



# AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

69M – LYON 1er ARRONDISSEMENT

**GRAND LYON**  
la métropole



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
APPROBATION  
JANVIER 2020





**SOMMAIRE**

**1. AVANT-PROPOS..... 4**  
 1.1 Introduction..... 4  
 1.2 L'AVAP : évolutions législatives récentes..... 4  
 1.3 Objectifs et outils d'une AVAP..... 5  
 1.4 Le contenu du dossier..... 5

**2. PRESENTATION DE L'AVAP AU SEIN DU 1<sup>ER</sup> ARR. DE LYON..... 7**

**3. MOTIFS DE LA CREATION DE L'AVAP..... 11**

**4. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL**  
 4.1 Enjeux patrimoniaux ..... 16  
 4.2 Enjeux environnementaux..... 18  
 4.3 La délimitation du périmètre de l'AVAP ..... 21

**5. OBJECTIFS DE L'AVAP..... 25**  
 5.1 Révéler la variété du patrimoine des Pentès ..... 26  
 5.2 Intégrer les préoccupations environnementales ..... 27  
 5.3 Permettre les adaptations à la vie contemporaine ..... 28  
 5.4 Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère ..... 28

**6. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU-H ..... 31**

**7. L'AVAP : SYNTHESE DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE ..... 35**  
 7.1 Une actualisation des protections..... 36  
 7.2 Capacités d'évolution..... 40  
 7.3 Organisation du règlement..... 41

## 1. AVANT-PROPOS

### 1.1 Introduction

**L'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est un acte significatif dans l'histoire d'une ville :** c'est la reconnaissance d'un patrimoine à sauvegarder et à mettre en valeur.

Fort de l'héritage urbain, social et culturel représenté par les Pentes de la Croix-Rousse, la Ville de Lyon, la Métropole de Lyon et l'Etat ont depuis longtemps souhaité mettre en valeur ce patrimoine et définir un cadre pour sa préservation. Cette démarche s'inscrit dans une politique globale de projet urbain à l'échelle de l'agglomération lyonnaise, visant à transformer l'image de la ville par la qualité urbaine. **L'AVAP, tout comme le fut la ZPPAUP, sera l'un des éléments de la mise en œuvre du projet de la Ville.**

Les enjeux d'une étude du patrimoine architectural et urbain des Pentes sont multiples : valorisation de l'image et de l'identité de ce quartier historique, besoin de comprendre l'évolution de cet ensemble pour en dessiner l'avenir, gestion de cet ensemble inscrit par l'UNESCO...

En effet, les formes de la ville constituent le cadre spatial de la vie et en transmettent le témoignage. Elles influent aussi sur le devenir de la ville : édifices et ensembles urbains modèlent par endroits des quartiers où les fonctions qui les ont engendrées ont aujourd'hui disparu. C'est pourquoi la connaissance du passé de la ville est indispensable pour asseoir les actions de préservation et de valorisation des centres historiques. Mais elle est également indispensable pour envisager l'avenir de la ville dans son ensemble.

Les quartiers anciens sont des parties importantes de la ville contemporaine. Celle-ci doit poursuivre la revalorisation de ces quartiers et de leurs qualités intrinsèques.

La mise en valeur du patrimoine des Pentes doit ainsi s'appuyer sur le socle "objectif" que constitue l'analyse du tissu urbain, permettant la compréhension de la ville et de son territoire, révélant la logique interne de cet ensemble, mettant en évidence le faisceau des lignes de force composant la cité, témoin des étapes de sa transformation au cours de son histoire.

Sans ce travail identitaire, le "patrimoine" risque d'être perçu de façon anecdotique et muséifiée, et la mise en forme des projets d'aménagement altérera souvent et dégradera quelquefois les qualités du tissu urbain que l'on souhaite préserver.

La réactualisation de ces enjeux patrimoniaux est réalisée à travers la mise en place de "l'outil" AVAP, cadre réglementaire permettant la prise en compte des traces du passé

dans le développement urbain ; car un développement réellement "durable" se doit de prendre en compte les acquis de l'histoire du territoire.

### 1.2. L'AVAP : évolutions législatives récentes

#### Suite au Grenelle II de l'environnement : de la ZPPAUP à l'AVAP

Suite au Grenelle II de l'environnement, les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) doivent être remplacées par des AVAP (Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). L'article 28 de **la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** créé les nouvelles Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cet article modifie les articles L. 642-1 à L. 642-7 du Code du patrimoine sur les ZPPAUP et créé trois nouveaux articles (art. L. 642-8 à 10).

Le dispositif des AVAP, sans en remettre en cause les principes fondateurs, a remplacé celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable.

#### La Loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine

La Loi LCAP, promulguée le 7 juillet 2016, vise à protéger et garantir la liberté de création et à moderniser la protection du patrimoine culturel. De fait, la Loi LCAP entraîne l'évolution des AVAP et ZPPAUP, l'article 114 prévoyant « qu'au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables. »

Les procédures de création d'AVAP qui ont été engagées avant l'entrée en vigueur de la loi peuvent être menées à leur terme selon les dispositions antérieures du Code du Patrimoine. Leur effet se prolonge jusqu'à leur prochaine révision au moment de laquelle le document applicable devra être conforme aux procédures et outils réglementaires introduits par la loi LCAP.

#### La description d'une AVAP

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de **promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.**

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, en prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique.

### Les évolutions de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP

Ces nouveaux documents intègrent en particulier un volet environnemental et sont en cohérence avec le PADD du PLU.

Le champ d'application des AVAP est aussi plus large que celui des ZPPAUP. En effet, l'AVAP :

- ne se limite pas à l'adaptation du périmètre de protection des Monuments Historiques, mais peut s'appliquer à n'importe quelle partie du territoire ;
- intègre l'intérêt "archéologique" d'un territoire (et pas seulement "historique").

### 1.3 Objectifs et outils d'une AVAP

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien de la plupart de nos contemporains. Il concerne tant les **ouvrages d'architecture** (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les **espaces urbains** (rues, places, jardins) et les **abords paysagers** du quartier : voies d'accès, site d'implantation...

Ce **patrimoine est vivant** ; le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, la notion de "**protection du patrimoine**" s'apparente plus à celle de "**gestion du patrimoine**", qui comprend plusieurs étapes :

- **la connaissance** de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments, le critère étant la rareté et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées
- **le choix de conservation / réutilisation / élimination**, compte tenu du fonctionnement actuel de la cité, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur
- **l'utilisation de techniques** adaptées aux types d'ouvrage concernés.

Les outils de l'AVAP sont les suivants :

**La sensibilisation** : le rapport de présentation sert de base à la sensibilisation du public, en donnant des informations sur l'évolution du tissu urbain et des caractéristiques architecturales au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

**Le diagnostic** : il permet, face à un projet d'aménagement ou de réhabilitation situé à l'intérieur du périmètre défini, de connaître les richesses et les problématiques propres au lieu concerné et contient des indications sur le type d'intervention à envisager.

**L'aspect réglementaire** : le règlement rassemble les règles portant sur :

- l'ensemble des interventions sur le bâti, l'espace public, le territoire paysager
- les éléments particuliers repérés sur les plans.

Ce document constitue un **cadre de travail commun** à tous les intervenants (particuliers, collectivités et services de l'Etat) et permet un **meilleur dialogue** sur les projets en amont de leur conception. L'AVAP a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre annexée au PLU.

### 1.4 Le contenu du dossier

Le dossier relatif à la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte :

- un **diagnostic** patrimonial et environnemental ;
- un **rapport de présentation** des objectifs de l'aire.

Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme

- un **règlement** comprenant des prescriptions, des règles, relatives :
  - à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ;
  - à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
  - à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
- et un **document graphique** faisant apparaître :
  - le périmètre de l'aire ;
  - une typologie des constructions (repérage patrimonial) ;
  - les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée ;
  - et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie.



## **2. PRESENTATION DE L'AVAP AU SEIN DU PREMIER ARRONDISSEMENT DE LYON**

### L'AVAP et le 1er arrondissement

L'actuelle ZPPAUP et la future AVAP sont entièrement incluses dans le 1er arrondissement de Lyon, et situées sur les Pentès de la colline de la Croix-Rousse.

Le 1er arrondissement de Lyon est encadré par le 2ème arrondissement au sud, le 4ème au nord, le fleuve Rhône à l'est et la rivière Saône à l'ouest. C'est l'un des 5 premiers arrondissements créés en 1852, et il demeure aujourd'hui le plus petit des 9 arrondissements lyonnais, avec environ 151 hectares. Il accueille environ 29 000 habitants en 2011.

L'arrondissement est entièrement compris au sein du « Site historique de Lyon » inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Faisant la jonction entre le plateau de la Croix-Rousse et la Presque-île, les Pentès de la Croix-Rousse constituent près de la moitié de la superficie de l'arrondissement.

### Une histoire continue de l'Antiquité au XXème siècle :

Bien que différents vestiges soient attestés dès le premier millénaire avant JC, traduisant une occupation ancienne du site, ce sont les Romains qui ont légué aux Pentès les vestiges antiques les plus importants. Lugdunum, capitale de la Gaule, est une ville importante et les Pentès sont largement urbanisées ; on y trouve notamment, en plus des demeures ou ateliers divers, l'amphithéâtre des trois Gaules dans lequel se réunissent les députés représentant les différentes contrées du pays, ainsi que le Sanctuaire, dont la localisation demeure hypothétique. La contraction des villes marquant la fin de l'Antiquité se traduit à Lyon par l'abandon progressif des Pentès de la Croix-Rousse, en faveur de l'actuel Vieux Lyon et de la Presqu'île.

Jusqu'au début du XVI<sup>e</sup> siècle, les Pentès sont situées à l'extérieur des remparts de la ville, séparées de cette dernière par le fossé et le mur des Terreaux. Les Pentès sont ainsi essentiellement agricoles : vignes, céréales, maraichage, et peu ou pas urbanisées. Trois montées permettent de relier la ville au plateau : la montée Saint-Sébastien, la montée de la Grande-Côte, la montée des Carmélites.

La construction sur le plateau du mur Saint-Sébastien à partir de 1512 sécurise le secteur et favorise ainsi son développement. La montée de la Grande-Côte s'urbanise ainsi rapidement, et les premières transversales apparaissent dans les pentes : rue Neyret, rue du Bon Pasteur. De grands domaines voient le jour, propriétés de marchands ou de nobles, qui viennent chercher l'air pur de la campagne : ce sont les "maisons des Champs". Les guerres de religion mettent fin à cette prospérité, de nombreuses propriétés étant abandonnées ou vendues.



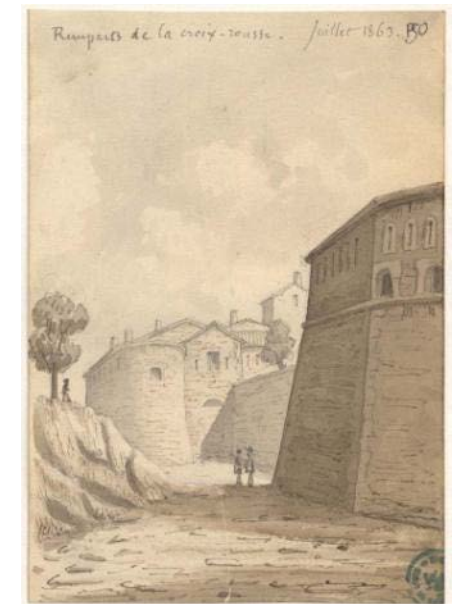
**Restitution hypothétique de la colline de la Croix-Rousse avec la conception du sanctuaire telle que proposée antérieurement**

(COULON, GOLVIN, 2002, p. 72-73) (reproduction de la photo du Musée gallo-romain de Lyon)



**Domaine de la Belle Allemande, vers 1900, par Jules Sylvestre.**

Bibliothèque municipale de Lyon / P0546  
SA 6/26.



**Remparts de la Croix-Rousse, Juillet 1863. Paul Saint-Olive (1799-1869)**

Collection Bibliothèque municipale de Lyon, Rés  
Est 152769 (241), (242) et (243).





La contre-réforme initiée à partir de 1600 favorise l'installation de nombreux couvents sur les Pentes, dont l'occupation se fige alors jusqu'à la Révolution. Cette dernière conduit à la vente des couvents à des propriétaires privés, qui lotissent les grands tènements fonciers. Cette soudaine disponibilité de terrains converge avec le renouveau de l'industrie lyonnaise de la soierie ainsi qu'avec l'apparition des nouveaux métiers à tisser de grande hauteur, nécessitant des immeubles adaptés. En l'espace d'une trentaine d'années, de 1810 à 1840, la plus grande partie des Pentes est ainsi bâtie. L'essentiel est constitué d'immeubles de type « Canut », reconnaissables à leur grande hauteur sous plafond, à leur façade sobre, à leur rationalité. Ils sont destinés à abriter les activités de négoce et d'entreposage de la soie, ou le plus souvent de sa production.

Au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle le quartier accueille des équipements importants : écoles, central Burdeau, ainsi que des infrastructures permettant d'améliorer la circulation : funiculaires, montées, passerelles.

La fin du XIX<sup>e</sup> siècle, puis le XX<sup>e</sup> siècle voyant l'industrie textile décliner puis s'éteindre, les Pentes se paupérisent puis se vident ; on passe de 90 000 habitants vers 1880 à 25 000 en 1980. Depuis cette date, sous l'impulsion des différentes municipalités concernées, le déclin a été enrayeré et le quartier se repeuple progressivement, pour atteindre environ 29000 habitants. L'arrondissement réaffirme ainsi progressivement sa centralité.

### Un secteur patrimonial aux enjeux importants :

- La prise en compte des caractéristiques et des qualités du patrimoine Croix-Roussien ;
- La protection et la valorisation du patrimoine des Pentes : paysage urbain, espaces publics, immeubles (toutes époques, non seulement les immeubles « Canut ») ;
- La protection d'éléments de second-œuvre, très qualitatifs sur les Pentes : portes, devantures, statues, dont certains éléments peuvent avoir plus de 4 siècles ;
- La prise en compte de patrimoines immatériels.

*Mais c'est aussi*

- l'adaptation de ces bâtis aux nécessités de la vie contemporaine ;
- l'intégration des notions du développement durable ;
- l'affirmation d'une centralité, à proximité de l'hôtel de ville de Lyon.



### **3. MOTIFS DE LA CREATION DE L'AVAP**

La présente étude d'AVAP s'inscrit dans la continuité des dispositifs de protection patrimoniale mis en place depuis les années 1990 sur le premier arrondissement.

### L'historique des protections patrimoniales

10 Octobre 1979 : création du site inscrit (inscription du centre historique de Lyon à l'inventaire supplémentaire des sites par arrêté du Ministre de l'environnement et du cadre de vie) ;

**25 juillet 1994 : création de la ZPPAUP des Pentes de la Croix-Rousse** par arrêté du Préfet de Région ;

Décembre 1998 : inscription du site historique de Lyon au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO ;

**13 mars 2000 : approbation de la révision n°1 de la ZPPAUP des Pentes de la Croix-Rousse** par arrêté du Préfet de Région.

### L'actualisation réglementaire : la transformation des ZPPAUP en AVAP exigée par la loi ENE

Le dispositif des "Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine" est introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du Code du patrimoine par l'article 28 de la *loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite "Grenelle II") et aux articles D.642-1 à R.642-29 par le *décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine*.

La création de l'AVAP a pour conséquences :

- la restructuration des documents et l'actualisation des données ;
- l'intégration de l'aspect environnemental ;
- la cohérence des documents avec le PADD du PLU-H.

La délibération de prescription de l'AVAP a défini les objectifs suivants : la réaffirmation d'une ambition forte en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine des Pentes de la Croix-Rousse, la prise en compte les enjeux environnementaux et la modernisation les outils de préservation et de mise en valeur du patrimoine.

### L'actualisation du dossier au regard du bilan de la ZPPAUP

La révision de la ZPPAUP de 1994 a été lancée en 1998 à l'instigation de la ville de Lyon et avec l'accord de la préfecture du Rhône. Cette révision a été motivée par le besoin d'approfondir les « objectifs initiaux de la ZPPAUP [...] à la lumière des évolutions urbaines et de quatre années d'application », mais également par l'inscription, alors récente, de Lyon au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le dossier de la ZPPAUP opposable de 2000 est actuellement constitué de quatre éléments se complétant, indissociables les uns des autres. Il s'agit :

- du rapport de présentation ;
- du règlement ;
- du document graphique ;
- des deux cahiers de recommandations architecturales et paysagères.

Après 20 ans d'existence de la ZPPAUP, il est important de faire une analyse de chacune des composantes de l'actuel document.

#### Concernant le rapport de présentation de la ZPPAUP :

Le rapport de présentation, fondé sur le diagnostic, mérite une réactualisation. Il doit notamment :

- intégrer les derniers éléments de connaissance historique ; la connaissance du quartier, notamment sa période antique, ayant été approfondie ces dernières années ;
- établir le volet patrimonial et considérer tous les domaines et périodes de production architecturale, et par ailleurs prendre en compte les notions de patrimoine élargi : non seulement architectural, urbain et paysager, mais également historique, archéologique et culturel ;
- identifier les éléments bâtis par leur valeur patrimoniale en plus de leur datation ;
- établir le volet environnemental en repérant les enjeux posés notamment par la morphologie urbaine, la présence végétale et la biodiversité, les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable.

#### Concernant le règlement de la ZPPAUP :

Le règlement est jugé efficace et simple d'utilisation. Les services instructeurs en relation avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP : service des Architectes des Bâtiments de France) ont pu instruire les dossiers en prenant en compte la qualité patrimoniale. Cependant, certains articles ne sont pas suffisamment précis, de nouveaux enjeux sont apparus ; le règlement doit s'adapter et

évoluer. Il contient notamment des doublons avec le PLU, tels que les dispositions d'implantation du bâti ou de sa hauteur. De la même manière, les dispositions qui concernent l'archéologie relèvent plus simplement de la Loi sur l'Archéologie et ne sont pas pertinentes dans le règlement de l'AVAP.

### Concernant les cahiers de recommandations de la ZPPAUP :

- Les cahiers de recommandations sont des documents de qualité mais qui n'existent plus dans les AVAP. En conséquence, certains éléments, notamment illustratifs, sont repris dans les documents de l'AVAP, afin de lui conserver son côté pédagogique ;
- Certains chapitres des recommandations (notamment sur les escaliers ou les transformations de façades) sont précisés et adaptés à l'analyse architecturale.

### Concernant les documents graphiques de la ZPPAUP :

- L'approche par période des immeubles à protéger est intéressante car elle permet des prescriptions globalement adaptées à l'immeuble. En revanche elle ne tient pas compte de la qualité de l'immeuble ;
- Les immeubles sont répartis en deux niveaux de prescriptions seulement, soumis à un minimum de prescriptions (immeubles non repérés) ou soumis à prescriptions (immeubles repérés). On ne tient pas compte de la qualité du bâtiment et ces deux uniques catégories reflètent assez mal la pluralité qualitative des patrimoines identifiés. Une nouvelle catégorie est nécessaire afin d'adapter le niveau d'exigence au plus près de la qualité de l'immeuble, réelle ou projetée.

### **Un fonctionnement satisfaisant :**

- De manière générale, le document de la ZPPAUP fonctionne convenablement, en particulier grâce au travail collaboratif mené par les services instructeurs de la Ville et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) ;
- La ZPPAUP reflète le regard porté sur le patrimoine au début des années 90. Ce regard ayant nécessairement évolué, l'ensemble du classement mérite d'être actualisé du fait de l'élargissement de la notion ou des domaines du patrimoine (XX<sup>e</sup> siècle).
- Par ailleurs, les nouveaux enjeux liés au développement durable nécessitent d'apporter des précisions dans le règlement.

### **Un dossier à actualiser au regard des évolutions constatées sur le territoire et des actions mises en œuvre pour réhabiliter le quartier**

Ce paragraphe rappelle les principales évolutions constatées sur le territoire :

- L'enrayement du déclin des Pentes semble, sur le long terme, définitivement acté ;
- Un maintien acquis des commerces sur le tissu des Pentes, de même qu'une augmentation lente mais régulière du nombre de commerces ;
- L'aménagement de nombreux lieux publics : montée et jardin de la Grande-Côte, place du Gros Caillou, ayant contribué à l'amélioration de l'image des Pentes.
- L'aménagement de parkings collectifs : Gros Caillou, Imbert-Colomès... ayant permis de stabiliser la pression du stationnement ;
- Un nombre réduit de nouveaux immeubles bâtis depuis 1994, à considérer. Le quartier est désormais peu mutable ;
- Les conventions « Cours Traboules » mises en œuvre par la ville de Lyon ont permis l'appropriation de ce patrimoine par les Lyonnais et les touristes ;
- Un quartier toujours animé, de plus en plus touristique, même si l'intérêt patrimonial au titre du secteur historique reconnu par l'UNESCO doit être rappelé, car moins « connu » que le « Vieux Lyon ».



# **4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

### 1 - SYNTHESE DIAGNOSTIC PATRIMONIAL CONSTATS ET ENJEUX PATRIMONIAUX

- La prise en compte des qualités et de l'identité du patrimoine Croix-Roussien.
- La protection du patrimoine bâti.

### La prise en compte des qualités et de l'identité du patrimoine Croix-Roussien

#### Constats :

#### Un ensemble urbain dominé par l'immeuble Canut

- Une grande richesse des constructions de toutes époques, du XV<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle, de toutes tailles et toutes qualités ;
- Une importante proportion d'immeubles édifiés au début du XIX<sup>e</sup>, de bonne facture et produits en série : les immeubles Canut ;
- Un langage architectural diversifié mais souvent sobre qui traduit l'usage industriel : volumes simples, toitures double pan, façades peu ornementées, façades percées, fenêtres hautes ;
- Un rare exemple urbain, à l'échelle européenne, lié à la première révolution industrielle, entre l'artisanat et l'industrie.

#### Des qualités urbaines particulières

- Un quartier bâti pour l'essentiel dans la pente, à proximité des centres urbains existants, doté d'escaliers monumentaux, de murs de soutènements et de points de vue sur Lyon ;
- Des îlots très divers selon la période d'ouverture des rues qui les définissent : étroits et irréguliers au XVI<sup>e</sup> siècle ou antérieurs, de toutes formes et dimensions lors des lotissements des clos religieux vers 1800, en damiers réguliers dès 1830 ;
- Des constantes : des immeubles très hauts, édifiés en alignement, et des rues peu larges, créant des successions de façades dont les reliefs sont ainsi soulignés, les lignes de toit exacerbées ;
- Une densité urbaine importante, jusqu'à 25 000 habitants/km<sup>2</sup>, rendue acceptable par l'omniprésence d'espaces publics de qualité, parfois arborés ;
- En somme, un quartier emblématique, intégré au secteur du Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

#### Un héritage des traditions architecturales lyonnaises

- Des façades sobres très percées et des cours ou escaliers de grande qualité ;
- Des traboules : plus de 160 traboules présentes dans le secteur AVAP, dont une douzaine sous convention « cour traboule » ;
- Des constructions en maçonnerie de bonne facture et de nombreux étages.



**L'enjeu :**

- **La prise en compte des qualités des Pentes, leur préservation et leur adaptation respectueuse à la vie contemporaine.**

**La protection du patrimoine bâti**

**Constats :**

**Un patrimoine pluriel**

- Une grande hétérogénéité des constructions de toutes époques, du XV<sup>ème</sup> siècle au XX<sup>ème</sup> siècle, de toutes tailles et souvent de qualité ;
- Un patrimoine autre qu'architectural et urbain : technologique, avec le funiculaire de la rue Terme, la rampe de la rue du Bon Pasteur ou le métro C, social, avec les Prud'hommes, les coopératives d'achat, les journaux ouvriers ou les révoltes Canut, culinaire avec les Mères Lyonnaises dont la mère Brazier, rue Royale ;
- Un quartier de savoir-faire, avec de nombreux artisans toujours présents, dont plusieurs Soyeux (Brochier, Prella, Tassinari et Chatel...) ;
- Un patrimoine végétal conséquent, avec de nombreuses places arborées aménagées au XIX<sup>°</sup> siècle, ou le Jardin des Plantes, premier jardin botanique de Lyon.

**Un patrimoine fragile**

- Un gros-œuvre dans un état général satisfaisant, un second-œuvre plus impacté ;
- Des modernisations et rénovations parfois peu respectueuses des qualités architecturales du bâti ;
- Des remplacements de menuiseries ponctuels et peu qualitatifs, conduisant à une hétérogénéité des façades qui dégradent la qualité de l'espace public ;
- Des disparitions ponctuelles mais régulières d'éléments de second-œuvre, pourtant qualitatifs : portes, devantures, ferronneries, escaliers ;
- Des espaces à fort potentiel patrimonial à valoriser : Jardin des Plantes, cloître du couvent des Bénédictines.

**Un patrimoine vivant**

- Un patrimoine adaptable (plateaux des immeubles Canut) permettant une souplesse d'usage ;
- Un patrimoine ancien parfois insalubre, mais en net recul ;
- Des difficultés à concilier respect du bâti et attentes de la vie contemporaine ;
- Une forte demande de logements entraînant la transformation de locaux du rez-de-chaussée, tandis que ceux-ci auraient pu bénéficier à la collectivité : poubelles, vélos, poussettes ;
- Des solutions thermiques applicables afin d'améliorer le bilan énergétique des immeubles.

**Une population sensibilisée**

- Une compréhension et acceptation globale des dispositions réglementaires portées par la ZPPAUP ;
- De nombreuses et actives associations œuvrant pour la préservation du patrimoine ;
- Mais des difficultés de mise en pratique, avec des entreprises qui ne disposent pas forcément du savoir-faire adapté, ou des travaux réalisés au coup par coup, sans vision globale.

**L'enjeu :**

- **Préserver le patrimoine et son authenticité tout en l'adaptant aux nécessités de la vie contemporaine.**

#### 4.2 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL CONSTATS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Géomorphologie & hydrographie
- Végétal & biodiversité
- Ambiance climatique & confort atmosphérique
- Déplacements & mobilités
- Consommation d'énergie
- Sources d'énergies renouvelables
- Déchets et recyclage

#### Géomorphologie & hydrographie

##### Constats :

###### *Contexte et données géophysiques*

- Un sol majoritairement imperméable, ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales, de manière à réduire les risques géologiques (glissements de terrain).

###### *Réseaux d'assainissement*

- Un réseau d'assainissement unitaire (saturation lors des forts épisodes pluvieux). Rétention des eaux pluviales à prendre en compte avant rejet.

###### *Risques naturels*

- Le site est soumis à des glissements de terrain. L'infiltration des eaux de pluie doit être limitée.

###### *Risques et pollutions technologiques et industrielles*

- Pas de pollution de la nappe recensée.

##### L'enjeu :

- **La gestion des eaux pluviales et les conditions d'écoulement liées aux risques de glissement de terrain sur les Balmes.**

#### Végétal & biodiversité

##### Constats :

###### *Trame verte*

- Les jardins privés, parcs, squares, arbres et alignements d'arbres constituent les principaux éléments végétaux et sont pour la plupart situés en marge de l'AVAP. Les jardins privés sont peu répandus.

##### L'enjeu :

- **La présence du végétal, tant pour des questions de paysage urbain et de cadre de vie (composition et accompagnement de l'espace public) que pour des objectifs environnementaux, à renforcer par une densification végétale raisonnée et adaptée des espaces publics et privés, et à mettre en lien de façon à favoriser les corridors écologiques.**

## **Ambiance climatique & confort atmosphérique**

### **Constats :**

- Le dérèglement climatique (facteur de l'augmentation progressive des températures moyennes à Lyon) impose de modérer les phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Cela implique notamment :

- d'optimiser l'emprise du réseau viaire ;
- d'augmenter l'emprise végétale ;
- de conserver les espaces vides entre grandes élévations procurant de l'ombre (rues, cours, cages d'escaliers ouvertes) qui favorisent la circulation d'un air plus frais, efficace en thermique d'été.

- De manière générale, l'apaisement de la circulation automobile et le développement de la végétation, ainsi que l'amélioration énergétique des logements vont dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore du quartier.

### **L'enjeu :**

**- Le confort thermique d'été dans l'espace public, la réduction de la pollution sonore et l'amélioration de la qualité de l'air.**

## **Déplacements & mobilités**

### **Constats :**

- La marche à pied occupe une place importante dans les modes de déplacements des habitants du 1er arrondissement. Il existe un réel potentiel de cheminements piétons à travers le quartier : le réseau déjà dense peut être encore complété par la réouverture au public de traboules, nombreuses dans cet arrondissement ;

- Le vélo est un moyen de déplacement peu utilisé du fait de la pente, mais le quartier est en contact avec un réseau cyclable assez dense. Le développement du vélo électrique est prometteur ;

- La voiture reste majoritaire dans les déplacements en dehors de la ville, malgré un réseau de transports en commun très structuré. D'importants flux de transit (voiture) sud-nord traversent le quartier sans l'impacter fortement au delà de certains espaces spécifiques (quais...) Le tunnel de la Croix-Rousse, est-ouest, permet le contournement de la colline ;

- Les transports en commun lourds sont situés en marge de l'AVAP : métro A à Hôtel de Ville, lignes C13, C18, C3 en bas de Pentès. Le métro C dessert la partie est de l'AVAP. Une desserte fine est toutefois organisée au sein des Pentès ;

### **Les enjeux :**

**- L'amélioration de la qualité de l'air, la limitation des nuisances sonores.**

**- La valorisation du potentiel de cheminements piétons, afin de réduire l'usage de la voiture individuelle pour les courtes distances ;**

**- Le renforcement de la place accordée au piéton en centre-ville, en lien avec les préconisations sur le traitement de l'espace public.**

## **Consommation d'énergie**

### **Constats :**

- La structure urbaine se caractérise par une grande compacité de son bâti, avec une hauteur relativement importante. Cette compacité d'ensemble favorise un bilan thermique favorable ;

- La disposition du bâti urbain en ordre quasi continu (façades latérales mitoyennes) limite les déperditions calorifiques. Seules les façades avant et arrière sont en contact avec les températures les plus froides. Les toitures, elles, peuvent être plus facilement isolées ;

- L'étude patrimoniale et thermique d'un immeuble Canut a pu identifier et hiérarchiser les points d'amélioration thermique : le remplacement des menuiseries, le changement des équipements de chauffage, l'isolation des combles apparaissent comme prioritaires, bien avant l'isolation thermique par l'extérieur qui peut être remplacée par de l'isolation intérieure ou des enduits isolants ;

- L'adaptation des techniques de construction et des choix de matériaux correspond à un besoin croissant en termes de "confort thermique d'été". En effet, le changement climatique se traduit par l'augmentation de la fréquence et de l'intensité d'évènements climatiques extrêmes. Le nombre de sécheresses et de pics de chaleur va fortement augmenter sur le territoire. Il est donc primordial de prendre dès à présent en compte ces évolutions dans tous les projets de nouvelles constructions. Le confort thermique d'été sera, à terme, un enjeu aussi important que celui d'hiver.

### Les enjeux :

- L'adaptation du milieu urbain et des bâtiments aux évolutions climatiques annoncées, afin de maintenir la qualité du cadre de vie, l'attractivité du territoire et de réduire le phénomène de précarité énergétique.
- L'amélioration thermique du bâti existant répond à plusieurs enjeux, tant pour le confort thermique d'hiver que d'été :
  - l'attractivité résidentielle et donc la vie des quartiers ;
  - la lutte contre la précarité énergétique, constituant un paramètre important dans la réduction des inégalités sociales et économiques ;
  - la valorisation du patrimoine, répondant à des questions d'identité locale et d'appropriation de son cadre de vie ;
  - le développement de filières économiques, vecteur de créations d'emplois.
- L'optimisation de la consommation énergétique en fonction des orientations, du climat et des ressources disponibles ;
- La limitation des déperditions thermiques dans le bâti, la réduction de la consommation d'énergie.

### Sources d'énergies renouvelables

#### Constats :

- Les pentes ont une topographie extrêmement favorable pour le développement de la production d'énergie solaire, thermique et photovoltaïque. Le grand nombre de toitures traditionnelles orientées plein sud sont extrêmement visibles dans le paysage urbain et constituent une véritable 5<sup>ème</sup> façade qualitative pour le secteur, visible depuis la ville. Il existe cependant quelques bâtiments du XX<sup>ème</sup> siècle dont les toitures plates peu qualitatives et encombrées de divers ouvrages pourraient voir dans la mise en place d'une couverture cohérente intégrant la production d'énergie solaire, sous forme d'une toiture à l'aspect uniforme, une amélioration de leur présentation, intégrée à l'environnement ;
- Les mesures de niveaux éoliens réalisées au-dessus de l'ancienne école des Beaux-Arts n'ont pas donné des niveaux de performance intéressants pour utiliser l'énergie éolienne du secteur : sa situation topographique n'est pas très favorable, hormis les couloirs Nord/Sud des cours d'eau ;
- Les caractéristiques du sous-sol (au sein d'une zone de présomption de prescription de fouilles archéologiques) de ce secteur très densément bâti ne permettent pas d'envisager de géothermie ;

- De même, les cours d'eau bordant l'AVAP sont des voies navigables et ne peuvent accueillir facilement des ouvrages hydrauliques produisant de l'énergie.

### L'enjeu :

- **La possibilité, réduite, d'intégration de dispositifs qualitatifs d'énergie solaire aux seules surfaces de toitures plates existantes dont la présentation pourrait être améliorée grâce à cet équipement.**

### Déchets et recyclage

#### Constats :

La densité des habitants et des activités engendre une importante génération de déchets de toutes sortes, mais la concentration en un périmètre restreint en facilite la collecte, diminuant le coût relatif et la dépense d'énergie par entité collectée ;

L'utilisation de matériaux naturels et durables a permis pendant des siècles la production du patrimoine des pentes : pierres, sable, chaux, bois, terre cuite, métal : autant de matériaux qui peuvent être réemployés ou bien recyclés.

### Les enjeux :

- **L'optimisation de la consommation des matériaux, en particulier dans la gestion des déchets de chantier et matériaux de déconstruction ;**
- **La prise en compte des matériaux et produits recyclables et réutilisables dans les matériaux de construction, de réhabilitation et de démolition.**

## **4.3 DÉLIMITATION DE L'AVAP**

### **1 Périmètre de la ZPPAUP**

Dès sa création en 1994, la ZPPAUP des Pentès de la Croix-Rousse visant à protéger le paysage urbain exceptionnel du quartier portait sur la partie Nord-Est du premier arrondissement, soit près de la moitié de l'arrondissement (environ 74 hectares pour la ZPPAUP et 151 hectares pour l'arrondissement).

Le rapport de présentation d'alors justifiait parfaitement la délimitation de la zone protégée à la fois par l'unité du site et l'identité du bâti, l'histoire et la densité de sa population. La ZPPAUP est limitée au Nord par le Boulevard de la Croix-Rousse (dont seul était extrait le portail de l'ancien château de la Tourette, protégé parmi les MH), à l'Est par le Rhône, au Sud par la place des Terreaux, les rues du Puits Gaillot et d'Algérie, et à l'Ouest par la rue de la Tourette et les îlots bordant les rues de Flesselles et Rivet.

Il est à noter que l'ensemble de la zone, comme la quasi-totalité du secteur historique de Lyon, était couvert par les « abords », périmètres de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques du quartier.

### **2 Périmètre de l'AVAP**

Le diagnostic de l'AVAP a permis de s'interroger sur la pertinence du périmètre au regard des enjeux patrimoniaux et environnementaux, sans modifier le cadre initial fixé par la Métropole et la Ville de Lyon :

- La limite Nord, matérialisée par le boulevard de la Croix-Rousse, est constituée d'un point de vue administratif par la limite avec le 4<sup>ème</sup> arrondissement et d'un point de vue typologique (densité des îlots urbains et front bâti Sud continu), même si le site historique UNESCO reprend en limite Nord le tracé des anciennes fortifications et notamment les bastions dont les évolutions ont été diverses (espaces libres ou espaces bâtis) ;

- La limite Est constituée par une limite naturelle : le Rhône ;

- La limite Sud constituée avec la rue « Puits Gaillot » et la place des Terreaux une limite topographique essentielle avec le début des « pentes » côté Nord ; et la continuité des axes avec la rue d'Algérie offre également une limite urbanisée franche ;

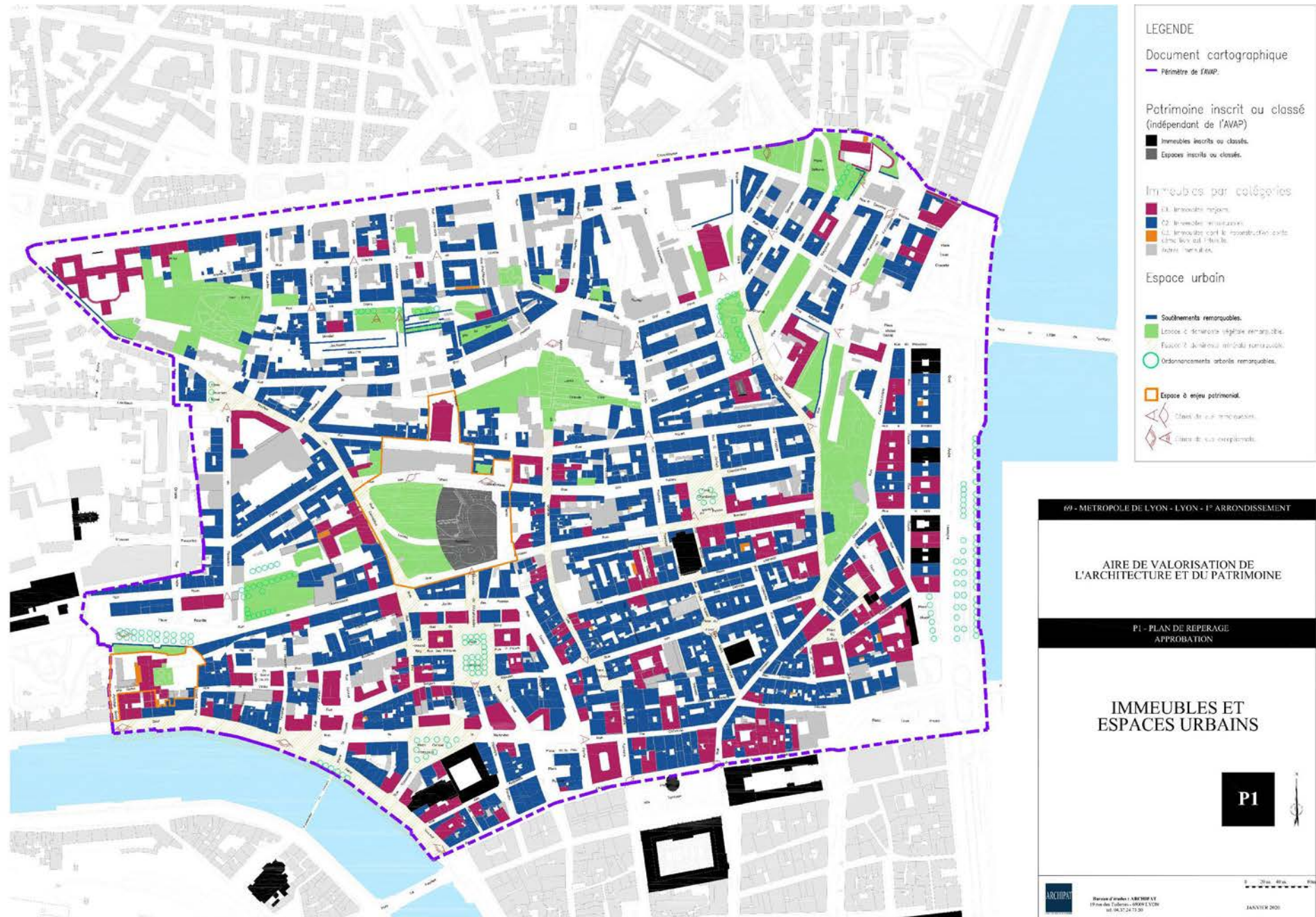
- Côté Ouest, l'ancien domaine lié aux Chartreux constitue au-delà du secteur de l'AVAP une limite importante. Ce secteur très patrimonial, bien qu'intéressant, ne présente pas les caractéristiques propres au tissu urbain protégé dans l'AVAP, densément bâti, dominé par l'immeuble Canut. Une extension de l'AVAP à ce secteur ne paraît donc pas pertinente.

### **3 Modifications de l'aire de protection entre la ZPPAUP et l'AVAP**

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine du 1er arrondissement de Lyon couvre approximativement la moitié de cet arrondissement (environ 74 hectares pour la ZPPAUP et 151 hectares pour l'arrondissement).

L'aire du secteur protégé reprend les contours de la ZPPAUP.

Toutefois, elle est complétée au Nord par l'intégration du portail de la Tourette au sein du périmètre.











## **5. OBJECTIFS DE L'AVAP**

Objectifs patrimoniaux et objectifs environnementaux ont été rassemblés en quatre grandes orientations réglementaires :

**1 - Révéler la variété du patrimoine des Pentes**

**2 - Intégrer les préoccupations environnementales contemporaines**

**3 - Permettre les adaptations à la vie contemporaine en adéquation avec la qualité du bâti existant**

**4 - Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers des projets**

### **1 - Révéler la variété du patrimoine des Pentes**

**Identifier et protéger les espaces et édifices remarquables, en élargissant la notion de patrimoine de l'Antiquité au XX<sup>ème</sup> siècle**

- Réactualiser la notion de patrimoine et reconsidérer les immeubles sur site au regard de l'évolution continue historique du quartier ;
- Au-delà de l'architecture dominante (XIX<sup>ème</sup> siècle ; immeubles Canut) mieux prendre en compte les immeubles des autres époques, notamment le XVIII<sup>ème</sup> et le XX<sup>ème</sup> siècles.
- Assurer la conservation des immeubles repérés ;
- Permettre leur mise en valeur par la restauration du bâti, l'adaptation, la réhabilitation et le traitement des abords ;
- Identifier les espaces verts ou urbains ayant des qualités patrimoniales, et s'assurer du maintien de ces qualités.

**Identifier et protéger les éléments remarquables de second-œuvre**

- Identifier les éléments de second œuvre patrimoniaux : escaliers, portes, statues, grilles ;
- Encadrer la conservation et la restauration des éléments identifiés ;
- Mettre en place des régimes spécifiques de protection, adaptés à ces éléments.

**Mettre en place une protection plus fine et plus ciblée sur le bâti au regard de la valeur architecturale et des qualités d'ensemble des édifices**

- Ajuster le régime de protection à la qualité de l'immeuble : deux régimes de protection (immeubles majeurs, immeubles remarquables) ;
- Encadrer la restauration des immeubles majeurs et remarquables dans l'esprit des dispositions d'origine, en respectant la composition et la modénature des façades ;
- Permettre la réhabilitation des immeubles d'intérêt patrimonial en valorisant leurs qualités architecturales ;
- Garantir la cohérence des interventions en respectant les qualités architecturales des édifices.

**Respecter et valoriser le paysage urbain**

- Préserver le tissu et le parcellaire ancien conservé jusqu'à nos jours pour sa valeur historique et patrimoniale ;
- Reconnaître la variété du paysage urbain en tant qu'héritage et témoignage de la croissance urbaine récente du quartier, ainsi que sa vocation industrielle et artisanale ;
- Maintenir l'intégrité visuelle des traboules, cours et escaliers ouverts, et développer leur ouverture au public.

**2 - Intégrer les préoccupations environnementales contemporaines****Permettre l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables**

- Valoriser les qualités environnementales du patrimoine existant ; favoriser les solutions d'amélioration énergétique de l'habitat en termes d'isolation, de chauffage, de ventilation et de production d'énergie en tenant compte des qualités thermiques du bâti et de sa valeur patrimoniale ;
- Encadrer les rénovations énergétiques :
  - Recommander une étude patrimoniale et thermique des immeubles ;
  - Hiérarchiser et exposer les différentes solutions techniques ;
  - Promouvoir les solutions respectueuses de la qualité architecturale du bâtiment ;
  - Promouvoir l'établissement d'un "Carnet d'entretien" à l'immeuble permettant d'échelonner les travaux dans le temps ;
  - Sensibiliser la population aux désordres pouvant résulter de mauvais choix d'isolation.
- Permettre l'installation, sous conditions, de sources d'énergies renouvelables.

**Favoriser le renforcement de la présence végétale, support de biodiversité**

- Pérenniser la trame verte urbaine par la sanctuarisation de certains espaces verts ;
- Favoriser les cœurs d'îlots végétalisés ;
- Permettre le développement des toitures végétales, bénéfiques tant en termes de biodiversité urbaine que d'isolation des bâtiments, et permettant un stockage des eaux de pluie.

**Encourager le maintien et la reproduction des qualités urbaines du quartier**

- Favoriser la densité, la mixité fonctionnelle, génératrices de déplacements piétonniers ;
- Promouvoir le bâti mitoyen, par nature économe ;
- Encourager la réouverture publique de traboules, favorisant le maillage du territoire.

**Favoriser l'emploi de matériaux locaux, durables et recyclables**

- Favoriser l'emploi de matériaux similaires ou proches des matériaux constitutifs de la ville, et dont la transformation requiert un savoir-faire particulier ;
- Favoriser les matériaux locaux et naturels dans les interventions, tant sur l'espace public que dans le bâti ancien, afin de permettre la récupération et la réutilisation des matériaux et la réparation ou le complément en mise en œuvre, plutôt que la démolition-reconstruction ;
- Favoriser l'usage du bois par rapport au PVC et autres matériaux énergivores.

### 3 - Permettre les adaptations à la vie contemporaine en adéquation avec la qualité du bâti existant

#### Concilier exigences du confort moderne et respect du patrimoine bâti

- Encadrer l'installation des ascenseurs dans les espaces non exceptionnels, tout en valorisant et préservant les cours et escaliers remarquables. Trois solutions sont envisagées : installations dans les cours non exceptionnelles, dans les parties communes, dans les parties privatives de l'immeuble ;
- Favoriser l'installation de locaux communs dans les rez-de-chaussée vacants (locaux poubelles ou à vélos, poussettes...).

#### Permettre l'amélioration thermique des immeubles anciens

- Préconiser les solutions d'isolation, adaptées au bâti local et à la valorisation des ensembles bâtis ;
- Hiérarchiser les travaux nécessaires et durables.

#### Permettre l'adaptation et la mise aux normes des équipements publics

- Favoriser la continuité d'utilisation en intégrant les adaptations et mises aux normes des équipements publics, de même qu'en permettant des extensions limitées ou adjonctions.

#### Permettre la reconversion des édifices désaffectés

- Considérer les nouveaux programmes comme des projets devant valoriser le patrimoine en proposant une nouvelle lecture des édifices.

#### Préserver et développer la mixité fonctionnelle

- Favoriser la conservation et le redéploiement des locaux d'activité en rez-de-chaussée ;
- Favoriser la densité d'usages et promouvoir les modes de déplacement doux.

#### Favoriser les projets d'aménagement des espaces à enjeux patrimoniaux

- Identifier les espaces à enjeux et la nature de ces enjeux ;
- Guider leur potentiel renouvellement afin d'organiser leur mise en valeur.

### 4 - Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers des projets

#### Promouvoir la qualité des espaces extérieurs publics et privés

- Considérer l'ensemble des éléments : murs de soutènements, escaliers, compositions, végétaux, traboules, comme des éléments constituant de la qualité du paysage urbain des Pentes ;
- Assurer la conservation des caractéristiques porteuses de l'identité des Pentes : escaliers, revêtements et matériaux, techniques de pose ;
- Accompagner l'installation des dispositifs de voirie, de sécurité, de mobilier urbain en tenant compte du paysage urbain ;
- Limiter la palette de matériaux utilisables dans le traitement des espaces publics.

#### Considérer l'échelle du petit et grand paysage

- Assurer le maintien et la mise en valeur de perspectives particulières ;
- Protéger les cônes de vue majeurs, afin que tout projet situé dans une perspective ou un cône de vue repérés soit compatible avec le maintien et la mise en valeur de ces vues spécifiques ;
- Souligner certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnements arborés.

#### Inscrire l'architecture contemporaine sur le site

- Favoriser la création architecturale, dans le respect des dispositions paysagères et urbaines locales ;
- Conserver un potentiel d'évolution et de renouvellement urbain ;
- Garantir l'insertion paysagère et la qualité des nouvelles constructions ;
- Veiller à la qualité et au détail des dessins de projet et d'exécution.

#### Assurer le respect des modénatures et le souci du détail

- Encadrer les évolutions des édifices pouvant impacter les modénatures et détails : transformations des devantures, additions d'éléments rapportés (éclairage urbain, mobiliers divers)

**Encadrer la requalification des pieds d'immeubles**

- Rappeler l'importance des pieds d'immeubles dans l'animation des espaces publics, et pour l'installation de services offerts à la population ;
- Encourager la création d'ateliers, de commerces, de locaux de services intégrés dans les pieds d'immeubles, décourager l'installation de logements ;
- Conserver les devantures anciennes ayant des qualités particulières ;
- Encadrer l'expression des devantures commerciales, en respectant la composition et la modénature de façade.



## **6. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU-H**

Une nouvelle obligation de cohérence a été introduite entre AVAP et PLU-H (Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat).

L'AVAP doit désormais prendre en compte les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Le PLU actuel est un PLU intercommunal, approuvé le 12 juillet 2005. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU actuel est décliné autour de 3 grandes orientations :

- Développer la ville dans le respect de son environnement naturel : une agglomération qui respecte les équilibres entre les espaces naturels et urbains, préserve les ressources et tiennent compte des risques naturels ;
- Renforcer la cohésion et la mixité sociale : une agglomération attractive et économe de son espace, qui réponde aux besoins de tous ses habitants et organise un cadre de vie de qualité ;
- Favoriser le développement des activités économiques : une agglomération européenne dynamique, qui développe son économie en synergie avec l'urbanisation.

Le PLU a été mis en révision par délibération du 16 avril 2012.

Au regard notamment de l'intégration des dispositions de la Loi ENE et de la compatibilité avec le SCOT, les objectifs poursuivis pour cette révision du PLU portent sur l'élaboration du projet d'agglomération autour des 4 axes suivants :

1. Le Grand Lyon, une agglomération qui contribue à l'attractivité et au rayonnement métropolitain.

2. Renforcer le dynamisme économique de l'agglomération pour assurer la création de richesse et d'emplois.

3. Développer une agglomération accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de tous ses habitants.

4. Relever les défis environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien être des habitants :

- Aller vers une organisation urbaine et des mobilités limitant les gaz à effet de serre, plus sobre en énergie et économe d'espace ;
- Construire le développement urbain en faisant projet avec la nature et l'eau ;
- Promouvoir une qualité urbaine « globale » en alliant création contemporaine, valeur patrimoniale et offre de services ;

- Améliorer la prise en compte de la santé, de la sécurité et du bien-être des populations dans l'organisation du développement urbain au regard des risques et des pollutions.

L'AVAP des Pentes de la Croix-Rousse s'inscrit dans les orientations du PADD définies par la Métropole pour son projet de territoire en fixant les objectifs suivants :

- la **protection et la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural**, sur ce secteur reconnu par l'UNESCO pour sa richesse et sa diversité : une topographie exceptionnelle, un patrimoine constitué depuis l'Antiquité jusqu'au XXème siècle, un quartier vivant qui continue de créer ;
- **l'affirmation d'une ambition forte en matière de paysage urbain**, par le traitement qualitatif et le maillage des espaces publics (places, traboules, voies majeures, belvédères, escaliers...), la requalification des rez-de-chaussée des immeubles, l'accompagnement des secteurs urbains à fort enjeu patrimonial ;
- **la prise en compte des exigences du développement durable** en reconnaissant les qualités environnementales du patrimoine existant et en permettant l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles ;
- **la possibilité d'adaptation du bâti existant aux attentes de la vie contemporaine** (accessibilité, confort...) pour permettre la réutilisation astucieuse des bâtiments leur garantissant leur conservation, la mise aux normes des équipements publics, le maintien des habitants dans le quartier.







# **7. L'AVAP : SYNTHÈSE DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE**

### 7.1- UNE ACTUALISATION DES PROTECTIONS

#### 1- Extensions de protection et immeubles nouvellement protégés

La transformation de la ZPPAUP en AVAP a permis de réactualiser en profondeur le diagnostic patrimonial et de prendre en compte de nouveaux éléments.

- Le repérage patrimonial de terrain a été mené jusqu'au cœur des îlots : c'est à dire par l'accès aux cours d'immeubles, grandes ou petites. Cela se traduit par une prise en compte des immeubles présentant un intérêt patrimonial situés en cœur d'îlot.

- Certains bâtiments ayant un développement en profondeur conséquent n'avaient été que partiellement protégés. Après vérification sur le terrain, et parce que cela est désormais possible, ces bâtiments sont de manière générale désormais protégés en totalité.

- L'évolution de la notion de patrimoine et son extension aux périodes plus récentes ont permis de reconsidérer le repérage de la ZPPAUP. Le XX<sup>e</sup> siècle notamment avait été peu considéré par les documents : or, sans avoir une importance capitale dans l'histoire des Pentès, il demeure important par ses réalisations, qualitatives ou non, et par la traduction vivante d'une continuité d'occupation du site reconnue par l'UNESCO. Il convenait donc de lui accorder une juste place en reconnaissant la qualité d'immeubles Art Déco, d'immeubles années 50, d'immeubles d'influence "Liner" qui sont désormais protégés. Quelques éléments du patrimoine industriel ou du petit patrimoine ont également été considérés et protégés.

Ainsi, en comparant avec la ZPPAUP de 1994, **86 nouveaux immeubles ont été protégés et ne peuvent plus être démolis, que ce soit en partie ou en totalité.**

Parmi ces 86 immeubles ou édifices divers, on trouve :

- **34 immeubles situés en cœur d'îlot**, dont on peut estimer, du fait de leurs qualités, qu'ils auraient été protégés en 1994.
- **12 immeubles édifiés au XX<sup>e</sup> siècle** et très qualitatifs, à l'image de la chapelle de Saint-François d'Assise, réaménagée par Roux-Spitz en 1924.
- **11 édifices** sont protégés au titre de "petit patrimoine."
- Enfin, **29 immeubles supplémentaires** sont protégés pour leurs qualités, non repérés dans la ZPPAUP, essentiellement du XIX<sup>e</sup> siècle.

Egalement, **49 immeubles partiellement protégés par la ZPPAUP le sont désormais en totalité.** Dans une majorité de cas, seules les parties sur rue étaient protégées ; il est

cohérent de protéger les corps d'immeubles sur cours et les montées d'escalier hors d'œuvre s'ils présentent le même intérêt patrimonial.

#### 2- Sortie de protection

Il s'agit de six immeubles dont l'intérêt architectural initial est considéré aujourd'hui comme plus faible.

Dans quelques cas, il s'agit de précisions apportées à la cartographie, permettant de distinguer, à l'intérieur d'une même masse bâtie, les éléments qualitatifs d'autres qui ne le sont pas (par exemple, l'extension sans valeur patrimoniale d'une agence bancaire au même titre que l'immeuble Fleury Richard, rue d'Algérie, qui lui est accolé et en revanche de grande importance).

#### 3- Bilan : les protections des édifices sur les Pentès

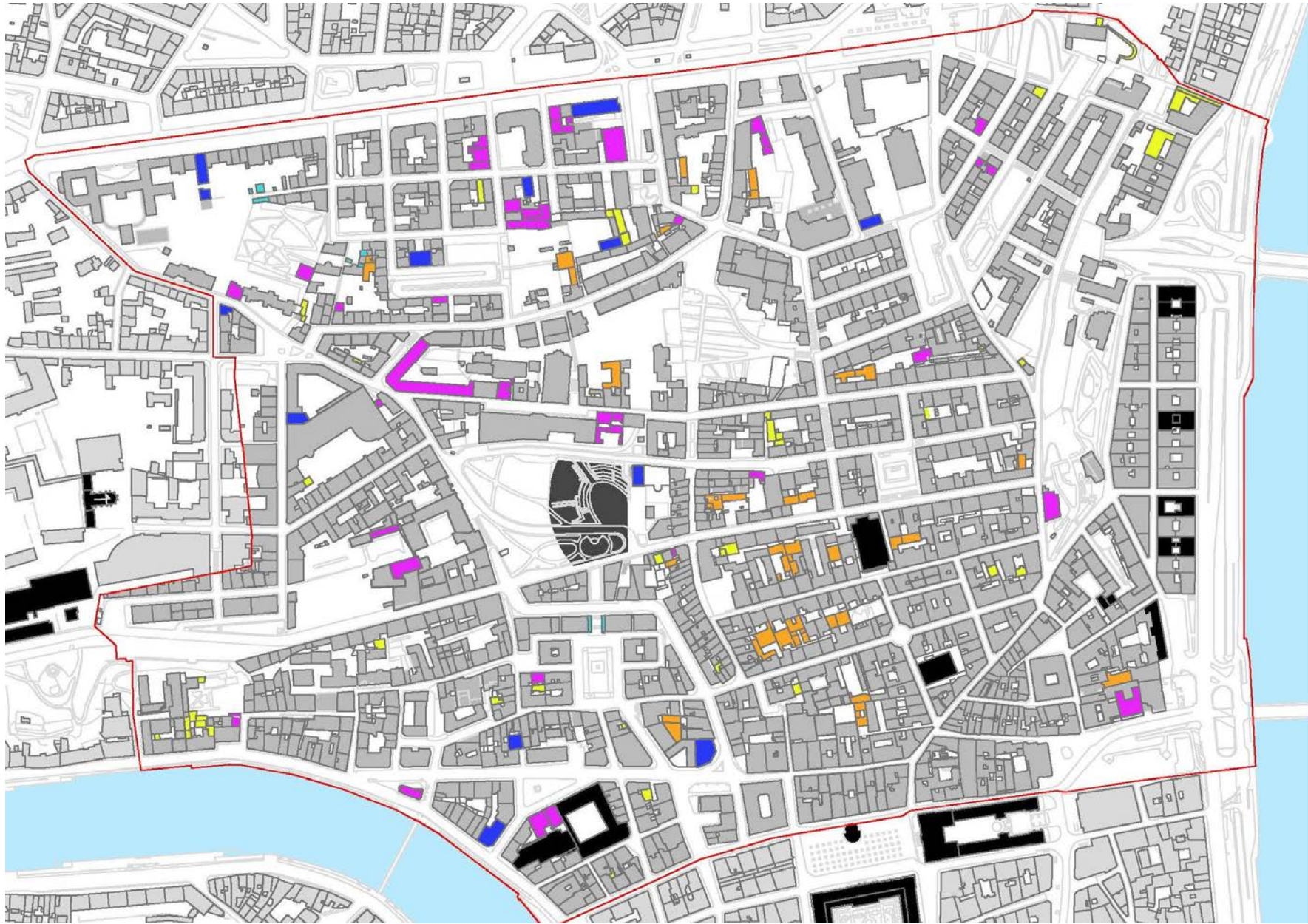
L'aire de la ZPPAUP comporte environ 1330 bâtiments, hors petits ouvrages annexes (appentis dans des cours, etc.).

Sur ces 1330 bâtiments, environ 1000 étaient protégés, de manière à ce qu'on ne puisse pas les démolir en partie ou totalité.

L'AVAP propose d'assurer la conservation de 1080 bâtiments environ : 205 immeubles d'intérêt patrimonial majeur et 875 immeubles d'intérêt patrimonial remarquable, soit 80 immeubles supplémentaires (86 nouveaux immeubles protégés, 6 immeubles n'étant plus protégés).

La ZPPAUP protégeait 75% des immeubles des Pentès, l'AVAP 81% environ.

**Les différentes protections sont adaptées afin que le site des Pentès puisse conserver une capacité d'évolution, de manière à permettre au XXI<sup>e</sup> siècle d'écrire une part de l'histoire des Pentès.** (Voir ci-après.)



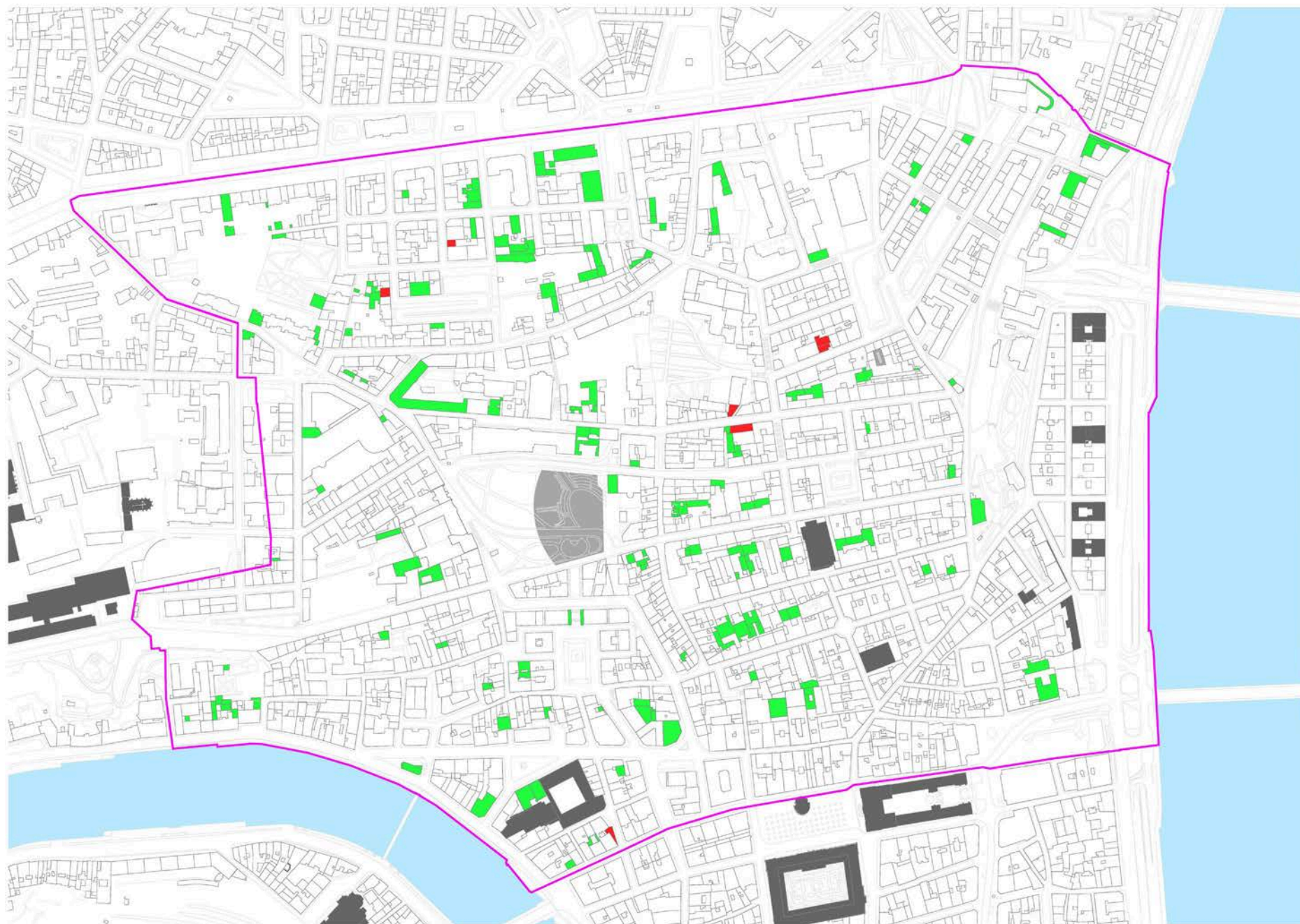
Carte présentant les immeubles non protégés par la ZPPAUP et protégés par l'AVAP. En rose : immeubles ayant un intérêt propre, en bleu : patrimoine XX<sup>e</sup> siècle, en orange : immeubles situés au sein d'une cour, en jaune : extension de protection, en turquoise : petit patrimoine.





*En vert, les immeubles protégés par l'AVAP. En rouge, les immeubles non protégés.*





*Carte des édifices entrant/sortant : en vert, les édifices pouvant être démolis au sein de la ZPPAUP, mais pas démolis au sein de l'AVAP. En rouge, l'inverse.*

### 7.2- CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

Seuls les bâtiments ayant un usage sont préservés sur une longue durée. De fait, l'objectif d'un document d'urbanisme tel que l'AVAP n'est pas de figer un territoire mais bien de permettre dans un quartier à fort enjeu patrimonial "l'inscription du présent" ; celui-ci se traduisant par des constructions ou transformations contemporaines qui formeront peut-être le patrimoine de demain. Conserver une capacité d'évolution du site est donc particulièrement important et correspond également aux valeurs universelles retenues par l'UNESCO pour le site urbain historique de Lyon.

#### 2-1. Vers plus de précision réglementaire et cartographique

Quatre catégories d'immeubles sont soumises à des prescriptions différentes selon la qualité et l'intérêt patrimonial de l'immeuble ; trois éléments appliqués à l'espace urbain ; douze catégories principales d'éléments ponctuels urbains ou architecturaux dont onze sont soumis à diverses prescriptions de protection.

Ce niveau de précision permet une adaptation fine du règlement appliqué à tel ou tel élément selon ses qualités propres. Il a deux conséquences principales : le renforcement de la protection sur les éléments les plus qualitatifs et l'allègement de la protection des éléments dont la conservation n'est pas jugée prioritaire.

Ainsi, dans le règlement de la ZPPAUP, les "ascenseurs ne peuvent être installés à l'intérieur des cours et escaliers ayant un intérêt architectural reconnu" (art.3.1) sans toutefois préciser quelles sont ces cours. Les cours ayant un intérêt patrimonial étant aujourd'hui identifiées, l'instruction des demandes d'installation d'ascenseurs s'en trouvera facilitée, car mieux encadrée.

#### 2-2. Transferts de dispositions vers le PLU-H

L'AVAP s'applique principalement à la protection du bâti existant d'intérêt patrimonial. Les règles morphologiques (implantation, hauteur, zones non reconstructibles ou non-aedificandi) contenues dans le PLUH s'appliquent par principe aux constructions nouvelles, sauf dispositions particulières de l'AVAP que l'application de la règle du PLUH conduirait à méconnaître.

Les cheminements à créer figurent également dans le PLU-H.

#### 2-3. Espaces à enjeu patrimonial

Certains secteurs contenus dans l'AVAP présentent des enjeux patrimoniaux, historiques, urbains, paysagers particulièrement riches et peuvent comprendre des éléments ou des édifices ayant vocation à être transformés afin de permettre leur mise en valeur. Ces secteurs à l'histoire complexe nécessitent des diagnostics poussés afin

que leur potentiel patrimonial et historique soit pris en compte dans le cadre d'un programme d'aménagement. Ces programmes ne sont pas connus et devront être l'occasion de « révéler » ces espaces.

Deux secteurs à enjeu patrimonial ont été définis :

- Le site de l'amphithéâtre des 3 Gaules / Jardin des Plantes / ancienne école des Beaux-Arts ;
- Le site de l'ancien couvent et clos des Bénédictines, à proximité des quais de Saône.

Afin de favoriser un réaménagement qualitatif, une attention toute particulière devra être accordée, d'une part à l'aménagement et à la mise en valeur paysagère du site et d'autre part, à la qualité ainsi qu'à l'insertion architecturale et urbaine des bâtiments, en tenant compte de la nature et des caractéristiques historiques, patrimoniales et paysagères du site.



### 7.3- ORGANISATION DU RÉGLEMENT :

Il est proposé une structure réglementaire différente de celle de la ZPPAUP actuelle, compte-tenu de :

- La répartition des prescriptions tenant à la conservation et la mise en valeur qui relèvent de l'AVAP, et des prescriptions du projet urbain, qui relèvent du PLU.
- La suppression de l'article spécifique à l'archéologie qui reprenait d'une part les prescriptions figurant dans la Loi, et qui instituait d'autre part des secteurs particuliers alors que l'ensemble de l'Aire fait partie de la Zone de Présomption de Prescriptions de Fouilles Archéologiques.
- L'identification précise des édifices, structures et éléments d'intérêt patrimonial, au-delà de leur simple datation ou de leur position dans le paysage urbain

Le règlement se divise en deux chapitres principaux :

- **Dispositions relatives au paysage, espace urbain et espaces extérieurs ;**
- **Dispositions relatives aux constructions (existantes et à venir)**

Les prescriptions concernent :

- Le paysage, l'espace urbain et les espaces extérieurs ;
- Les immeubles existants ;
- Les nouvelles constructions.

Compte-tenu de la suppression des cahiers de recommandations dans les documents constitutifs d'une AVAP, les prescriptions sont assorties de recommandations, afin d'être le plus pédagogiques possible.

Ces recommandations sont présentées dans le corps du règlement, par des paragraphes en retrait et en italique, précédés du mot « Recommandation » : elles explicitent et illustrent la règle pour une meilleure compréhension aussi bien par les demandeurs que par les services instructeurs.

Pour chaque disposition, les en-têtes des articles indiquent les éléments ou catégories de constructions concernées (constructions existantes ou nouvelles, éventuellement immeubles de catégorie patrimoniale).

En effet, à l'intérieur de l'AVAP ont été identifiés différents éléments faisant l'objet de mesures de conservation et de valorisation individuelles. Ce sont :

- des immeubles bâtis (C1, C2, C3.) ;
- des structures paysagères : espaces minéraux ou végétaux remarquables et ordonnancements remarquables,
- des éléments ponctuels remarquables ou exceptionnels : portes, escaliers, cours, etc.

Les immeubles bâtis ont été répartis en différentes catégories :

- **Catégorie C1 : immeubles d'intérêt patrimonial majeur**  
Concerne les immeubles exceptionnels, remarquables par leur histoire, leur architecture ou leur décor, et représentatifs d'une époque ou d'une technique. Ces édifices sont à conserver et restaurer. Leur démolition totale est interdite.
- **Catégorie C2 : immeubles d'intérêt patrimonial remarquable**  
Concerne les immeubles remarquables par leur architecture ou leur décor, valorisant les ensembles urbains ou paysagers. La qualité de quelques éléments ou de la totalité des immeubles nécessite une attention particulière lors de travaux les affectant. Ces édifices sont à conserver et à réhabiliter.
- **Catégorie C3 : Immeubles dont la démolition après reconstruction est interdite**  
Cette catégorie marginale concerne le bâti s'étant développé ultérieurement et aux dépens du projet de composition initiale : petits appentis, petits locaux couverts, structures légères. Ces édifices, s'ils venaient à être démolis (opération de curetage, de mise en valeur) ne doivent pas être reconstruits et l'espace qu'ils occupaient laissé libre de toute construction et valorisé.
- **Autres immeubles**  
Cette catégorie rassemble les immeubles bâtis n'entrant dans aucune des catégories précédentes, ce sont les "autres immeubles."  
Situés dans le secteur AVAP, ils participent à la qualité du paysage urbain et sont à ce titre soumis à certaines prescriptions.

Au titre du paysage urbain et de l'environnement, des structures urbaines et paysagères sont identifiées : les espaces à dominante minérale remarquables, les espaces à dominante végétale remarquables, les ordonnancements remarquables et les arbres remarquables.

- Espaces à dominante végétale ou minérale remarquables :

Ce sont les espaces et éléments paysagers qui présentent un intérêt remarquable intrinsèque ou qui sont indispensables à la mise en valeur des sites, espaces ou éléments architecturaux. Ces espaces seront préservés de toute nouvelle construction.

- Ordonnancements remarquables :

Les ordonnancements remarquables concernent des principes de plantation (alignements d'arbres plantés, carrés, en quinconce, etc.) d'arbres situés sur des espaces publics (boulevards, places) ...

Ces principes de plantation, d'alignements arborés seront à préserver.

- Cônes de vue remarquables :

Ce sont des points de vue emblématiques valorisant divers paysages ou panoramas urbains ou naturels. Ces espaces repérés sont à maintenir ouverts sur le paysage.

Enfin, divers éléments architecturaux ou urbains « ponctuels » ont été répertoriés et font l'objet de prescriptions particulières :

- monuments publics remarquables,
- escaliers publics remarquables,
- murs de soutènements remarquables,
- cours remarquables et exceptionnelles,
- escaliers remarquables et exceptionnels,
- portes remarquables et exceptionnelles,
- halls remarquables et exceptionnels,
- devantures remarquables et exceptionnelles,
- ferronneries remarquables et exceptionnelles,
- fontaines et puits,
- statuaire privée et éléments assimilés (niches).

**dans les différentes prescriptions entre conservation maximum (restauration) et réhabilitations, adaptations, ...**

**Le règlement est l'aboutissement d'une démarche d'élaboration concertée, pragmatique, entre les services des collectivités (Métropole, Ville de Lyon) et services de l'État (UDAP).**

**C'est au regard de l'intérêt patrimonial, des enjeux patrimoniaux et environnementaux, des conditions d'application, que le niveau d'exigence est fixé**