernisation de ce pôle et les projets de renforcement de l'offre commerciale sur Craponne et Tassin déjà engagés.
- Dans le domaine de l'équipement de la maison, envisager un renforcement en orientant les projets prioritairement vers Tassin et Craponne.

## 2.2.4 Activité

### 2.2.4.1 Le contexte de l'immobilier d'entreprises à Charbonnières

Charbonnières fait partie de la conférence des maires du Val d'Yzeron qui marque la transition entre la ville centre et les monts du lyonnais ; les sites d'activité économiques sont pour l'essentiel dispersés et de taille modeste.

Mais Charbonnières est aussi partie prenante de TECHLID Pôle Economique Ouest du Grand Lyon qui constitue le second pôle d'emploi tertiaire de l'agglomération lyonnaise, un bassin économique et de vie très attractif. Plus de 6000 entreprises dont 87 % d'activités tertiaires, de nombreux équipements d'agglomération, la présence d'établissements d'enseignement supérieur et de centres de formation.

L'attractivité du bassin économique de Charbonnières rayonne grâce à la facilité d'accès sur les communes de La Tour de Salvagny, Craponne, St Genis les Ollières ou Marcy l'Etoile.

Selon les statistiques de l'observatoire immobilier du CECIM, le total des transactions du secteur « Nord Ouest Lyon » du 1<sup>er</sup> semestre 2010 représente environ 8 500 m<sup>2</sup> de bureaux dont 5 300 environ pour le neuf (5 110 en location), et le total du 1<sup>er</sup> semestre 2011 représente 17 000 m<sup>2</sup> dont 9 700 m<sup>2</sup> en neuf (6 900 en location), soit de 10 à 15 % de l'ensemble des transactions enregistrées sur l'agglomération. La grande majorité des surfaces louées ou vendues est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Selon une étude réalisée récemment par Techlid, qui permet de visualiser le type d'offre présente à proximité, la commune voisine de Tassin la Demi Lune totalise 11 sites d'accueil d'activités tertiaires regroupant 170 établissements sur une surface totale de 63 000 m<sup>2</sup> (dont 7 941 m<sup>2</sup> disponibles). Surface moyenne occupée par établissement hors site de l'APAVE : 287 m<sup>2</sup>.

### 2.2.4.2 Principales disponibilités tertiaires à Charbonnières

Les offres immobilières sont relativement limitées :

- LES BUREAUX VERTS : 22 à 28 rue Bennier - 1914 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 342 m<sup>2</sup> – programme à la vente
- LES BUREAUX DU MERIDIEN : 16 avenue B. Bennier - 220 m<sup>2</sup> en location, divisibles à partir de 100 m<sup>2</sup> ; loyer : 114 à 120 €/HT/m<sup>2</sup> HC
- PARC DES VERRIERES : 24 chemin des Verrières - 800 m<sup>2</sup> non divisibles en location – loyer 130 €/HT/m<sup>2</sup> HC

Ces programmes fonctionnent bien et leur taux d'occupation est satisfaisant.

En revanche, le 102/104 route de Paris, précédemment occupé par la Région, est vide depuis près de 12 mois, et les recherches de preneurs que ce soit à la location ou à la vente, n'ont pas abouti. Ces locaux pourraient changer de destination.

### 2.2.4.3 Typologie des entreprises dans les programmes existants

A Charbonnières comme sur l'ensemble du périmètre Techlid, on trouve en majorité des sociétés spécialisées en informatique, conseils, expertise, technologies de l'information, communication, comptabilité, gestion, contrôle technique, ingénierie, sécurité, finances, bureaux d'étude, des juristes et des centres de formation.

Les emplois sur Charbonnières sont à 95 % tertiaires.

## 2.3 Contexte urbain et paysager

Il est rappelé que la commune est engagée depuis 2007 dans un Agenda 21 local, soutenu par la Région Rhône-Alpes.

### 2.3.1 Polarités communales



Deux polarités majeures constituent la centralité Charbonnoise, toutes deux installées dans le Vallon de Charbonnières, le centre commerçant au Nord et la centralité administrative (Mairie, Eglise, Ecole) plus au Sud. Ces centralités identifiées ne sont pas perceptibles depuis le plateau et la Route de Paris qui, pour autant, drainent un flux de transit important.

### 2.3.2 Voiries



Le site est situé en bordure de la route de Paris, axe Nord-Sud structurant au niveau de l'accessibilité à Lyon. (...)

La route de Paris, axe à 3 voies de circulation (1 en entrée d'agglomération et 2 en sortie) est fortement utilisée par **un trafic en liaison avec l'agglomération lyonnaise**. Les volumes de trafic journalier 2008-2009 sont de l'ordre de 13'000 à 15'000 véhicules (source Grand Lyon).

On note que ce trafic devrait sensiblement augmenter avec l'arrivée au nord-ouest de Lyon de l'A89.

Globalement, un tissu urbain découpé en îlots de grande taille, contraints par le relief et rendant plus difficile les continuités urbaines.

La trame viaire et ferroviaire majoritairement orientée nord-sud avec peu de liaisons transversales (est-ouest).

La route de Paris nécessitera une requalification pour favoriser une bonne desserte du site.

### 2.3.3 Unités paysagères



Le territoire communal se distingue par la qualité et la présence de grandes continuités végétales. Leur structure se différencie par la présence du relief :

- des continuités denses dans les vallons,
- une végétation plus diffuse sur le plateau.

Le site de la Combe présente les mêmes caractéristiques et bénéficie d'une belle présence végétale.

Trois unités paysagères peuvent être identifiées :

1/ le plateau en accroche sur la Route de Paris, avec une présence végétale ponctuelle (quelques sujets intéressants). Il offre de belles perspectives vers les Monts du Lyonnais en direction de l'Ouest.



2/ les coteaux boisés : la qualité de ce secteur est à la hauteur de sa fragilité. Son orientation offre quelques vues cadrées vers le grand paysage. Les sujets végétaux qui le ponctuent offre une ambiance boisée ouverte et aérée.

Les risques de mouvement de terrain liés au ruissellement des eaux pluviales vers les vallons nécessitent, en revanche, de préserver le terrain naturel dans son état.

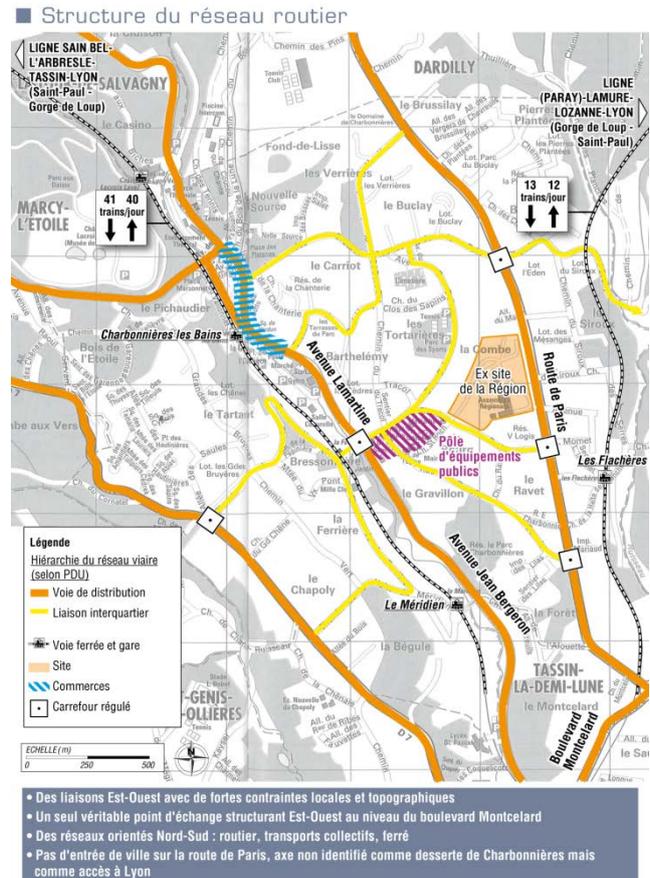
3/ le vallon vert : creusé par le ruisseau de la Combe, le vallon s'accroche sur la route de Paris est marqué par une densité végétale importante, la ripisylve, et identifiée en Espace Boisé Classé (EBC) au PLU.

## 2.3.4 Déplacements

La commune est desservie par deux axes ferroviaires :

-un axe à l'Est de la route de Paris : la ligne Lamure-Lozanne-Lyon avec terminus à Saint Paul. Le nombre de trains est de 13 dans le sens Nord-Sud et de 12 dans le sens Sud-Nord. **La fréquence est de l'ordre de la demi-heure aux périodes de pointe.** Le temps de parcours pour accéder à Gorge de Loup est de **10 minutes**, ce qui est un temps très concurrentiel par rapport à la voiture ou aux bus. Si la halte des Flachères n'a pas la vocation d'une gare, il conviendra d'en faciliter l'accès depuis le site via la route de Paris.

-un axe à l'Ouest de l'avenue centrale de Charbonnières-Les-Bains : la ligne Sain Bel-L'Arbresle-Tassin-Lyon avec terminus à Gorge de Loup.



## 2.4 Diagnostic environnemental et réseaux

*Références : annexes 7 et 8*

Un diagnostic environnemental a été réalisé par CSD AZUR. Il est joint en annexe 7 au présent document.

## 2.5 Bâti existant

### 2.5.1 Surfaces des bâtiments existants

Pour mémoire, le terrain du siège actuel comprend plusieurs bâtiments existants, dont :

- le bâtiment administratif principal (environ 3 000 m<sup>2</sup> utiles) : bâtiment en R+2 à usage de bureaux, 1 niveau de sous-sol à usage de parking,
- le bâtiment « Direction » (environ 1 600 m<sup>2</sup>) : accueil « jardin d'hiver » en RdC, galerie et bureau au niveau 1, mezzanine de bureaux et circulation au niveau 2, cuisine en sous sol,
- le bâtiment « Exécutif » (environ 1 000 m<sup>2</sup> utiles) : composé au RdC de salles de réunions des groupes politiques, du cabinet du Président et de son équipe au R+1, de bureaux au R+2, garage entretien et locaux techniques au niveau -1,

- le bâtiment de la salle plénière (entièrement rénové 2003 – 2004 ; environ 800 m<sup>2</sup> utiles) : salle plénière, salles de réunions de groupes politiques au niveau -1,
- le silo d'archives (1 958 m<sup>2</sup> utiles) : à vocation exclusive d'archivage sur 3 niveaux, locaux techniques en RdC,
- le bâtiment nord (3 600 m<sup>2</sup> utiles, dont niveau -1 semi enterré) : bureaux en R+2 (services des assemblées, bureaux groupes politiques, CESR), niveau -1 accueillant locaux reprographiques et stockage fournitures (accès plein pied sur façade ouest),
- le bâtiment de la Combe (2 200 m<sup>2</sup> utiles + 1 000 m<sup>2</sup> d'archives en sous sol -2) : bureaux R+2 (DC2S, DAFEE, DPT, DTCl), 2 niveaux de sous sol dont un de stationnements (-1) et un de stockage d'archives (-2, niveau partiel),
- le restaurant d'entreprise Amphitryon (environ 1200 m<sup>2</sup> utiles) : 2 niveaux, présentant chacun un accès de plein pied de part la déclivité du terrain
- une villa de fonction : 550 m<sup>2</sup> de surface habitable, 3 500 m<sup>2</sup> de terrain,
- la guérite gardien : 180 m<sup>2</sup> utiles,
- des bâtiments préfabriqués (2 050 m<sup>2</sup> utiles) : utilisés pour partie pour la rénovation du bâtiment La Combe, pour d'autres en structures quasi fixes depuis plusieurs années (2 générations différentes).

## 2.5.2 Démolition ou conservation de tout ou partie des bâtiments existants

En fonction de son projet, l'opérateur pourra proposer la conservation, la reconversion pour d'autres fonctions, ou la déconstruction de tout ou partie des bâtiments existants, y compris les bâtiments Nord et la Combe.

Ces éléments pourront être traités dans le cadre d'options.

## 2.5.3 Diagnostic amiante

*Référence : annexe 13*

L'ensemble des diagnostics amiante des bâtiments existants sur le site sont fournis en annexe 13.

## 2.5.4 Archéologie préventive

A ce stade, les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) n'ont pas été consultés.

Néanmoins, compte tenu de la nature et de l'importance de l'opération, la Région Rhône Alpes procèdera à une saisine de la DRAC, afin de connaître les prescriptions à respecter en matière d'archéologie préventive.

Le candidat fera son affaire des éventuelles prescriptions de la DRAC et veillera à leur respect dans le cadre des travaux lui incombant ou incombant aux promoteurs et constructeurs.

## 2.5.5 Diagnostic pollution

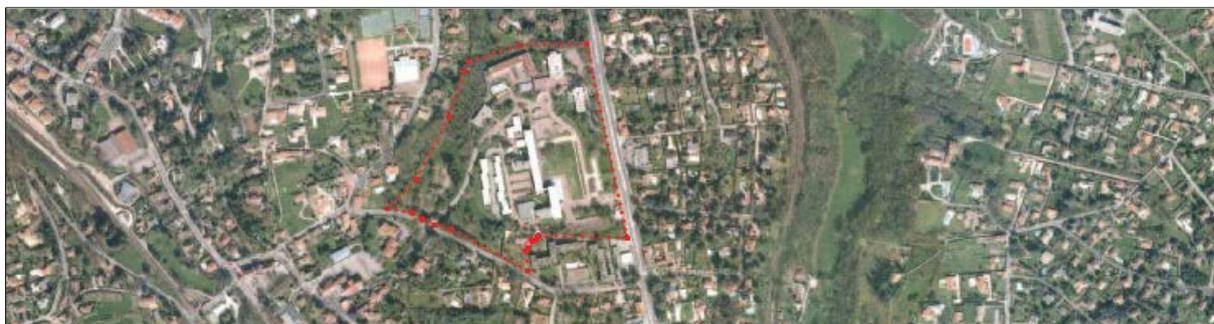
La Région Rhône Alpes a lancé une étude visant à une meilleure connaissance de l'état de pollution du site. Les conclusions de cette étude seront transmises dans le courant de la consultation. Cette étude vise notamment à sonder les zones à risques identifiées ci-après (tableau + plan). Le candidat devra intégrer les conclusions de l'étude dans son planning de réalisation.

N° localisation sur carte	Intitulé	Localisation	Accessibilité	Type de polluants potentiels
1	Anciennes cuves à fioul de la chaudière centrale (4 cuves maintenant neutralisées et enterrées)	Au pied de la tour des archives, face aux préfabriqués	Accessible depuis l'extérieur, par la voirie existante	Hydrocarbures, BTEXN, métaux lourds, Hct C5-C10
2	Transformateur 1	Dans le bâtiment de la tour des archives	A l'intérieur, en cœur de bâtiment, en demi-étage accessible par un escalier (entre RDC et niveau 1)	Hydrocarbures, PCB
3	Transformateur 2	Dans le bâtiment de La Combe (au nord)	A l'intérieur, au niveau -1 du bâtiment, accessible depuis les garages souterrains (rampe d'accès au niveau -1)	Hydrocarbures, PCB
4	Transformateur 3 Poste EDF	Au bord de la RD307, dans l'angle nord-est du site	A l'extérieur, Depuis le parking du bâtiment nord	Hydrocarbures, PCB
5	Anciennes cuves à fioul du restaurant (2 cuves enterrées, neutralisées ??)	A l'arrière du restaurant / bâtiment Amphitryon	Accessible depuis l'extérieur, par la voirie existante menant au local technique du restaurant	Hydrocarbures, BTEXN, métaux lourds, Hct C5-C10
6	Séparateurs à hydrocarbures	Au sein des garages du bâtiment principal, sous la salle du conseil, au niveau -1	A l'intérieur, au niveau -1, Accessible depuis la rampe d'accès au garage	Hydrocarbures, BTEXN, métaux lourds, Hct C5-C10
7	Mitoyenneté avec la station service	Au niveau de l'entrée principale, en partie sud-est du projet	A l'extérieur, Accessible depuis l'entrée principale est	Hydrocarbures, BTEXN, métaux lourds, Hct C5-C10



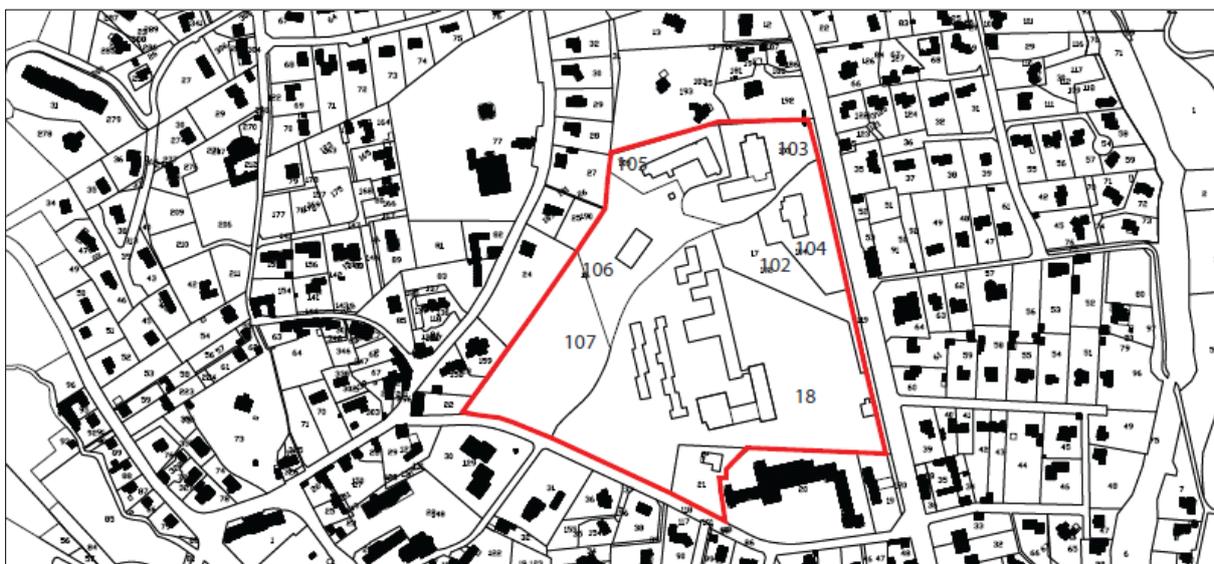
## 3 Eléments de programmation

### 3.1 Périmètre du projet



Le site de la Combe

Section	N°	Surface	Surface totale
AH	18	50 000 m <sup>2</sup>	105 275 m <sup>2</sup>
	21	3 503 m <sup>2</sup>	
	102	6 118 m <sup>2</sup>	
	103	8661 m <sup>2</sup>	
	104	6 800 m <sup>2</sup>	
	105	5969 m <sup>2</sup>	
	106	10 558 m <sup>2</sup>	
	107	13 666 m <sup>2</sup>	



## 3.2 Réglementation et aspects juridiques

### 3.2.1 Evolution du PLU

La vocation économique de la partie nord du site a été confortée lors de la révision simplifiée n°3 du PLU, approuvée par le Grand Lyon le 21 novembre 2011. Le zonage actuel de la partie nord (UI1) en permet donc le développement dans le cadre du PLU actuel si l'occupation et l'utilisation du sol projetées sont conformes avec les éléments listés au paragraphe 2.2.1 (liste non exhaustive – se référer au règlement du PLU).

Concernant le reste du site, les objectifs et le contenu du projet retenu seront pris en compte dans le cadre d'une évolution du PLU nécessaire à sa mise en œuvre.

### 3.2.2 PUP

Les besoins nouveaux en termes d'équipements publics générés par le projet retenu seront financés dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial à conclure entre l'opérateur et les collectivités, selon leurs compétences respectives.

Dans ce cadre, le candidat négociera avec le Grand Lyon et la Ville de Charbonnières les principes et la conclusion d'une convention de PUP aux termes de laquelle les collectivités s'engageront à réaliser les équipements listés dans ladite convention, et l'opérateur s'engagera à participer au financement de ces équipements selon les modalités à définir dans la convention.

Il est noté que la convention de PUP permet d'exonérer de taxe d'aménagement les constructions qui seront réalisées dans le périmètre de la convention, pendant une durée à définir qui ne peut excéder dix ans.

## 3.3 Programme de construction

Les éléments communiqués ci-après sont issus des réflexions communes entre la Région Rhône Alpes, le Grand Lyon et la Ville de Charbonnières. Les données quantitatives traduisent ces réflexions, mais sont données à titre indicatif.

- L'équilibre global de **30/70 entre emprise au sol bâtie et non bâtie** prescrit par le PADD permet la mise en œuvre d'un projet de qualité permettant de préserver l'identité paysagère du site et compatible avec les ratios moyens de densité préconisés par le SCOT (30 à 35 logements par hectare) sur l'ensemble de la zone AU d'environ 9 hectares, dont
- EBC 7 073 m<sup>2</sup>
- Dont EVMV 13 467 m<sup>2</sup>

La partie nord du site zonée UI1 accueille actuellement des locaux à usage d'activités pour une surface bâtie de 8 000 m<sup>2</sup> environ.

Une urbanisation complémentaire de plus faible densité pourra éventuellement être trouvée sur le reste du site qui présente là aussi une identité paysagère forte à préserver.

Sur la base des éléments identifiés ci-dessus et compte tenu des objectifs des collectivités et des éléments issus des documents règlementaires, le programme de construction global pourrait voir la réalisation d'environ 48 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie, décomposée comme suit :

- 30 000 m<sup>2</sup> de logements
- 18 000 m<sup>2</sup> d'activités (en ce compris les 8 000 m<sup>2</sup> existants des bâtiments Nord et la Combe qui seront conservés ou démolis/reconstruits).

Dans ce cadre, les éléments de programme qui suivent pourront être développés.

### 3.3.1 Habitat

#### 3.3.1.1 Mixité des produits

Au regard des préconisations du PLH et des axes de la politique en matière d'habitat appliqués sur le territoire du Grand Lyon, la programmation Habitat proposée devra prendre en compte les points suivants spécifiques pour ce site :

- un objectif de **30% de logements sociaux**,
- permettre une **réelle diversité de produits logements et de parcours résidentiel** et attirer les jeunes ménages à travers un pourcentage raisonnable affecté aux logements abordables : accession à prix maîtrisés, accession sociale, PSLA, PLS investisseur, etc...
- pour le logement libre, **privilégier l'accession à la propriété, limiter la part de produits investisseurs** et proposer de **grands appartements**.

#### 3.3.1.2 Mixité intergénérationnelle

Les candidats pourront éventuellement faire des propositions en matière de programmation habitat en faveur d'une mixité intergénérationnelle à l'échelle du site.

Le souhait de la commune de Charbonnières est d'apporter, dans une mesure raisonnable, une alternative au logement à Lyon des personnes les plus âgées (logement adapté, foyer, résidence, ...).

### 3.3.2 Tertiaire et activités

Les réserves foncières pour l'activité économique sont à ce jour limitées sur ce territoire. Des demandes sont recensées (voir ci-après).

Le site est une excellente opportunité, et bénéficie de la synergie avec le pôle ouest de Lyon et son image forte, qualitative et attractive.

Les axes routiers et en particulier la RD307 sont amenés à se renforcer dans les années à venir, ce qui aura une influence sur le développement de Charbonnières et aussi sur les communes proches telles que la Tour de Salvagny, Lentilly, Tassin la Demi Lune en devenant une grande pénétrante sur l'agglomération. La RD307 a un effet vitrine valorisant, primordial pour bon nombre de prospects.

Un autre élément sera mis en évidence : l'environnement paysager qui contribuera de manière durable au cadre de vie des futurs employés

Le site de la Région Rhône Alpes constitue donc une opportunité très intéressante de développement.

Il existe une demande pour des programmes d'activités mixtes susceptibles d'accueillir des artisans et des PME. Cependant dans ce cas, la valorisation foncière est moindre car ces entreprises ne peuvent supporter des coûts équivalents à ceux des bureaux.

Par ailleurs, la proximité immédiate de logements peut rendre difficile le choix des acquéreurs ou locataires dans la mesure où leur fonctionnement pourrait induire des nuisances sonores ou amener des flux non souhaités.

La demande exprimée se concentre sur des surfaces inférieures à 1000 m<sup>2</sup>, voire de 80 à 150 m<sup>2</sup>, au plus 500 m<sup>2</sup>, en copropriété, à destination d'utilisateurs en direct ou de petits investisseurs.

Les programmes existants sur le territoire porte Nord Ouest de l'agglomération se commercialisent bien à destination de ce type de preneurs. On constate des locations qui se transforment en options d'achat.

Quelques grands comptes sont présents sur le secteur et, même si certains se sont déjà relocalisés en agrandissant le plus souvent leurs besoins, d'autres sont encore susceptibles d'engager ce processus. Le cas échéant, une recherche exogène pourrait être motivée par la proximité des grands équipements d'enseignement ou le cadre de vie de l'Ouest lyonnais.

Sur Techlid, des investisseurs ont loué des programmes dans un premier temps, puis revendu après division des lots.

Un parc tertiaire proposé en copropriété pourrait bien correspondre à ces deux axes de clientèle, grâce à la réalisation de plusieurs bâtiments de l'ordre de 1500 à 2000 m<sup>2</sup> pour l'offre « à la découpe » et un programme plus important pour l'accueil d'un clé en main.

Le plan masse d'aménagement pourrait également faciliter le regroupement de 2 bâtiments si nécessaire.

Dans l'attente de l'amélioration du réseau transports en commun, le besoin de parkings doit pouvoir être géré sur l'intérieur du site ou en sous sol.

Un potentiel de 10 000 m<sup>2</sup> pourrait s'écouler sur 3 à 5 ans, sauf arrivée d'un acquéreur unique sur une part importante.

L'ancien site de la Région Rhône Alpes a de nombreux atouts pour constituer une offre d'immobilier d'entreprise attractive pour des entreprises locales voire nationales et internationales.

### **3.3.3 Commerce**

Le projet de reconversion prévoit la réalisation de nouveaux logements et de surfaces d'activités, ce qui amènera une clientèle captive importante. Le trafic soutenu de la route de Paris constitue un second potentiel sous réserve de facilité de stationnements.

Des commerces en pied d'immeubles devraient compléter le programme de logements et bureaux. Les commerces de type services à la personne seront privilégiés et devront créer une réelle synergie. L'implantation d'une Moyenne Surface Alimentaire à l'échelle de l'opération paraît pertinente.

Depuis le site, le bourg administratif de Charbonnières est accessible à 5 mn à pied par le chemin St Roch, mais avec une forte déclivité et il est pourvu d'une pharmacie et d'équipements publics (école, église, mairie, médiathèque, crèche).

Outre les besoins des habitants riverains, il existe une vraie demande de restauration d'entreprises qui répondra aux besoins des futurs employés des bureaux qui s'implanteront sur place, ainsi qu'à ceux de sociétés ou parc d'affaires proches tel que GFI, Visiativ ou le Parc des Verrières qui ne disposent pas de restaurant.

### 3.3.4 Equipements privés

#### 3.3.4.1 Hôtel

*Référence : annexe 14*

L'hôtel Mercure Lyon Charbonnières est positionné le long de la route de Paris sur presque 1/3 du linéaire du site. Il propose 60 chambres, un restaurant, un bar et trois salles de réunions modulables d'une superficie totale de 150 m<sup>2</sup>.

Il garde sa justification dans le projet futur. La fonction hôtelière est à conserver sur le site dans le cadre du projet (en lien avec le centre de santé).

Il serait néanmoins intéressant pour la qualité du projet d'améliorer l'accès et le stationnement dans le cadre du plan de composition, voire de reconfigurer son tènement ou d'envisager son déplacement. A cet effet, le candidat fera son affaire de la négociation à engager avec le preneur du bail consenti par la Région Rhône Alpes, joint en annexe 14.

#### 3.3.4.2 Centre de santé et bien-être

La création d'un centre de santé et bien-être, projet porté par la Ville de Charbonnières, correspond à la vocation historique de la ville.

La Commune de Charbonnières les Bains est en effet favorable à l'installation sur le site d'un équipement de santé et de bien-être pouvant renforcer la thématique de ville thermale. Elle a engagé un appel à idées et sélectionné un partenaire sur le projet centré sur la prévention et la suite de soins.

Le candidat est invité à se rapprocher de la commune pour prendre connaissance de ce projet.

### 3.3.5 Autres

Hôpitaux, maisons de retraites sont présents dans un rayon relativement proche. Il pourrait être envisagé de regrouper des professions libérales médicales (bâtiment de type « maison médicale ») en lien avec le centre de santé.

### 3.3.6 Le stationnement

Il est attendu des candidats une réflexion montrant la mise en œuvre d'une démarche rationnelle vis-à-vis de la question du stationnement à l'échelle du site.

L'organisation des stationnements privés et publics doit être étudiée.

Il est préconisé la réalisation des stationnements privés en sous sol.

## 3.4 Equipements publics

Le financement des équipements publics générés par le projet se fera dans le cadre du PUP ; il s'agira notamment, sans que cette liste, soit exhaustive des équipements décrits ci-après.

### 3.4.1 Voiries et espaces verts

#### *Référence : annexe 9*

Les besoins nouveaux en termes d'équipements publics générés par le projet retenu seront financés dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial à conclure entre l'opérateur et les collectivités, selon leurs compétences respectives.

En matière de voiries et espaces verts, ces équipements sont les suivants (liste non exhaustive) :

- Voiries et réseau, espace public fédérateur (compétence Grand Lyon)
- Ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (compétence Grand Lyon)
- Espaces verts et espaces plantés sur ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (compétence Ville)
- Cheminements piétons (compétence Ville)
- Eclairage public (compétence Ville)
- Cheminements mode doux (Grand Lyon)

Le candidat négociera avec le Grand Lyon et la Ville de Charbonnières les principes et la conclusion d'une convention de PUP aux termes de laquelle les collectivités s'engageront à réaliser les équipements listés dans ladite convention, et l'opérateur s'engagera à participer au financement de ces équipements selon les modalités à définir dans la convention.

Il est précisé que la conception des espaces publics doit être conforme au référentiel joint en annexe 9. Les voiries en impasse sont à éviter sauf à ce qu'une aire de retournement pour les engins de collecte et de nettoyage soit aménagée en bout d'impasse.

### 3.4.2 Equipement petite-enfance (crèche)

Les besoins nouveaux en termes d'équipements publics générés par le projet retenu seront financés dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial à conclure entre l'opérateur et les collectivités, selon leurs compétences respectives.

Il sera donc nécessaire d'étudier et de prévoir le financement dans ce cadre des équipements nécessaires, en particulier en matière de petite enfance, d'équipements scolaires, ...

## 3.5 Démarche environnementale

### *Référence : annexe 8*

L'annexe 8 précise les attentes en termes de démarche environnementale.

L'attention du candidat est portée sur les 3 points suivants identifiés comme cibles à traiter de manière approfondie :

- La gestion de l'eau,
- Le paysage et la biodiversité,
- Les nuisances sonores.

Il est également attendu des candidats une réflexion et des propositions en ce qui concerne les énergies (production à l'échelle du site, énergies renouvelables, ...) dans le respect de l'Agenda 21 local.

## 4 Préconisations urbaines, architecturales et paysagères

---

### 4.1 Trame verte et bleue



La trame verte est ici corrélée à la trame bleue et la présence du ruisseau de la Combe. C'est la composante principale de la qualité du site de la Combe.

L'enjeu relève de la préservation paysagère du vallon et de sa ripisylve, et de sa capacité à diffuser de la qualité paysagère sur l'ensemble du site de la Combe.

#### Valoriser le rapport au Grand paysage

Par sa situation en plateau, le site de la Combe offre des perspectives vers les Monts du Lyonnais. Ces vues rattachent le site à son grand territoire et participent au caractère « ouvert » du plateau. Les propositions veilleront à la mise en valeur des perspectives offertes (ouvertures, cadrages des vues, choix d'orientation des bâtiments).



#### Composition et structuration paysagère

La mise en lien des vallons et plateau permet de constituer des corridors biologiques sur la plan environnemental, mais également la structuration d'itinéraires de promenades...

Relier le vallon et le plateau en étirant la trame verte de la ripisylve permettrait d'irriguer et de structurer le plateau par le végétal, tout en veillant à ne pas refermer les vues vers le grand paysage.

La porosité végétale perçue depuis la Route de Paris participera à renforcer la qualité des lieux (ambiance végétale perçue des parcelles résidentielles), voire à assurer un tampon acoustique aux nuisances sonores de la route de Paris en complément du bâti nouveau.

Ces continuités végétales entre vallon et plateau participeront au renforcement de corridor écologique.

Les implantations bâties respecteront rigoureusement les EBC présents sur le site et offrant une continuité végétale.



## Usages

Les usages affectés aux espaces verts participent à la constitution d'une vie de quartier. Ainsi la déclinaison d'espaces verts offrant une diversité d'usages et de dimensionnement (placettes, squares, bosquets...) renforceront la qualité des lieux.

Une des particularités du site relevant de la présence du vallon boisé du ruisseau de la Combe, celui-ci pourrait être support à l'aménagement d'un cheminement piéton (cf. 4.3. Les cheminements modes doux) et d'aménagements paysagers connexes.

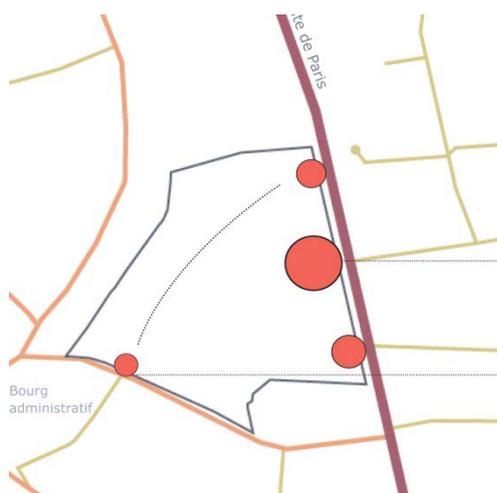
### Accompagnement des équipements publics (voiries, cheminements...)

La thématique de la gestion alternative des eaux pluviales étant forte sur le site de la Combe, des ouvrages de rétention pourront être envisagés en accompagnement des voiries. La mise en œuvre de dispositifs ouverts (noues, fossés drainants...) sera privilégiée afin que ces ouvrages participent de l'insertion paysagère et de la qualité des aménagements.

De même, la qualité paysagère des espaces privés est essentielle. Elle renforce la qualité de l'aménagement d'ensemble du site. Elle souligne l'enjeu d'élaborer des stationnements souterrains compacts afin de libérer un maximum de pleine terre pour pouvoir y planter des arbres de grande hauteur.

## 4.2 L'accroche urbaine

Au regard des enjeux d'insertion urbaine de la Route de Paris énoncés au SCOT, l'ouverture et l'accroche du futur quartier à la Route de Paris est un levier.



- Sur la Route de Paris

L'enjeu est à la fois

- morphologique : créer un espace public fédérateur offrant une (ou plusieurs) porosité(s), seuil(s) entre le futur quartier et la route de Paris
- et fonctionnel : par la constitution d'une polarité commerciale de quartier autour d'une locomotive commerciale (petite à moyenne surface) et de commerces de proximité attenants
- touristique vu la longueur de la façade
- sécuritaire

- En partie Sud-Ouest du secteur, une deuxième accroche permettra d'articuler le nouveau quartier avec le bourg administratif au niveau du débouché de l'allée cavalière sur la rue Beckensteiner. Cette accroche s'accompagnera d'un travail sur la morphologie et la densité du tissu bâti (dans la mesure d'une bonne prise en compte des contraintes liées à la fragilité des sols sur ce secteur en coteaux).

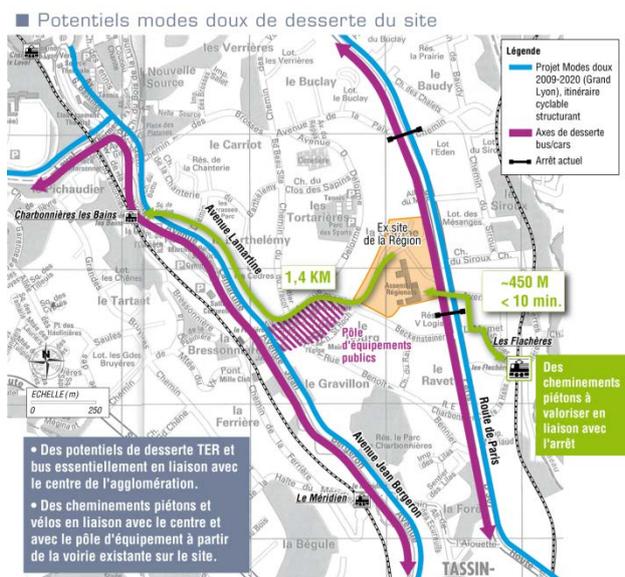
### 4.3 Les cheminements modes doux

Au-delà des liaisons complémentaires à aménager vers la Halte des Flachères (hors périmètre de l'offre), le maillage en termes de modes doux est un entrant majeur de la structuration du site de la Combe.

La recherche d'exemplarité sur ce secteur peut notamment porter sur la place donnée aux déplacements doux de proximité. Si la continuité des grands itinéraires de nature est encore lacunaire sur le territoire Nord-Ouest, c'est par des maillages de proximité de qualité que la démarche peut être mise en oeuvre.

Aussi, une attention particulière sera portée à la cohérence des propositions en lien avec le rapport au grand paysage, les éventuels équipements et commerces et les ambiances proposées sur le site. La qualité des cheminements proposés participera de l'attractivité du quartier et des équipements qu'il pourra accueillir.

#### 4.3.1 Relier la route de Paris au Pôle Administratif



Le Site de la Combe porte un enjeu communal de liaison entre la route de Paris et la rue Beckensteiner. Il relève notamment de la création d'une ou plusieurs liaisons douces en direction de la Mairie et de l'Eglise.

- Préserver et calibrer l'allée cavalière

La préservation de l'allée cavalière existante semble opportune, d'une part par son tracé qui suit la topographie du site et d'autre part, par son débouché Sud calé sur le chemin de St Roch.



Un aménagement est en cours sur le chemin de St Roch. Il porte sur l'élargissement des trottoirs et la réalisation d'une continuité cyclable sur ce secteur. La (ou les) liaison (s) proposée(s) s'inscriront en cohérence avec l'aménagement prévu sur le chemin de St Roch, afin d'assurer une bonne continuité entre les sites. Des interrogations peuvent être posées sur le calage et les dimensions du débouché Nord Est de l'allée cavalière, au droit de la Route de Paris. En fonction des propositions, le tracé de son débouché pourra être redéfini.

### 4.3.2 Favoriser les liaisons internes au quartier

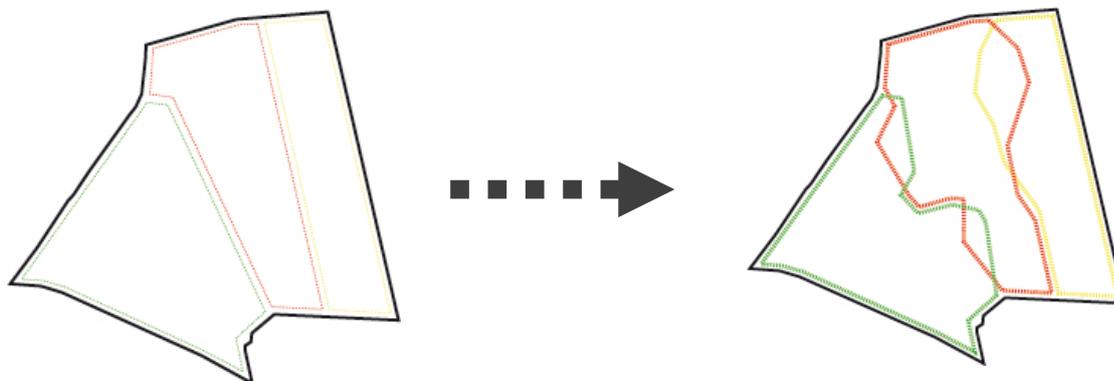


Parallèlement, la création d'un cheminement le long du ruisseau de la Combe peut être support à la mise en valeur du vallon, voire à l'aménagement d'espaces de jeux et de détente.

Le maillage des modes doux proposé tiendra compte des liaisons potentielles futures : un cheminement reliant le site de la Combe aux équipements sportifs (tennis club) au Nord-Ouest du secteur, de même qu'à la fluidité des continuités avec une liaison future à la halte des Flachères (SCNF).

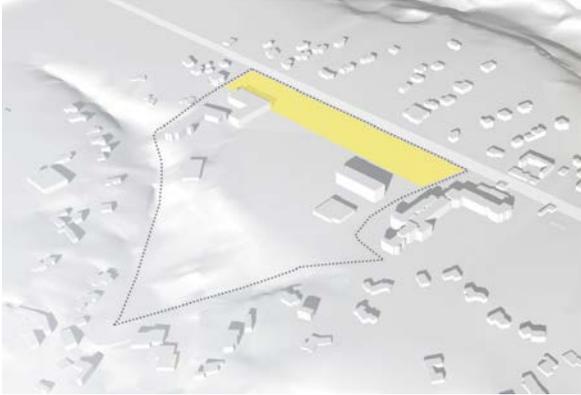
La cohérence des cheminements avec les équipements éventuels (infrastructures, espaces publics) et le rapport qui peut être entretenu entre les espaces à haute valeur paysagère et le grand paysage sont autant de vecteurs de qualité du cadre de vie, autant qu'une incitation à se déplacer autrement qu'en voiture particulière pour les trajets courts.

### 4.4 Séquences paysagères (schéma directeur)

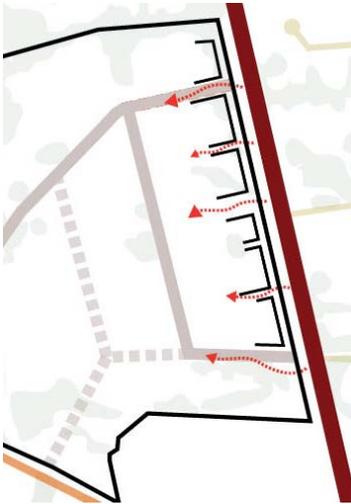


Les unités paysagères identifiées n'ont pas pour vocation de constituer un zoning urbain, mais des séquences / dominantes paysagères, dont l'enjeu est de participer à la diversité paysagère et architecturale du futur quartier, en gardant la cohérence d'ensemble d'un territoire unitaire.

#### 4.4.1 Intentions Route de Paris : recomposer une façade urbaine



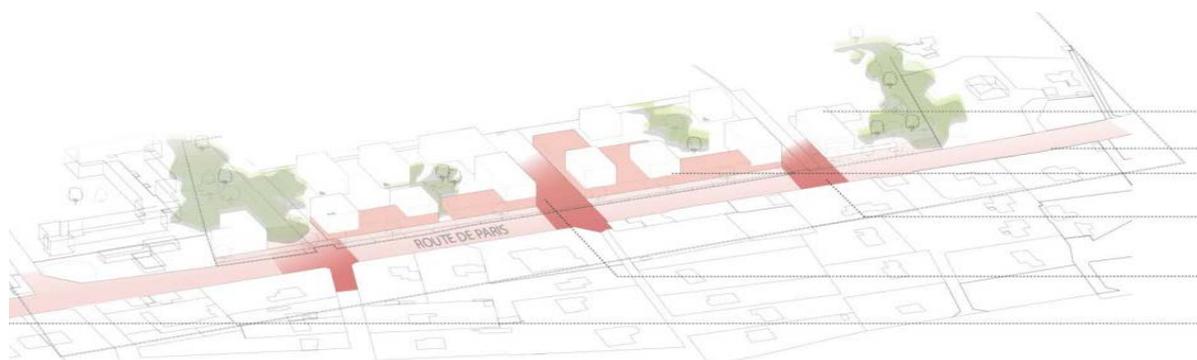
La Route de Paris constitue un axe passant très nuisant. Pour autant, son intégration urbaine est nécessaire à la qualification de l'entrée d'agglomération. Et l'affichage d'une polarité de quartier sur la Route de Paris, une séquence particulière, vitrine d'un quartier vivant et animé.



- Typologie du bâti pour un front urbain rythmé
  - Alignement sur rue : Afin de qualifier la rue par un front urbain, les implantations du bâti seront privilégiées en alignement sur la limite parcellaire entre le site et la route de Paris, afin d'atténuer le caractère très routier du profil de la voie.
  - Discontinuité bâtie : intégrer des percées visuelles sur le grand paysage.
  - Diversité de gabarits bâtis : les gabarits proposés en façade sur rue respecteront l'épannelage moyen de la Route de Paris (autour de volumes à R+3/R+4 moyen). Les volumes pourront proposer une variation des épannelages, afin de constituer une façade rythmée sur la Route de Paris.

- Fonctions économiques privilégiées

- Les rez-de-chaussée accueilleront préférentiellement des commerces (petites à moyennes surfaces) et des commerces de proximité, pouvant ainsi bénéficier du trafic de transit et apporter une animation commerciale ;
- Dans la limite des objectifs programmatiques, les bâtiments accueilleront préférentiellement des fonctions tertiaires et activités, plutôt que résidentielles. Ils constitueront ainsi la vitrine économique du site, ainsi qu'une protection acoustique.
- L'hôtel : comme énoncé dans le volet programmatique des équipements, le maintien de la fonction hôtelière participe à l'animation et la vitrine du site. Les enjeux de son maintien relèvent de l'intégration du bâti existant ou d'une construction neuve (opération tiroir) dans la composition d'ensemble sur la Route de Paris.



- Ambiance paysagère : préserver une certaine porosité visuelle

La protection acoustique souhaitée sur cette façade ne doit pas pour autant occulter toute porosité entre le site et la voie. Une certaine perméabilité visuelle sera recherchée entre l'axe et le site. L'enjeu relève de l'équilibre de composition entre la fragmentation bâtie et la présence végétale, caractéristique du site.

#### **4.4.2 Qualifier un cœur de quartier sur le plateau**

Le plateau constitue la zone centrale du site de la Combe.

Sa situation de belvédère tournée vers le grand paysage des Monts du Lyonnais lui confère une qualité particulière, qui pourra être valorisée par une polarité de quartier, articulée avec l'espace fédérateur (cf. §4.2. L'accroche urbaine).

Le développement urbain du plateau relève de l'articulation des diverses fonctions qui pourront être proposées. Elles devront participer à la qualification d'un véritable quartier ouvert, vivant et animé.



### Devenir du bâti existant ?

Le plateau accueille les principaux bâtiments existants. Ils peuvent faire l'objet d'une conservation ou d'une démolition.

- Certains présentent un intérêt architectural particulier (Salle des Assemblées), mais des interrogations sur leur évolutivité énergétique (bâtiment de la Présidence)
- L'enjeu d'une préservation totale ou partielle relève de l'intégration urbaine des éléments préservés et de leur reconversion fonctionnelle.

- Typologies bâties : la constitution d'un cœur de quartier requiert une certaine densité bâtie. Aussi le secteur pourra accueillir des bâtiments collectifs. Les hauteurs proposées veilleront à garder une cohérence avec les éventuels bâtiments préservés ainsi qu'avec le front bâti proposés sur la Route de Paris.
- Fonctions : ce secteur pourra revêtir un caractère plus résidentiel, du fait de sa situation à l'arrière de la Route de Paris. Une mixité fonctionnelle est attendue, notamment au regard des équipements d'accompagnement du développement démographique (crèche, halte-garderie, locaux associatifs...)
- Ambiance paysagère et limites parcellaires  
La qualification des espaces extérieurs publics et privés permettra d'assurer des continuités végétales, en veillant à préserver les vues vers le grand paysage (équilibre et cohérence entre les strates végétales hautes et basses).

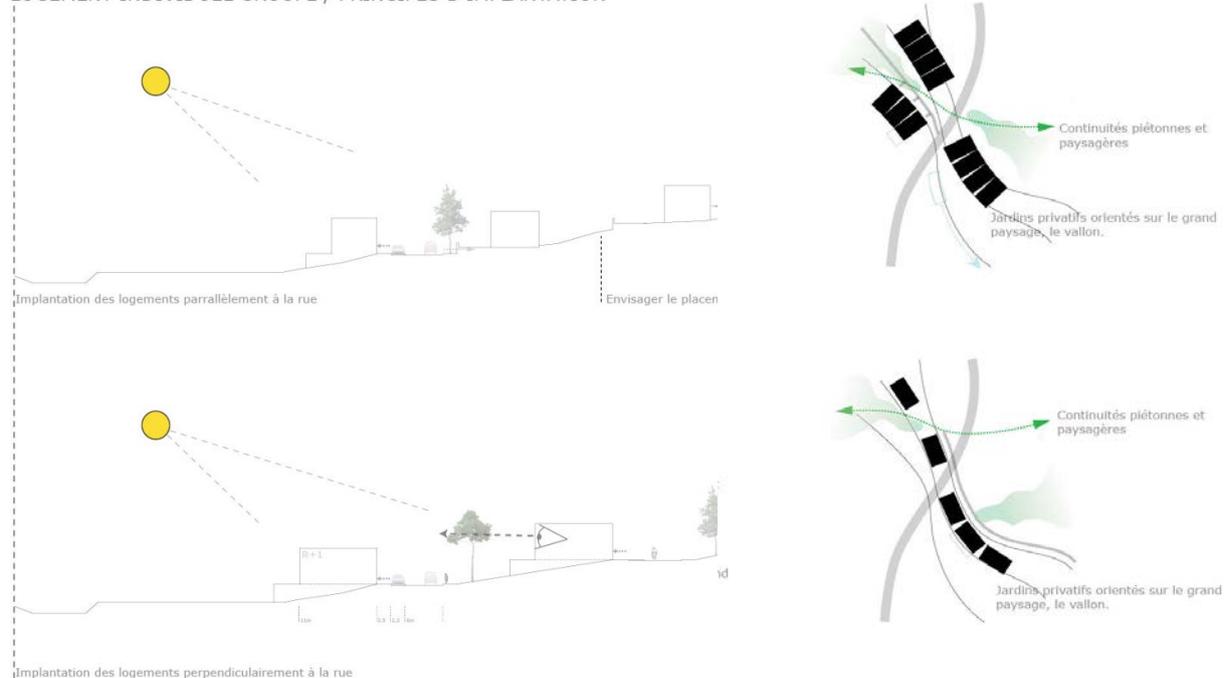
#### **4.4.3 Coteaux et vallon: s'insérer dans un secteur sensible**



La fragilité de ce secteur liée au ruissellement des eaux pluviales nécessite d'en minimiser l'urbanisation et l'imperméabilisation.

- Insertion du bâti dans la pente : ainsi les constructions qui pourront être proposées, respecteront au maximum la pente naturelle existante. L'enjeu lié au risque de mouvement de terrain (cf. §PLU et enjeux environnementaux) n'interdit pas les constructions. Néanmoins celles-ci privilégieront un bâti original et exemplaire au regard de ces contraintes et du caractère boisé du secteur.

#### LOGEMENT INDIVIDUEL GROUPE / PRINCIPES D'IMPLANTATION



- Typologies bâties : afin de participer à la constitution d'un seuil d'accroche avec le bourg administratif, les morphologies bâties rechercheront des typologies intermédiaire à individuelles groupé.
- Fonctions : les enjeux de préservation de l'ambiance boisée encouragent une occupation à dominante résidentielle. Le cas échéant, des équipements peu impactants peuvent être installés, sous réserve du respect des contraintes d'insertion sur le secteur.
- Ambiance paysagère et qualification des limites

Le caractère ouvert du secteur nécessite une réponse sensible en termes de délimitation des parcelles privées.

Aussi, ces délimitations pourront être supports à la mise en place de dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales (noues, bassins, fossés filtrants...).

Les propositions privilégieront une forte intégration paysagère, à partir d'une composition d'ensemble tenant compte des sujets végétaux existants.

En fonction des besoins en dispositifs de gestion des eaux pluviales, des aménagements paysagers dédiés pourront être installés en partie basse des coteaux.

#### **4.4.4 Formes et diversité architecturales**

Il est à noter que les différents lots à construire devront faire intervenir plusieurs concepteurs pour garantir une diversité architecturale sur le site. La Ville de Charbonnières et le Grand Lyon seront associés au choix des concepteurs et des projets dans la phase de réalisation.

## 5 Annexes

---

- Annexe 1 : Schéma de Cohérence Territoriale 2030 (SCOT)– accessible sur le site [www.scot-agglolyon.fr](http://www.scot-agglolyon.fr)
- Annexe 2 : Plan Local d'Urbanisme (PLU) – modification n°8 du 14/02/2012 – accessible sur le site [www.grandlyon.com](http://www.grandlyon.com)
- Annexe 3 : PLU – Révision Simplifiée n°3
- Annexe 4 : Programme Local de l'Habitat (PLH) - Adopté le 10 janvier 2007, actualisé le 4 avril 2011 – accessible sur le site [www.grandlyon.org](http://www.grandlyon.org)
- Annexe 5 : Actualisation du PLH - Diagnostic Charbonnières les Bains – Grand Lyon – Septembre 2010
- Annexe 6 : Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial – accessible sur le site [www.economie.grandlyon.com](http://www.economie.grandlyon.com)
- Annexe 7 : Diagnostic et préconisations environnementales appliquées au site – CSD INGENIEURS – Mars 2012
- Annexe 8 : « Dispositif pour la qualité environnementale pour l'offre nouvelle dans le logement social en Rhône Alpes - Référentiel 2011 » – Région Rhône Alpes – Janvier 2011
- Annexe 9 : « Référentiel Conception et gestion des espaces publics » - Grand Lyon – 2010
- Annexe 10 : plan topographique du site
- Annexe 11 : études géotechniques
- Annexe 12 : comptages circulation - Grand Lyon – 2008/2010
- Annexe 13 : diagnostics amiante du site
- Annexe 14 : bail de l'hôtel
- Annexe 15 : projet de référentiel Grand Lyon pour la qualité environnementale dans les bâtiments tertiaires
- Annexe 16 : guide Villes et Quartiers Durables du Grand Lyon