

**Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Quartier Bellevue Centre-ville
Commune de Saint-Priest**

**Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité
Publique et mise en compatibilité du PLU-H
métropolitain**



Le présent dossier a été établi en vue du lancement de **l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU-H** concernant le projet de rénovation urbaine du Quartier Bellevue, sur la commune de Saint-Priest (69) et nécessitant l'acquisition de terrains.

L'enquête parcellaire sera réalisée ultérieurement.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par Métropole de Lyon.

Ce dossier comprend :

A. Le sous-dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

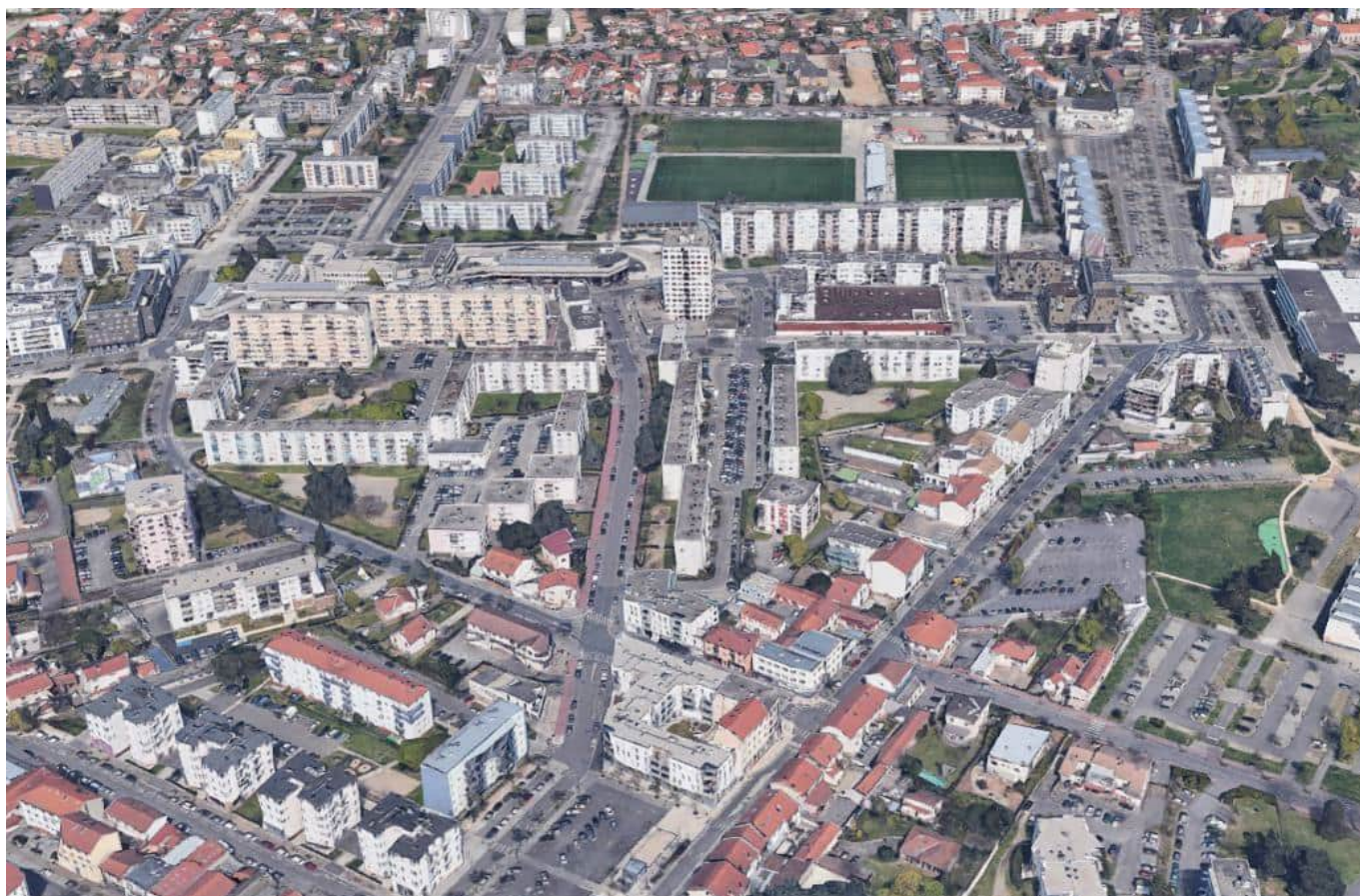
1. Notice explicative¹
2. Plan de situation
3. Plan général des travaux
4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
5. Appréciation sommaire des dépenses

B. Le sous-dossier de mise en compatibilité du PLU-H métropolitain

¹ Cette pièce inclut les éléments requis par l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement.

Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Quartier Bellevue Centre-ville
Commune de Saint-Priest

**A- Dossier d'enquête préalable à la Déclaration
d'Utilité Publique**



RAPPEL DES TEXTES FIXANT LA COMPOSITION DU DOSSIER**Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique***Article R. 112-4*

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Le présent dossier a été établi en vue du lancement de **l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique** concernant le projet de rénovation urbaine, sur la commune de Saint-Priest (69) et nécessitant l'acquisition de terrains.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est sollicitée par la Métropole de Lyon.

Ce dossier d'enquête préalable à la DUP comprend, conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation :

- 1. Notice explicative¹**
- 2. Plan de situation**
- 3. Plan général des travaux**
- 4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**
- 5. Appréciation sommaire des dépenses**

¹ La notice explicative comprend les éléments juridiques requis par l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement : mention des textes régissant l'enquête, situation du projet par rapport aux procédures de concertation ou débat public, mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet et les éléments de la note de présentation non technique.

Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Quartier Bellevue Centre-ville
Commune de Saint-Priest

Dossier d'enquête préalable à la DUP

1. Notice explicative



SOMMAIRE

I	- OBJET ET CONTEXTE DE L'OPÉRATION	3
I.1	- OBJET DE L'OPÉRATION	3
I.2	- CONTEXTE D'INTERVENTION	4
I.3	- CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU PROJET	11
II	- JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DU PROJET	22
II.1	- RAPPEL DES ENJEUX ET JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	22
II.2	- PARCELLES CONCERNÉES PAR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	23
III	- CHOIX DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES	24
III.1	- PRÉSENTATION DU PROJET RETENU	24
III.2	- RAISONS DU CHOIX DU PROJET	24
III.3	- LE PROJET ET SON CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	47
IV	- AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU PROJET RETENU	63
IV.1	- LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION	63
IV.2	- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET	63
IV.3	- L'ATTEINTE AU DROIT DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS	69
IV.4	- CONCLUSION	71
V	- INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	72
V.1	- COORDONNÉES DU RESPONSABLE DE PROJET	72
V.2	- LES OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE	72
V.3	- TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE	72
V.4	- INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE À L'OPÉRATION	73
V.5	- DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE	77
V.6	- AU-DELÀ DE L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP	78
V.7	- AUTRES DÉCISIONS NÉCESSAIRES POUR RÉALISER LE PROJET	78
VI.1	- ANNEXE 1 : BILAN DE CONCERTATION	79
VI.2	- ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DE NON SOUMISSION À ÉTUDE D'IMPACT	85

I - OBJET ET CONTEXTE DE L'OPÉRATION

I.1 - OBJET DE L'OPÉRATION

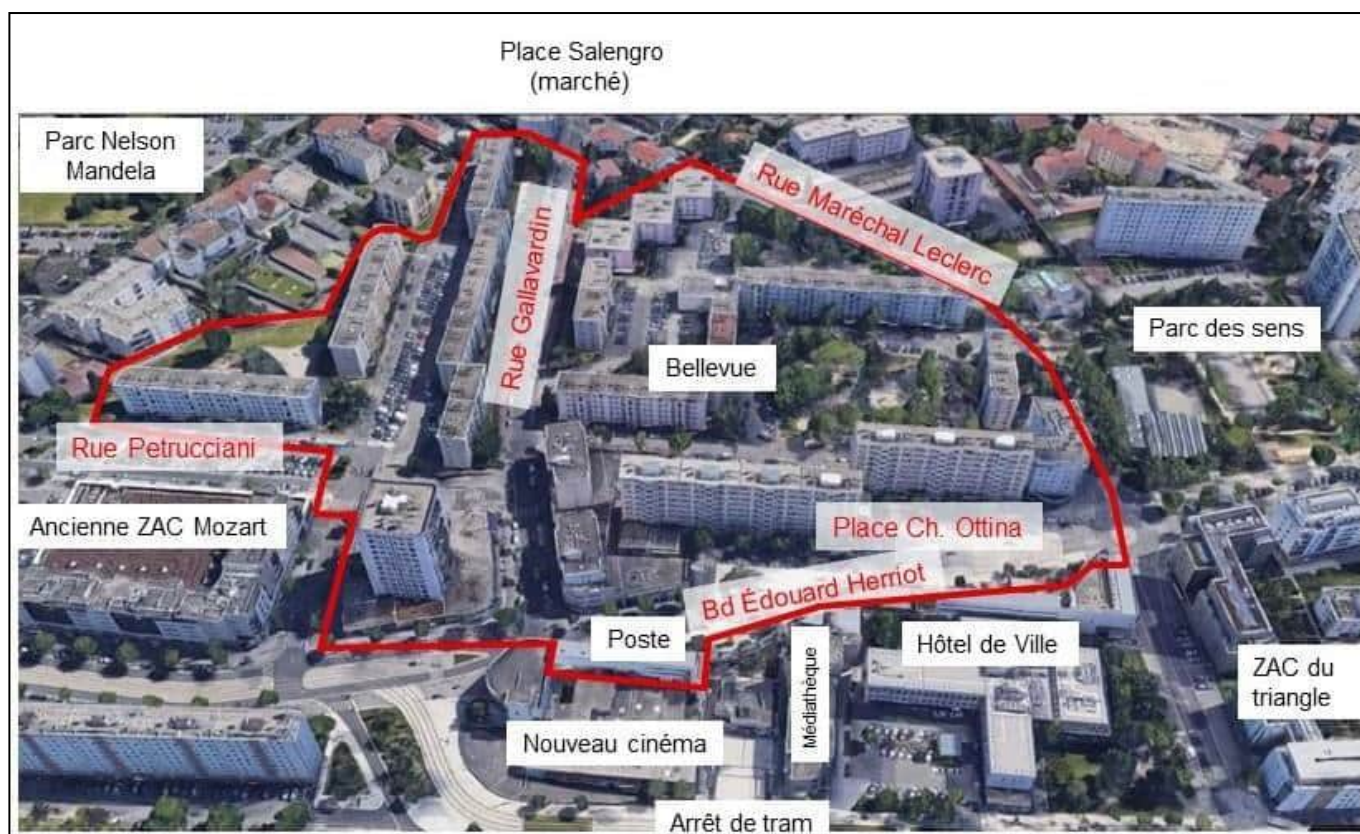
L'opération faisant l'objet du présent dossier d'enquête publique concerne la restructuration et la requalification du quartier de Bellevue dans le centre-ville de Saint-Priest au sein de la Métropole de Lyon, en deuxième couronne de l'Est lyonnais. Il est inscrit au Nouveau Programme National de Rénovation urbaine (NPNRU).

Ce projet intervient sur le périmètre délimité par :

- Le pôle Ottina au nord (comprenant l'Hôtel de Ville, la médiathèque, le cinéma et la Poste...),
- Le quartier Bellevue, au sud, situé entre le boulevard Edouard Herriot, la rue Maréchal Leclerc, la rue Mozart et la rue M. Petrucciani.

La restructuration urbaine permettra le désenclavement du quartier, l'amélioration de la qualité de vie des habitants avec l'aménagement d'espaces publics et le renforcement du linéaire commercial, et la création d'une nouvelle offre de logements.

Ce projet s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain de la ville de Saint-Priest et de la Métropole de Lyon, afin d'ancrer le territoire dans une trajectoire urbaine durable en privilégiant la restructuration d'une partie du patrimoine bâti à sa démolition.



Plan de situation

I.2 - CONTEXTE D'INTERVENTION

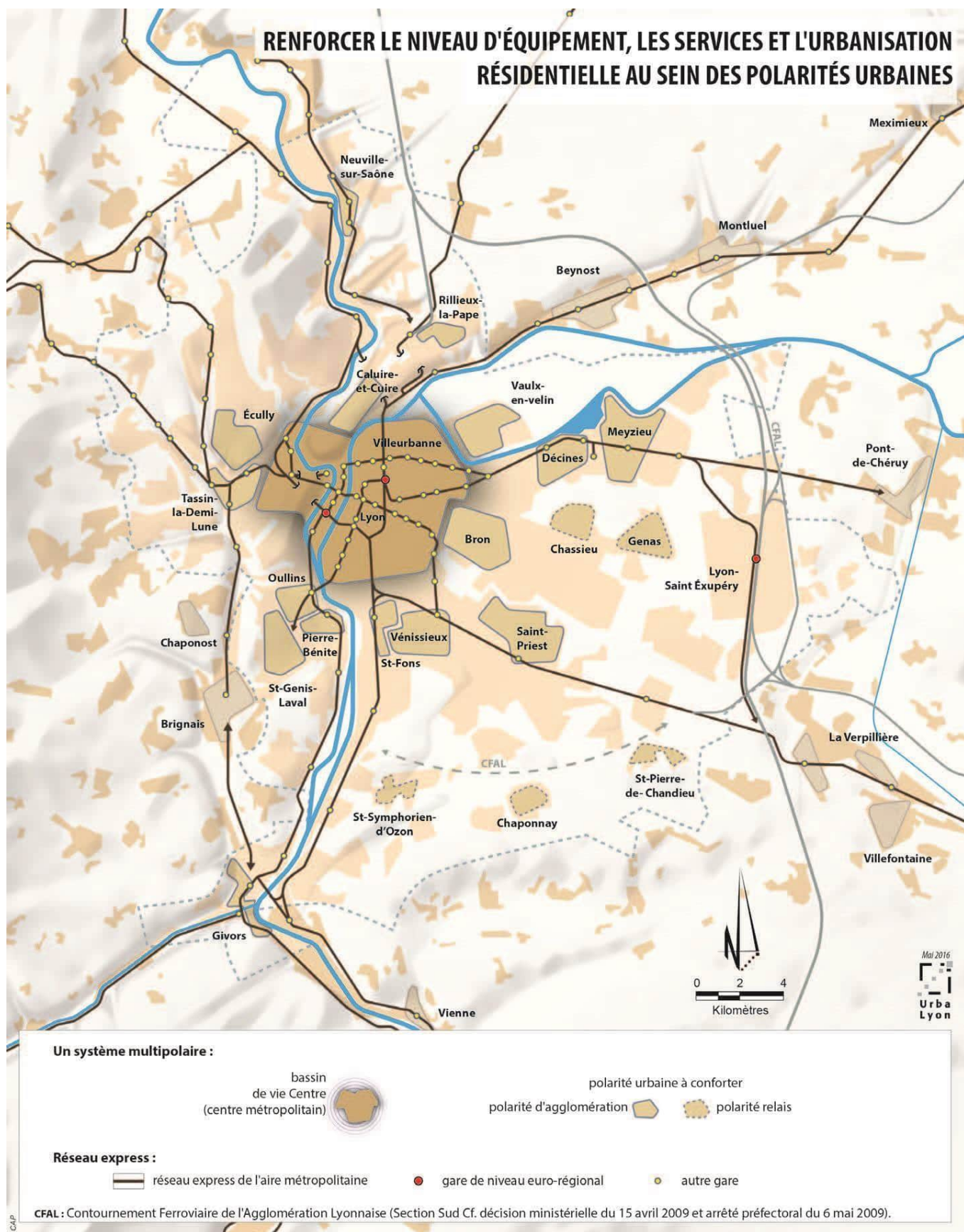
La Ville de Saint-Priest est la quatrième commune de l'agglomération lyonnaise par sa population (48 822 habitants au 1^{er} janvier 2024 - dernier recensement disponible) et deuxième par sa superficie (2971 ha).

La commune appartient à la deuxième couronne de l'Est Lyonnais et profite d'un emplacement stratégique pour le développement résidentiel et économique de l'agglomération : environnement naturel préservé (Fort de Saint-Priest, forêt de Feuilly, plaine de la Fouillouse), accès routiers facilités et transports en commun (lignes fortes bus, tramway, gare), activités commerciales fortes (bassin de la Porte des Alpes), attractivités économiques avec le Parc Technologique et diverses zones d'activités et activités agricoles qui résistent. Le dynamisme économique de la commune est d'ailleurs inscrit dans le Scot 2030 de l'agglomération lyonnaise qui identifie Saint-Priest comme une des principales polarités urbaines du bassin de vie Porte des Alpes, ayant vocation à participer activement au développement de l'agglomération. Ainsi, le centre-ville vise à être renforcé en accueillant de grandes opérations d'habitat, des équipements et des services.

Un premier programme de renouvellement urbain est intervenu en profondeur sur le centre-ville (Alpes, Ermitage, Ottina, Jaurès-Diderot), en renouvelant l'habitat et les fonctions urbaines et en améliorant le cadre de vie des grandes copropriétés. Ainsi, 465 logements ont été démolis et 1 200 logements ont été construits, 334 logements sociaux et 270 logements en copropriété ont été réhabilités et 6 ensembles de logements collectifs en copropriété et en locatif social ont été résidentialisés.

Ce programme a également permis :

- Le renouvellement et l'extension du groupe scolaire Joseph Brenier,
- La requalification des espaces extérieurs de la Maison de quartier Diderot,
- La réalisation d'un nouvel équipement culturel : l'artothèque de Saint Priest.

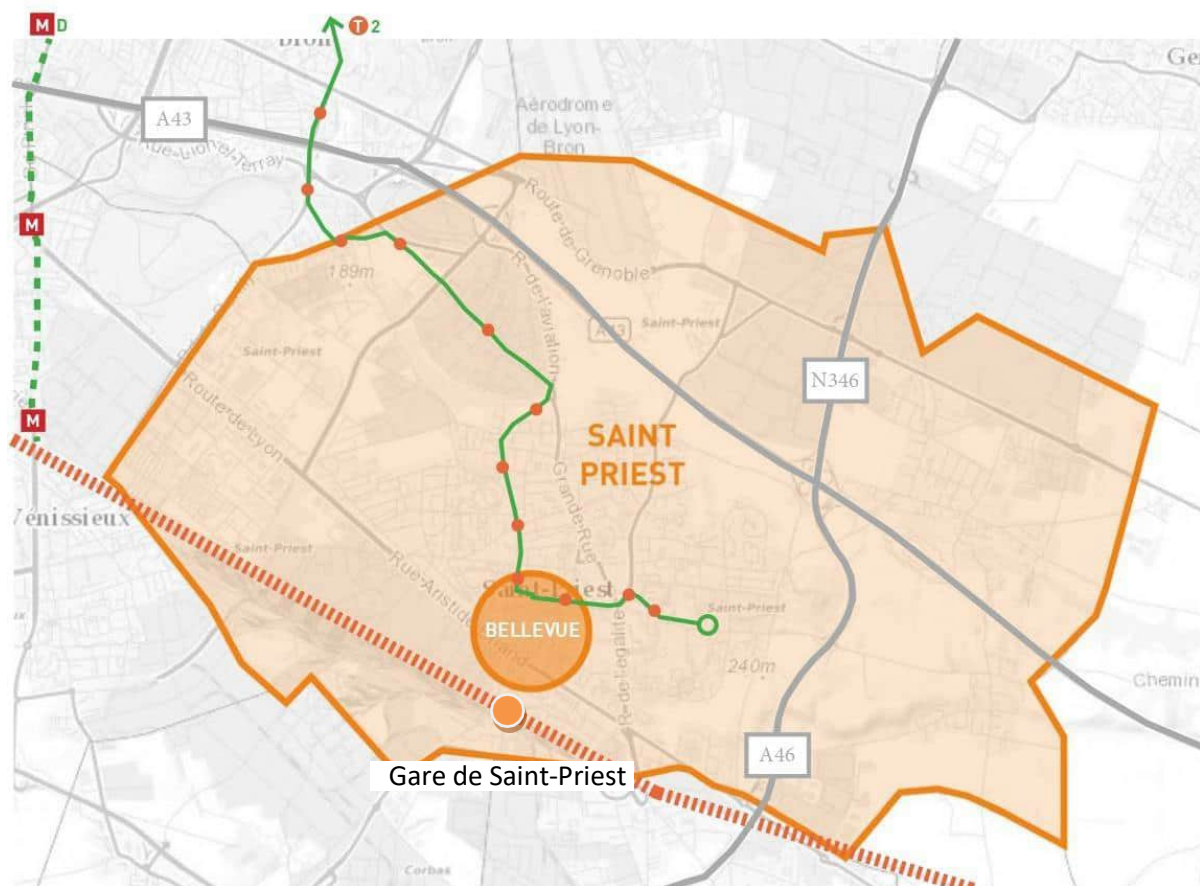


Carte du SCOT (source : SCOT de l'agglomération lyonnaise)

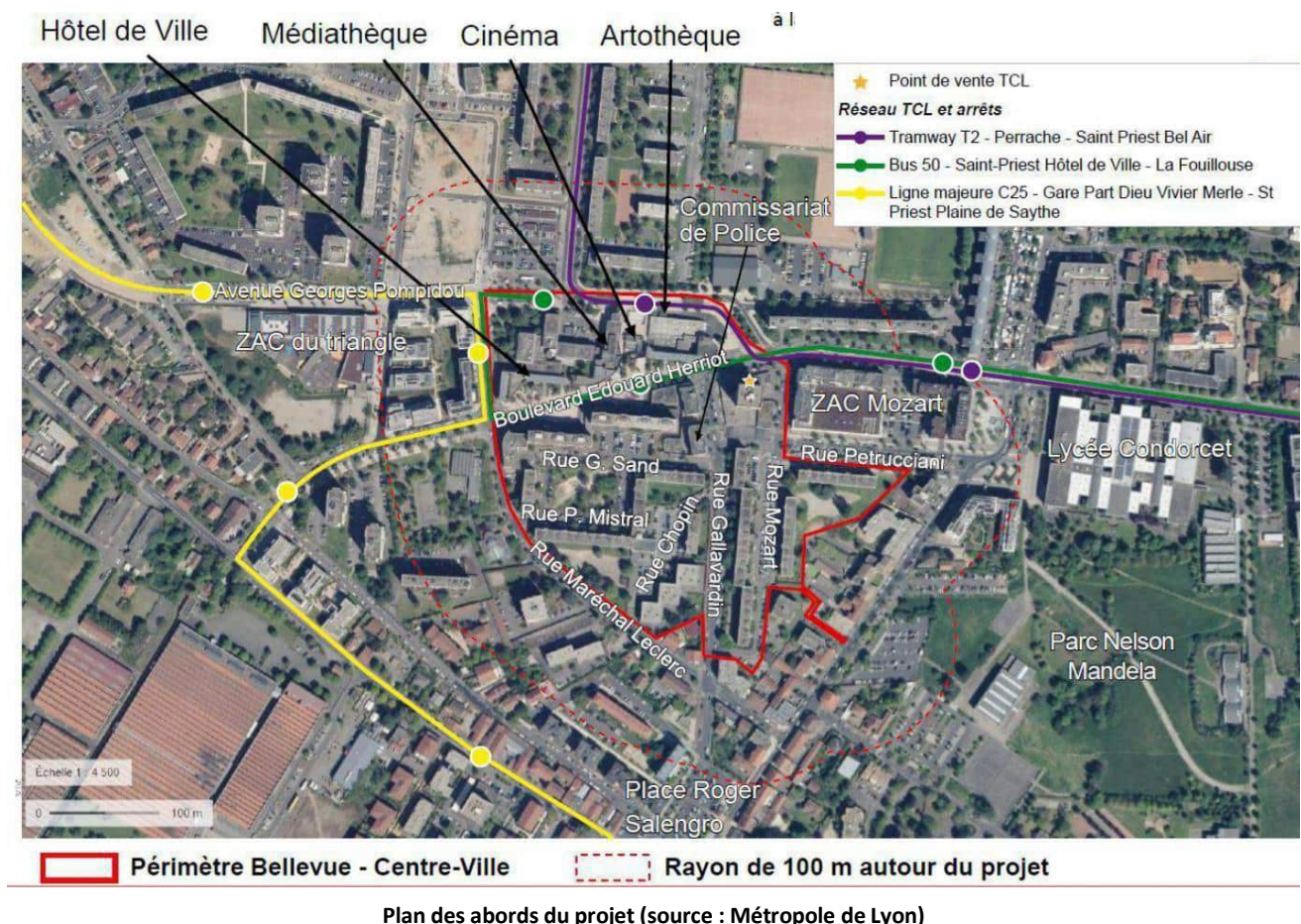
Le secteur géographique, objet du Nouveau Programme National de Rénovation urbaine (NPNRU) de Bellevue, se trouve au sein du centre-ville de Saint-Priest, face à l'Hôtel de Ville.

Il conjugue de nombreuses composantes paysagères, urbaines, économiques et sociales et possède de nombreux atouts :

- Il est compris dans le centre-ville de Saint-Priest et bénéficie d'une grande offre en services, commerces et équipements (sportifs, scolaires, santé, loisirs, etc.). Il se trouve notamment à proximité du lycée Condorcet, du groupe scolaire Joseph Brenier, du Gymnase Léon Perrier, de la mission locale, d'une Poste, de la mairie ou encore du parc Nelson Mandela. Par ailleurs, banques, restaurants, pharmacie, cabinets médicaux sont présents au sein et/ou autour du site, renforçant son attractivité et faisant de lui un secteur stratégique de la commune de Saint-Priest. Il présente ainsi une certaine multifonctionnalité avec un axe commercial Est/Ouest, une offre importante de logements, et un pôle administratif, culturel et de services.
- Il dispose d'une bonne desserte par les transports en commun et la voirie. On y retrouve notamment la ligne de tramway n°2 au Nord du secteur, les lignes de bus n°50 et C25 au Nord et à l'Ouest, la station de Métro « Parilly » à environ 4,6 km au Nord-Ouest, enfin le train (gare de Saint-Priest) se situe à 500 m au Sud du site et permet de rejoindre Lyon par la gare Jean Macé en 10 minutes. Concernant la voirie, le site se situe à environ 2 km au Nord de l'autoroute A43, 2 km à l'est de l'autoroute A46 et à 200 m au Sud de la route départementale D318. Le site est par ailleurs entouré de voies plus ou moins importantes permettant sa desserte : rue Maréchal Leclerc, rue Henri Maréchal ou encore boulevard Édouard Herriot.



Plan de situation (source : Métropole de Lyon)



Cependant, ce site a été marqué par le passé par l'absence de projet urbain d'ensemble, ayant conduit à la construction d'immeubles éparpillés de type barres et tours, caractéristiques de l'urbanisme des années 1960-1970 avec des équipements publics regroupés au sein du Pôle Ottina.

Cette morphologie urbaine peu attractive concourt à la concurrence entre le centre-ville de Saint-Priest et les centres commerciaux en périphérie aux appareils commerciaux très importants, causant une déperdition de l'attractivité de ce centre-ville malgré les interventions de qualifications des espaces publics aux abords du Pôle Ottina.

1.2.1 - LA NÉCESSAIRE REQUALIFICATION DU QUARTIER DE BELLEVUE DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE (NPNRU)

Le quartier de Bellevue compte environ 1 600 habitants et 532 logements. Les habitants présentent des statuts d'occupation des logements très mixtes : 47% de propriétaires occupants, 38% propriétaires bailleurs et 15% de logement social (logements acquis dans le diffus par des bailleurs sociaux). Le site est bâti de grands ensembles de copropriétés qui sont parfois dégradées et posent des questions concernant la fragilité des bâtiments et la sécurité des habitants. Ces immeubles constituent un parc social en voie de dégradation rapide. L'enclavement de ce secteur conjugué au statut de copropriété empêche son amélioration.

Cet espace présente un déficit au niveau de la qualité de vie des résidents et de nombreux problèmes liés aux habitations et à la structure urbaine. Il concentre par ailleurs des taux de pauvreté importants.

Le quartier Bellevue est ainsi inscrit au Contrat de Ville 2015-2020 (Quartier Prioritaire de la Ville ou QPV) et a été retenu pour le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) au titre des quartiers de priorité régionale. Le projet fait l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine signée le 11 février 2020 et « Bellevue » est maintenu dans la géographie prioritaire du futur contrat de ville 2024-2030.

I.2.2 - CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION, DU PARC DE LOGEMENTS ET DE L'APPAREIL COMMERCIAL

● **Caractéristiques de la population au lancement des études de diagnostic du projet**

À l'échelle du QPV, les caractéristiques sociodémographiques sont les suivantes :

- Une population jeune (indice jeunesse 1,7 contre 1,4 à l'échelle de la ville). En 2018, 26% des habitants du quartier ont moins de 15 ans contre 23 % pour la Ville de Saint-Priest et 19% pour la Métropole de Lyon, (Source : INSEE RP 2018)
- Une précarité financière : en 2020 le revenu médian s'élève à 11430 €/an/unité de consommation contre 19720 € sur la Ville et 22880 € dans la Métropole. La part des foyers à bas-revenus en 2021 atteint 61% dans le quartier. (Source : INSEE Filosofi 2020)
- Une faible qualification des habitants : seulement 41 % des 15/24 ans sont scolarisés, contre 62 % à l'échelle de la Ville de Saint-Priest et 73 % sur la Métropole. 47% de la population n'a aucun diplôme, contre 26% à Saint-Priest et 19% en moyenne dans la Métropole. (Source : INSEE – RP 2018)

Ces indices attestent d'une certaine précarité sociale. La fragilité des profils socio-économies de la population, combinée à l'organisation urbaine du secteur Bellevue concourt à son enclavement social.

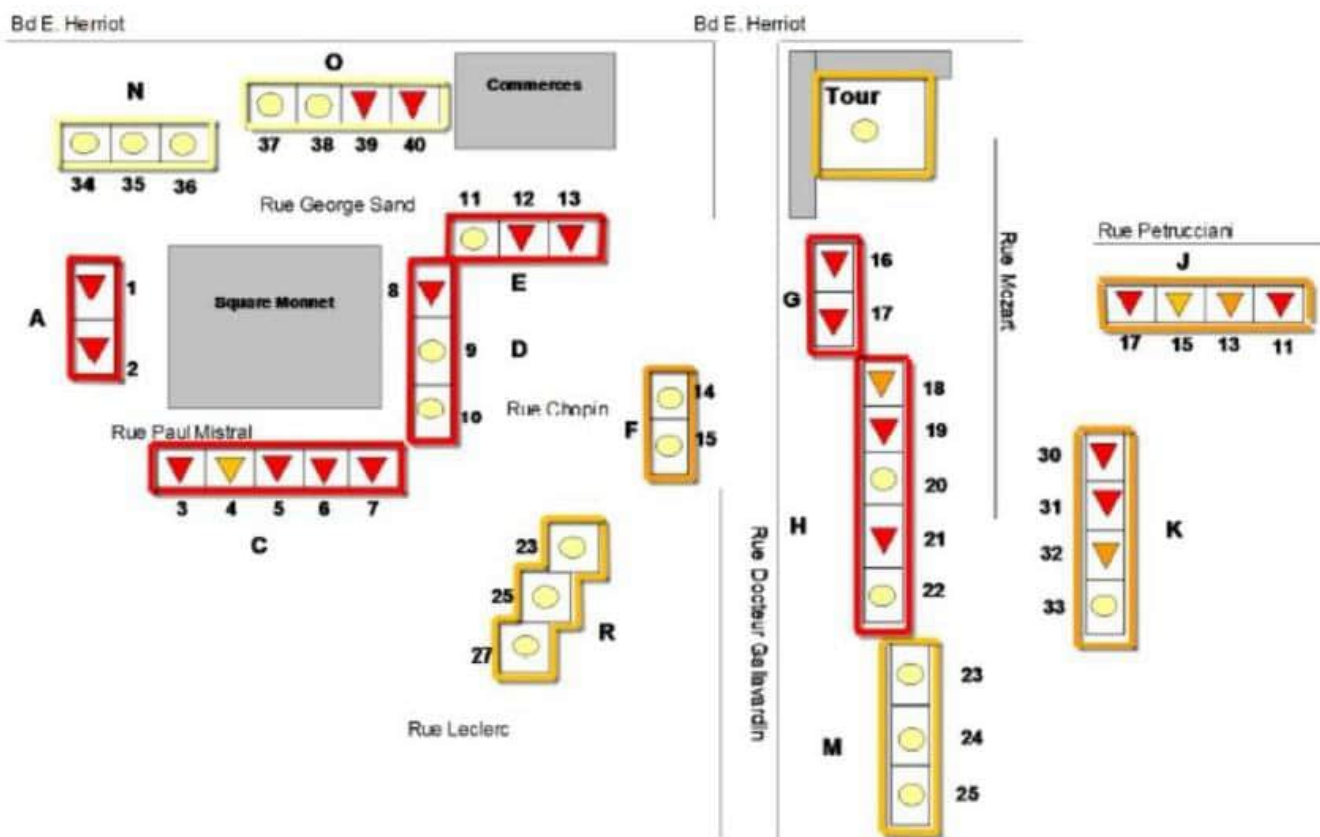
● **Caractéristiques du parc de logements**

Selon le Plan de Sauvegarde de 2018 qui a présidé à l'élaboration du projet (source : convention signée en 2019), le fonctionnement des logements sur ce secteur peut être décrit comme suit :

- En 2018, une copropriété qui se paupérise et qui compte à présent une majorité de propriétaires bailleurs : 53% contre 47% de Propriétaires occupants.
- Des impayés variés entre les différents syndicats et bâtiments : entre 5 et 25%, touchant davantage les propriétaires occupants.
- Pas de travaux majeurs votés depuis longtemps, dernier ravalement de façade en 1989.
- Prix de vente en baisse : 1200€/m² en moyenne dans la copropriété, contre 1986€ en moyenne à Saint-Priest et 3278€ dans la Métropole.

Les logements sont également caractérisés par une part des ménages locataires de 51,9% contre 46,7% à l'échelle de la ville et 55,2% à celle de la Métropole.

Les différentes illustrations à suivre font état des lieux des bâtiments existants sur le secteur.



État des lieux sommaire SOLIHA 2011 (source : Métropole de Lyon)

Légende :

Etat général des allées :	Etat général des façades :
▲ Très mauvais état	— Très mauvais état
▲ Mauvais état à moyen	— Mauvais état à moyen
● Moyen	— Moyen

Les petits bâtiments présentent pour la plupart des parties communes très dégradées (éclats de béton en façade, fissures, absence d'isolation, infiltration d'eau, enduit ou peinture écaillés, vétusté des colonnes eaux usées-eaux vannes...) La reprise de l'étanchéité des toitures a été effectuée sur quelques bâtiments uniquement (R, O 39, O 40).



Source : Métropole de Lyon

En parallèle plusieurs problématiques persistent sur le site :

- Des locaux poubelles sur les petits bâtiments trop petits et ne pouvant accueillir qu'un seul bac pour 10 logements par exemple,
- Des espaces extérieurs privés dévalorisés peu ou pas du tout équipés pour les usages des habitants,
- Des espaces de voirie et de stationnements sans contrôle d'accès,
- Des stationnements d'usage public (usagers des services, clients des commerces, salariés des équipements) très présents sur les espaces privés de la copropriété ce qui est source de conflit.



Source : Métropole de Lyon

Des études réalisées en 2022 et 2023 sur la structure des balcons ont révélé des fragilités ayant nécessité des travaux de reprise ou de renforcement avec pour certains une interdiction d'accès dans l'attente des travaux sur différents bâtiments de Bellevue.

Ces différentes caractéristiques traduisent l'importance de la réhabilitation et de la rénovation des logements existants pour améliorer la qualité de vie des habitants et s'adapter aux usages et fonctionnalités d'un centre urbain.

● **Caractéristiques commerciales et des équipements**

À ce jour, le marché forain présent rue Gallavardin et place Salengro 2 jours par semaine est générateur de flux sur le centre-ville. Cependant plusieurs problématiques existent sur le site :

- Une organisation commerciale éclatée en 4 polarités (ancienne ZAC Mozart, Pôle Ottina, secteur Maréchal/Salengro, Secteur Briand) sans réels liens entre elles,
- Une emprise de l'offre du centre-ville sur la consommation des ménages faible,
- Un arrêt « Hôtel de ville » du tramway à l'écart des polarités commerciales,
- Une station « Esplanade des Arts » ne reflétant pas l'idée du commerce ni l'idée de centre-ville,
- Un potentiel économique limité, une capacité commerciale ne pouvant augmenter sensiblement.

Le centre-ville de Saint-Priest est composé de 150 cellules d'activités (hors services publics et associations) complété par une offre non sédentaire avec 3 marchés par semaine.

Le secteur Bellevue – Ottina compte 40 cellules commerciales réparties entre la galerie marchande « Central Place » (8 cellules), les rez-de-chaussée du bâtiment O (12 cellules), les rez-de-chaussée du bâtiment N (6 cellules), la galette commerciale au pied de la Tour (14 cellules).

En termes de fonctionnement urbain, le Pôle Ottina (ensemble de bâtiments administratifs, culturels et comprenant également des services et quelques commerces) est marqué par :

- Des perméabilités peu lisibles et des cheminements type venelles très peu qualitatifs,
- Une architecture qui efface le soubassement commercial et l'effet vitrine,
- Une double orientation qui peine à exister au Nord comme au Sud,
- Des aménagements paysagers qui masquent le soubassement et l'animation du pôle,
- Des relations Nord/Sud qui sont pénalisées par le flux important de véhicules sur Herriot.

Au niveau du fonctionnement du Pôle Ottina, il est à noter que :

- Les équipements publics (Hôtel de Ville, CCAS, Poste ainsi que l'arrêt de tram) sont peu visibles depuis la place de l'Hôtel de Ville, en arrière-plan caché derrière le Portique (ensemble bâti en hauteur, sur piliers, offrant une façade unifiée à l'ensemble),
- L'accès à la médiathèque/artothèque est trop confidentiel,
- L'offre commerciale est difficile à valoriser (effet miroir avec les commerces du boulevard Herriot impossible).

Ainsi, la forme du Pôle Ottina constitue un « rempart » et une rupture forte entre la partie Nord du centre-ville et le Sud. Cependant, cet espace permet de diversifier les fonctions du secteur d'étude et de favoriser la fréquentation du site.

De plus, la construction du nouveau cinéma, en remplacement du cinéma existant démolé, améliore significativement la lisibilité de l'espace en créant un parvis aux différents équipements culturels et une liaison forte avec l'arrêt du tramway contigu.

I.3 - CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU PROJET

I.3.1 - MILIEUX PHYSIQUE

La zone d'étude se développe dans un secteur urbanisé essentiellement imperméable où la végétation reste rare. Le terrain est alors relativement plat avec une pente moyenne de 2% de l'Est à l'Ouest et de 1% du Sud au Nord.

Sur le plan **géologique**, le secteur d'étude se caractérise, selon la carte au 1/50 000^{ème} du BRGM, par la formation composée de l'élément suivant :

- FGy : Alluvions fluvio-glaciaires wurmiennes.

La majorité du sous-sol est donc formé d'alluvions représentant des dépôts sédimentaires plus ou moins résistant à l'érosion et pouvant contenir des nappes phréatiques.

I.3.2 - RISQUES NATURELS

Le secteur d'étude n'est pas soumis aux risques de mouvements de terrain, ni d'incendie de forêts et ni d'inondation. Cependant, il se trouve dans un espace où le risque sismique modéré existe. La totalité de la zone est soumise à un aléa faible retrait-gonflement des argiles, provoquant des variations de volume en fonction de la teneur en eau et qui induisent des tassements pouvant déformer les terrains et les aménagements présents sur ces derniers. Il est donc important d'anticiper ce phénomène, grâce aux mesures ERC (éviter, réduire, compenser), pour réduire les risques lors de l'exploitation du projet et de respecter les règles de constructions parasismiques applicables pour les bâtiments.

I.3.3 - EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

Le cours d'eau le plus proche de la zone est le Rhône à environ 7,2 km. Ce fleuve est présent dans les objectifs fixés par le SDAGE. L'état écologique des eaux superficielles est bon pour le Rhône de Vernaison. Les objectifs de bon état sont fixés pour 2021.

Deux masses d'eau souterraines sont également présentes sous le site d'étude et sont dans de bons états quantitatifs et chimiques (objectifs fixés à 2015 et 2021) :

- Couloirs de l'Est lyonnais (Meyzieu, Décines, Mions) et alluvions de l'Ozon,
- Miocène sous couverture Lyonnais et sud Dombes.

Les nappes sont toutes en bon état.

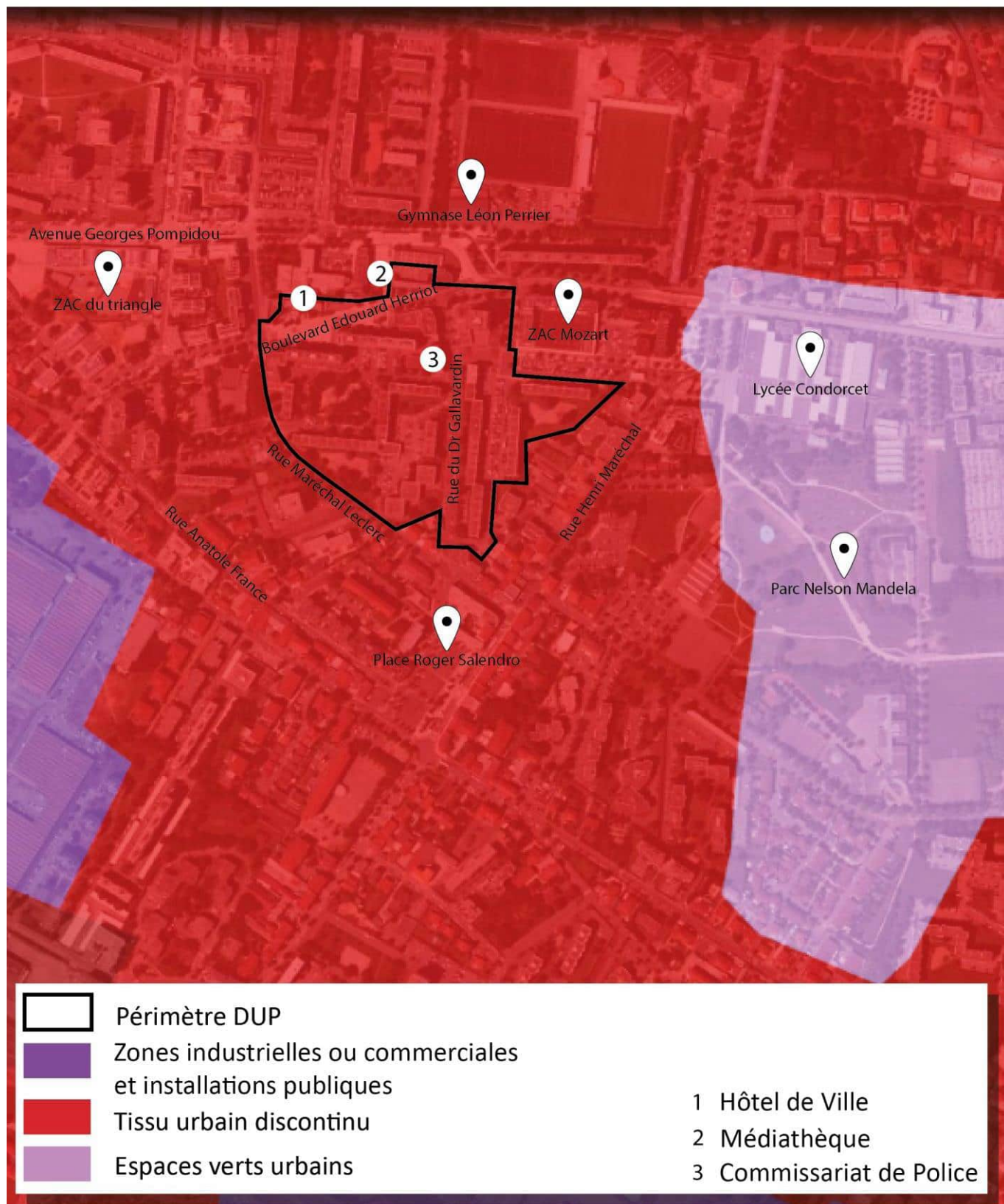
Aucun captage pour l'alimentation en eau potable (AEP) n'est présent dans la zone d'étude.

I.3.4 - OCCUPATION DES SOLS

L'occupation du sol dominante dans la zone d'étude est représentée sur le plan ci-après. Le site est entièrement composé d'un tissu urbain discontinu selon la base de données Corine Land Cover de 2018. Le terrain d'étude est également entouré de zones industrielles ou commerciales, d'installations publiques au Sud et à l'Ouest et d'espaces verts urbains à l'Est.

Localisation du périmètre dans le centre urbain de Saint-Priest

Echelle : 1/7 000 - Source : Géoportail



Une analyse fonctionnelle du site a été mise en place :



Occupation des sols : les espaces publics de domanialité Ville de Saint-Priest (source : Métropole de Lyon)

Il existe deux principaux espaces publics au sein du quartier de Bellevue :

- La place de l'hôtel de ville (Place Charles Ottina) :
 - Fragmentée,
 - Divisée par la chaussée du boulevard Edouard Herriot,
 - Peu d'usages,
- Le square des couleurs :
 - Introverti,
 - Peu visible,
 - Dédié à l'îlot.



Occupation des sols : les espaces extérieurs privés (source : Métropole de Lyon)

Deux problématiques majeures sont liées aux espaces extérieurs privés appartenant aux copropriétés :

- Une limite public/privé confuse,
- Des cœurs d'îlot réservés au stationnement et à la desserte automobile.



Occupation des sols : la perméabilité des sols (source : Métropole de Lyon)

La majorité des sols sont actuellement artificialisés. Un des objectifs du projet est ainsi de travailler sur la perméabilité des sols et d'éviter la surconsommation d'espace.

I.3.5 - MILIEU BIOLOGIQUE

Dans le cadre du projet un inventaire des zonages du patrimoine naturel s'appliquant sur l'aire d'étude élargie a été effectué auprès des services administratifs de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de « Rhône-Alpes ».

Cet inventaire a permis de constater que le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 11 km du projet : *FR8201785 – Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage*. Le secteur d'étude n'entretient donc pas de lien fonctionnel avec celui-ci.

Par ailleurs, la ZNIEFF¹ la plus proche du secteur d'étude est la ZNIEFF de type 1 : *Gravières de Berlay et de Pierre blanche*, identifiée au numéro 820032295 se situant à environ 2,1 km au Sud du secteur de projet.

La conclusion concernant le patrimoine naturel du site est donc la suivante : l'aire d'étude rapprochée est déconnectée du contexte naturel de l'Est lyonnais. Elle se situe dans l'aire urbaine lyonnaise et ne présente pas les conditions de milieu favorable à la biodiversité.

Concernant les habitats naturels et la flore du site, des friches altérées ont été détectées de même que plusieurs stations de Sisymbre vélairet (*Sisymbrium irio*), espèce herbacée non protégée mais à enjeux de conservation important (Vulnérable sur la liste rouge). Cependant, et en l'état des inventaires, aucun habitat naturel à enjeux n'a été recensé. Des espèces de plantes exotiques envahissantes ont également été détectées et devront être prises en compte pour l'organisation des travaux afin de limiter la propagation de ces plantes dans l'environnement.

Les inventaires réalisés ont aussi permis de cerner les enjeux écologiques potentiels pour un nombre important de groupes d'étude de faune, et souvent stratégique de ce type de contexte urbanisé. C'est le cas de passages à faible diversité en espèces et ayant un peuplement caractéristique d'un milieu urbanisé. La liste complète des espèces contactées est restreinte. Pour ce qui est de l'avifaune, vingt espèces d'oiseaux ont été recensées, dont treize sont des espèces protégées. La grande majorité des espèces sont caractéristiques des milieux urbanisés et nicheuses sur le secteur d'étude.

Ainsi, quatre espèces pourraient représenter des enjeux faibles pour le secteur d'étude :

- Le Moineau domestique se reproduit dans la plupart de bâtiments et immeubles ainsi que dans les haies et arbustes,
- Le Choucas des tours est nicheur sur certains bâtiments,
- Le Martinet noir a été observé en vol au-dessus du secteur d'étude et pourrait également potentiellement utiliser les bâtiments pour nicher : enjeu d'intégration dans les aménagements bâtis pour ces espèces,
- La Pie bavarde niche dans les arbres des parcs : enjeu de préservation / replantation d'arbres.

Les autres espèces contactées présentent des enjeux écologiques faibles. La majorité se concentrent sur les rares espaces de parcs et haies du secteur (alimentation et reproduction). Une espèce de reptile est présente, le Lézard des murailles. C'est une espèce protégée, mais très répandue dans les milieux urbanisés. Elle ne présente qu'un enjeu écologique négligeable et s'adapte très bien au projet d'aménagement en contexte urbain. La zone d'étude n'est pas favorable à la présence d'autres espèces de ce groupe. Une seule espèce de mammifère a été observée, le Hérisson d'Europe, également espèce protégée et à faible enjeu écologique. Sa présence est en lien avec les parcs, jardins et haies, qui présentent toutefois une fonctionnalité écologique limitée sur le secteur. La zone d'étude n'est pas favorable à la présence d'autres espèces de ce groupe.

¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

I.3.6 - PAYSAGES ET PATRIMOINES

Le site étudié n'est concerné ni par un site inscrit ou classé ni par un Site Patrimonial Remarquable. Cependant, il se trouve à proximité immédiate (environ 245 m) d'une zone de présomption de prescription archéologique nommée Le Bourg, identifiée au numéro 222311 et abritant une église, un château et un village du Moyen-Âge.

Le site se trouve également à proximité d'un immeuble partiellement inscrit : Château, identifiant IU7KTN. Cet immeuble dispose d'une protection au titre des abords de monuments historiques à 14 m au plus proche mais qui ne touche pas la zone d'étude.

Néanmoins, toute découverte fortuite de patrimoine archéologique lors des travaux devra être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

L'atlas des paysages de Rhône-Alpes découpe le territoire régional en 302 unités paysagères et 7 grandes familles de paysages.

La commune de Saint-Priest est située dans l'unité paysagère de l'agglomération Lyonnaise et Viennoise et dans la grande famille des paysages urbains et périurbains.

Selon le centre des ressources régionales des paysages d'Auvergnes-Rhône-Alpes, cette typologie de paysage concerne « l'ensemble des territoires qui présentent visuellement une part prépondérante de constructions, d'infrastructures, d'espaces revêtus ou bâtis ». Elle comprend alors des morphologies urbaines parfois très distinctes : « centres historiques vernaculaires ou réguliers, faubourgs transformés et rattachés à la ville-centre, quartiers pavillonnaires, **grands ensembles**, zones industrielles, entrées de villes... ».

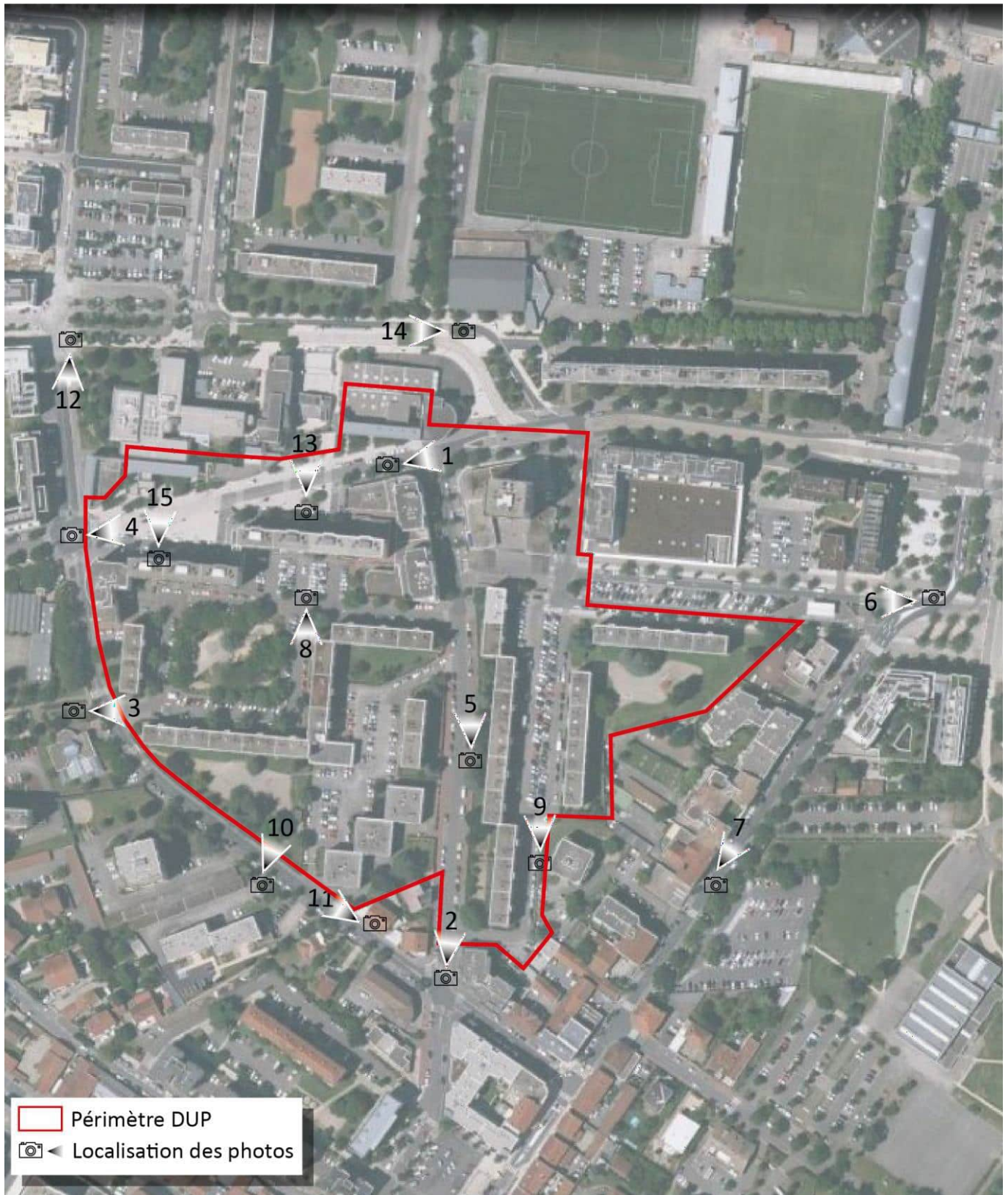
Par ailleurs, l'unité paysagère de l'agglomération Lyonnaise et Viennoise est concernée par plusieurs paysages exceptionnels et remarquables :

- Confluent Saône-Rhône,
- Côtière sur le Rhône entre Lyon et Givors,
- Les monts d'or,
- Mont Cindre,
- Les monts du lyonnais,
- Neuville sur Saône,
- Rhône entre Lyon et Loyette,
- Rive droite entre Givors et Tain-Tournon,
- Saint Fortunat,
- Val de Saône de Macon à Lyon,
- Vienne,
- Ville de Lyon.

Les **vues depuis le site** témoignent d'un paysage très marqué par l'urbanisation avec une végétation typique des milieux anthropisés (alignements d'arbre, petit jardin et parc, pelouses, haies). Au sein du site, les vues portent alors sur les bâtiments de taille moyenne à grande. Les vues sont également très linéaires notamment aux abords des grandes avenues et rues.

Localisation des prises de vue

Echelle : 1/4 000 - Source : Géoportail







Le paysage local de Bellevue est ainsi marqué par :

- Un urbanisme fortement présent,
- Une topographie relativement plate,
- Des voies de transports qui entourent le site et délimitent le site,
- Des axes routiers internes bien présents,
- Un quartier résidentiel au Sud,
- Des espaces verts peu mis en valeur par rapport à une prédominance des espaces minéralisés,
- Un tramway peu visible au Nord,
- Des commerces, des administrations (Hôtel de Ville, Poste...) et des équipements culturels (médiathèque, cinéma, artothèque...) au Nord et à l'Est.

II - JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DU PROJET

II.1 - RAPPEL DES ENJEUX ET JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Au regard du contexte particulier du quartier et de la mise en place du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine au sein de ce secteur, la Métropole de Lyon et la ville de Saint-Priest ont travaillé sur un projet de rénovation et de renouvellement urbain ambitieux pour le quartier de Bellevue, portant à la fois sur les habitations, les espaces publics et les commerces.

Les principaux enjeux de ce projet sont :

- **Poursuivre la valorisation du centre-ville** en y intégrant le quartier de Bellevue, tout en y créant une centralité avec son épaisseur et sa valeur,
- **Améliorer le cadre de vie** des habitants,
- **Maintenir et développer les services et commerces** du secteur,
- **Requalifier et diversifier l'offre de logement** de Bellevue en cohérence avec les secteurs limitrophes,
- **Ouvrir Bellevue au reste de la ville** en prévoyant des liaisons vers les quartiers voisins (gare, Parc Mandela, Bel Air...).

Les différents axes d'intervention pour y parvenir sont :

- Logement :
 - **Reconstruction d'une offre de logements** en accession et locatif libres d'environ 10 500 m² de surface de plancher,
 - **Transformation de plusieurs bâtiments** en logements sociaux (bâtiments A et J) et en accession sociale (bâtiments C3/4),
- Voirie et réseaux :
 - **Réorganisation des espaces publics et privés** avec :
 - **Requalification des rues de dessertes internes au quartier** : Georges Sand et Paul Mistral,
 - **Création d'une sente entre l'axe Nord/Sud et la rue Gallavardin,**
 - **Plan de circulation et stationnement,**
 - **Aménagement de réseaux** :
 - **Création d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales,**
 - **Déviation des réseaux existants** (électricité, gaz, télécom, éclairage, eau potable, assainissement, chauffage urbain),
- Structuration urbaine / Espaces publics :
 - **Alignement des façades sur l'axe Nord/Sud,**
 - **Valorisation du centre-ville en y intégrant le quartier de Bellevue,** tout en y créant une centralité avec son épaisseur et sa valeur : requalification et réorganisation des espaces publics,
 - **Unification et réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville** sur la partie sud et dévoiement du boulevard Édouard Herriot,
 - **Instauration d'un axe Nord/Sud** : un vaste espace vert potentiel support d'usages variés pour les habitants et les visiteurs du centre-ville (pique-nique, aires de jeux, jardins...), avec trois connexions au secteur Mozart,
 - **Viabilisation des futures constructions** et reprise des réseaux existants.
- Commerce :
 - **Restructuration et amélioration de l'offre commerciale.**

Le projet prend alors en compte les enjeux du territoire de Bellevue liés au désenclavement du secteur, à l'intégration du quartier au centre-ville, à la réorganisation urbaine, à la diversification de l'offre de logement, à

l'amélioration des espaces publics, au développement des mobilités actives (piétons, vélos...) et au renforcement de l'appareil commercial.

La réalisation du projet d'aménagement du NPNRU de Bellevue est conditionné par les acquisitions des logements et des commerces. S'en suivront les démolitions, la livraison des logements et des commerces neufs et transformés, les aménagements des espaces publics qui seront réalisés après la maîtrise foncière des terrains et des bâtiments.

Le projet présente un caractère d'intérêt général et d'utilité publique au travers de ses réponses à :

- La nécessité de résoudre les désordres urbains recensés au sein du quartier de Bellevue,
- Le besoin d'améliorer l'offre de logements du centre-ville de Saint-Priest,
- La nécessité de restructurer les espaces et les voiries,
- La nécessité de redynamiser le centre-ville de Saint-Priest.

Toutes les obligations réglementaires en vigueur en termes de production de logements sociaux, à l'échelle de la Commune et de la Métropole de Lyon seront respectées.

En parallèle de ce programme sont conduits en dehors de la procédure de déclaration publique :

- Un Plan de Sauvegarde et la résidentialisation des immeubles de l'ensemble de copropriétés Bellevue n'étant pas acquis par la Métropole dans le cadre du projet NPNRU,
- La restructuration du cinéma, de l'artothèque et de la médiathèque par la Ville,
- Le réaménagement de l'espace public libéré suite à la démolition du cinéma existant au centre du Pôle Ottina.

II.2 - PARCELLES CONCERNÉES PAR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans le périmètre du projet, la Métropole de Lyon ne possède pas la maîtrise foncière de la totalité des parcelles concernées par le projet car certaines appartiennent à des propriétaires privés². Des négociations à l'amiable ont été engagées auprès des propriétaires concernés mais elles n'ont pu toutes aboutir.

La Métropole de Lyon a donc décidé de recourir à la **déclaration d'utilité publique afin d'assurer la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet**. Toutefois, les négociations amiables se poursuivent et restent privilégiées.

Une enquête parcellaire sera réalisée dans un second temps, suite à la présente enquête préalable à la DUP.

² Ces terrains seront identifiés dans le dossier d'enquête parcellaire.

III - CHOIX DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

III.1 - PRÉSENTATION DU PROJET RETENU

Le projet consiste à :

- Aménager un continuum d'espaces publics valorisants et supports d'usages, donnant une unité au secteur et faisant le lien avec le reste de la ville en amorçant des liaisons vers les quartiers voisins (gare, Parc Mandela, Bel Air...),
- Améliorer le cadre de vie des habitants : réorganisation des espaces publics et privés, aménagements des espaces publics également pour leur usage, végétalisation et désimperméabilisation du site,
- Maintenir et développer les services et commerces du secteur : renforcement de l'offre commerciale,
- Diversifier l'offre de logement de Bellevue en cohérence avec les secteurs limitrophes : démolition et reconstruction de logements et transformation des logements existants en logements sociaux et d'accès abordable.

Pour cela le projet prévoit entre autres :

- Une programmation concernant les espaces publics incluant :
 - o La reconfiguration et création d'espaces publics de centralité et des espaces verts de proximité, et du couvert végétal,
 - o L'amélioration des voiries et création d'un maillage de modes de déplacements actifs.
 - o Une augmentation des surfaces perméables,
- Une programmation concernant les logements incluant :
 - o La démolition de 94 logements,
 - o La restructuration de 80 logements en logements locatifs sociaux et en accession abordable,
 - o La construction de 140 logements environ : en se basant sur un nombre moyen d'occupants par ménages de 2,5 (données INSEE 2016) environ 140 habitants supplémentaires sont attendus en soustrayant le nombre d'habitants des 94 logements qui seront démolis et relogés,
 - o 156 places de stationnements privatifs pour les logements et commerces dans les immeubles construits selon les règles du PLUH en vigueur,
- Une programmation concernant les commerces qui passe par la maîtrise de la majorité du linéaire commercial sur le boulevard Édouard Herriot au sein du périmètre du projet incluant :
 - o La démolition de 12 cellules commerciales situées en rez-de-chaussée de l'immeuble O et de la copropriété « Centrale Place », ainsi que l'extension du local commercial situé le plus à l'est du bâtiment N (allée N36) représentant 1 200 m² environ,
 - o La restructuration du rez-de-chaussée commercial des bâtiments N et « Central Place » comportant 14 cellules (900 m² environ),
 - o La construction d'environ 1 200 m² de SDP de surfaces commerciales.

Par ailleurs un plan de sauvegarde a été engagé pour la réhabilitation des logements de l'ensemble des copropriétés Bellevue, non acquis par la Métropole dans le cadre de ce projet mais n'est pas compris dans le faisant l'objet de la présente enquête publique. La résidentialisation de ces immeubles est également prévue et intégrera le stationnement privé des copropriétés (environ 448 places pour les 448 logements tandis que le site compte actuellement 346 places pour les 472 logements). De même, les travaux sur le Pôle Ottina (bâtiments et espace public au droit et aux abords de l'ancien cinéma) ne sont pas inclus.

III.2 - RAISONS DU CHOIX DU PROJET

L'intervention s'inscrit dans la stratégie de développement globale de la Métropole de Lyon par le biais des projets de rénovation urbaine. En effet, les NPNRU contribuent à améliorer les quartiers de la Métropole présentant les plus importants dysfonctionnements urbains.

III.2.1 - **UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT CONSTRUITE AU FIL DU TEMPS**

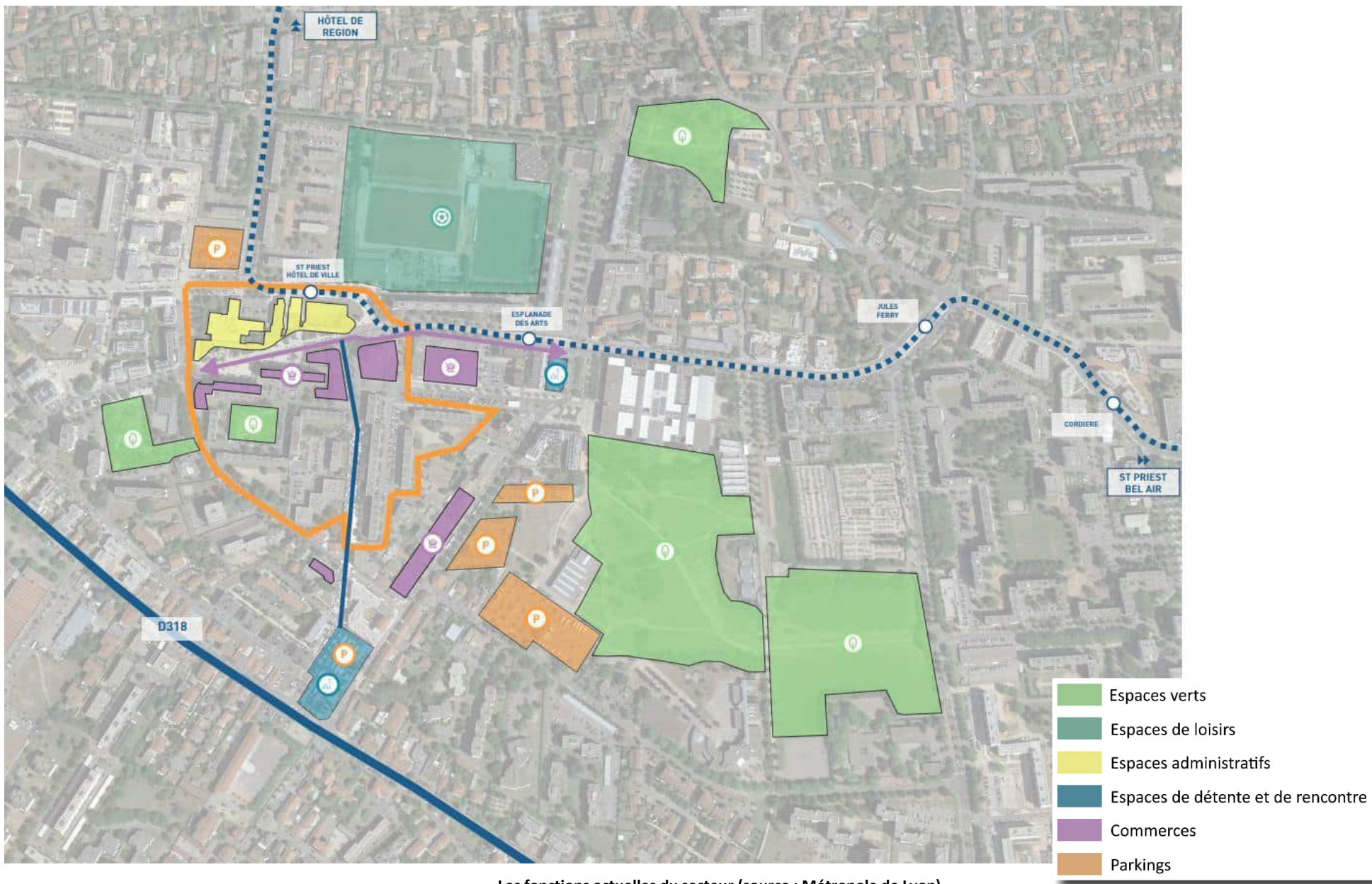
Des orientations détaillées de la transformation à moyen et long termes ont été définies lors de la phase de protocole de préfiguration du NPNRU en 2017.

Les études pré-opérationnelles réalisées entre 2017 et 2019 ont permis d'approfondir les orientations stratégiques et de les traduire au travers d'une proposition de plan de composition général intégrant les interventions dans le cadre de l'opération d'aménagement et du Plan de Sauvegarde.

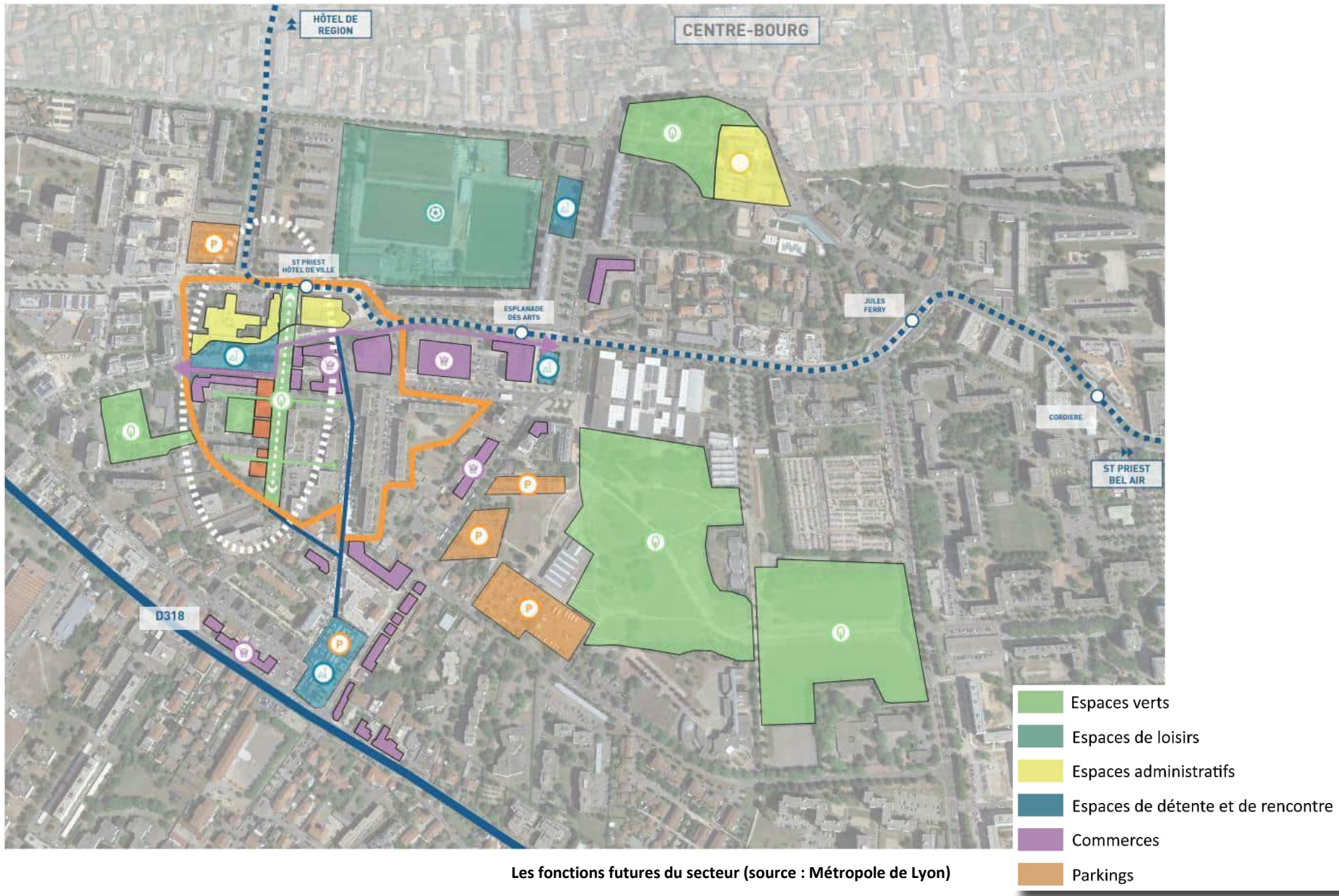


Plan directeur du projet (source : Métropole de Lyon)

Plus récemment, en 2021, les études opérationnelles ont été menées par l'architecte en chef Frys Associés qui s'est attaché à étudier les actuelles et futures fonctions du centre-ville (administratives, commerciales, sportives, culturelles, occasionnelles ou festives) à proximité du site de projet car l'un des enjeux de cette mutation urbaine est leur renouveau ainsi que celui des espaces publics afin de les inscrire pleinement dans leur contexte urbain, paysager proche et lointain. Ainsi, le projet propose de connecter cet espace majeur du Pôle Ottina avec le quartier Bellevue requalifié et ouvert sur la ville.



Les fonctions actuelles du secteur (source : Métropole de Lyon)



Les études de l'architecte en chef de l'opération ont été l'occasion de réinterroger certaines orientations du plan de composition issu des études pré-opérationnelles, ou d'en réaffirmer d'autres, en vue d'une cohérence globale plus affirmée. De manière synthétique, il a relevé les observations suivantes :

- L'axe Nord/Sud semblait urbanistiquement « peu tenu » et les usages qui y étaient proposés étaient essentiellement dédiés à la voiture (chaussées, stationnements...),
- La place de l'Hôtel de Ville, traversée par le boulevard Édouard Herriot très circulé, générait une succession d'espaces publics triangulaires d'ores et déjà difficilement appropriables pour tout usage,
- Le dessin des éléments pleins (bâties) forme des vides qui sont peu organisés et peu lisibles, générant une forme de confusion du plan d'ensemble,
- Pas de nécessité de création d'une voirie publique à la place de la rue privée Mozart car les résidences sont toutes desservies sur des rues publiques et qu'il était plus intéressant de libérer de la place pour des espaces verts et la réorganisation du stationnement.

Frys Associés a synthétisé les enjeux dans le schéma ci-après :

- Conforter et renforcer l'axe Nord/Sud,
- Créer un parvis de l'hôtel de ville réunifié,
- Redessiner un maillage Est/Ouest,
- Proposer des cœurs d'îlots calmes, agréables et végétalisés.



Schéma de synthèse des orientations

Le nouveau plan de composition, ci-après présenté, a été dessiné. Il vise à :

- Créer un quartier de ville dense structuré selon un principe de composition urbaine tourné vers l'axe central, de manière à offrir à chacun des vues sur ce paysage,
- Imaginer un mode de vie de qualité, à la fois contextualisé, novateur et durable, qui réponde aux enjeux de la croissance démographique de Saint-Priest,
- Renforcer la qualité des espaces publics majeurs de l'opération (Place de l'Hôtel de Ville et axe nord-sud) afin qu'ils puissent être support d'animations pour le centre-ville en lien notamment avec les commerces,
- Offrir plus d'espaces verts pour les habitants et les visiteurs du centre-ville, et augmente ainsi la présence de la végétation et désimperméabilisation des sols,
- Réduire l'empreinte automobile sur le site tout en conservant l'accessibilité des véhicules aux commerces et aux logements,
- Développer les modes actifs avec notamment des zones piétonnes.



Plan de composition

III.2.2 - LES ESPACES PUBLICS ET LA CONFIGURATION URBAINE

La Ville et la Métropole souhaitent que les espaces publics soient soignés, et répondent aux usages de tous les habitants et les visiteurs du centre-ville : familles, jeunes, personnes âgées...

III.2.2.1 - Principes d'aménagement des espaces publics

a) Usages des espaces publics

La conception des espaces publics prend en compte fonctionnalité, sécurité, accessibilité, confort, esthétique, écologie, gestion ...

Ainsi, les espaces publics pour le centre-ville de Saint-Priest visent à être :

- Structurants, afin d'assurer une lisibilité et une compréhension globale du quartier,
- Apaisés, afin de favoriser l'usage de tous ses usagers : piétons, modes actifs, cyclistes, jeunes, personnes âgées, avec un accès véhicules aux logements et commerces,
- Sécurisés, afin d'en renforcer la quiétude et la sûreté.

En somme, la ville sera agréable, lisible et contextualisée par l'aménagement fin de ses espaces publics.

b) Durabilité des espaces publics

Les espaces publics du quartier de Bellevue, prendront en compte les enjeux climatiques, leurs multiples sollicitations et les nombreuses pratiques et usages, dans une approche environnementale intégrée et transversale en :

- Limitant au maximum l'artificialisation des sols en privilégiant le réaménagement des cheminements existants plutôt que l'aménagement de nouvelles surfaces,
- Assurant une plus grande perméabilité des sols en privilégiant la mise en œuvre de sols perméables associés à une gestion des eaux pluviales, qui combine des solutions de gestion à la parcelle des eaux pluviales,
- Valorisant et renforçant les continuités écologiques indispensables au maintien, au développement et à la circulation de la faune et de la flore au sein du maillage d'espaces publics,
- Enrichissant les espaces végétalisés, supports de biodiversité, par une densification et une diversification des essences végétales propices au milieu,
- Sélectionnant une palette végétale composée de végétaux durables, adaptés aux changements climatiques et au milieu dans lequel ils s'implantent, ne présentant pas d'allergènes, peu sensibles aux maladies rependues, peu exigeants en arrosage (au-delà de la période de confortement) et mellifère,
- Favorisant autant que faire se peut le réemploi, l'utilisation de matériaux locaux, biosourcés et dont le cycle de vie global (production, transport, mise en œuvre, vie en œuvre, recyclage) présente une empreinte carbone la plus faible possible,
- Mettant en place un éclairage urbain, en faveur de la biodiversité, relatif aux nuisances lumineuses (nouvelles exigences photométriques, plages horaires, températures de couleurs, contrôles...),
 - Maîtrisant la pollution lumineuse et protéger la trame noire en maîtrisant la direction des flux, de faibles indices Ulor et des vasques planes.

Ainsi, le projet d'espaces publics proposé intègre différents niveaux d'intervention en termes de durabilité : stimulation d'une biodiversité en intégrant le respect de la trame verte, bleue et noire, indispensables à l'équilibre de nos écosystèmes ; gestion et anticipation du cycle de vie des ressources employées ; limite de l'impact du projet sur les espaces naturels, ... Ces mesures guideront le projet vers un objectif de performance écologique optimale et en adéquation avec les politiques publiques de la Métropole de Lyon.

c) Conception et droit à la ville

Le projet proposé vise également à faire de Bellevue un quartier plus inclusif, solidaire et égalitaire afin de faire valoir le principe de « droit à la ville », essence même de l'espace public.

Ainsi, les aménagements des espaces publics proposés intègrent la diversité des usages dans la ville afin d'assurer à la fois :

- L'autonomie et le bien-être des enfants,
- Le confort et l'accessibilité de la ville à nos aînés,
- L'amabilité pour les femmes ou les hommes,
- La prise en compte de la prévention situationnelle.

En somme, il s'agit de concevoir :

- Un quartier qui assure à chacun de bien grandir, bien vivre et bien vieillir en répondant aux attentes de tous,
- Une ville pour tous, où chacun trouve sa place dans un cadre de vie propice à l'épanouissement de tous les individus et à leur juste appropriation de l'espace.

III.2.2.2 - Un Axe Nord/Sud puissant et vecteur de centralité



Schéma : L'axe Nord-Sud

Schéma : Les alignements

Illustrations axe Nord-Sud

Le cœur du projet urbain repose sur l'aménagement d'un axe Nord/Sud puissant et structurant qui génère une véritable centralité de quartier. Le projet propose un réalignement des bâtiments nouveaux le long de cet axe afin d'assurer un profil continu de 25 mètres de large, fort et signifiant pour le quartier. Cet axe sera le support d'usages variés pour les San-Priots, permettant d'améliorer le cadre de vie de ces derniers, de changer l'image du quartier et de lui redonner une attractivité. Des aires de pique-nique, des aires de jeux ou encore des zones de détente accompagnent la déambulation le long de cet axe. Largement végétalisé et partiellement piétonnisé, cet axe sera la colonne vertébrale d'une trame urbaine attractive et dynamique (place du marché, place de l'hôtel de ville, tramway,...).

Deux zones particulières sont identifiées le long de cet axe :

- Le tronçon piéton au cœur du mail qui est idéal pour accueillir les activités des enfants,
- Le tronçon à la jonction entre le cinéma (hors DUP), le pôle Ottina et l'arrêt de tramway qui revêt une polarité et une urbanité saillante pour le projet.

III.2.2.3 - Un parvis de l'Hôtel de Ville réunifié

Il est proposé de dévoyer et d'apaiser le boulevard Édouard Herriot afin de retrouver un parvis vaste et continu, capable de mettre en scène l'Hôtel de Ville de Saint-Priest. Ce vaste espace de plus de 3 000 m² (100 x 30m), directement rattaché à l'axe Nord/Sud, sera une place centrale pour le quartier et permettra d'accueillir des événements ponctuels pour rassembler les San-Priots. La place de l'Hôtel de Ville devient l'espace public symbolique majeur de la ville, support d'animations.

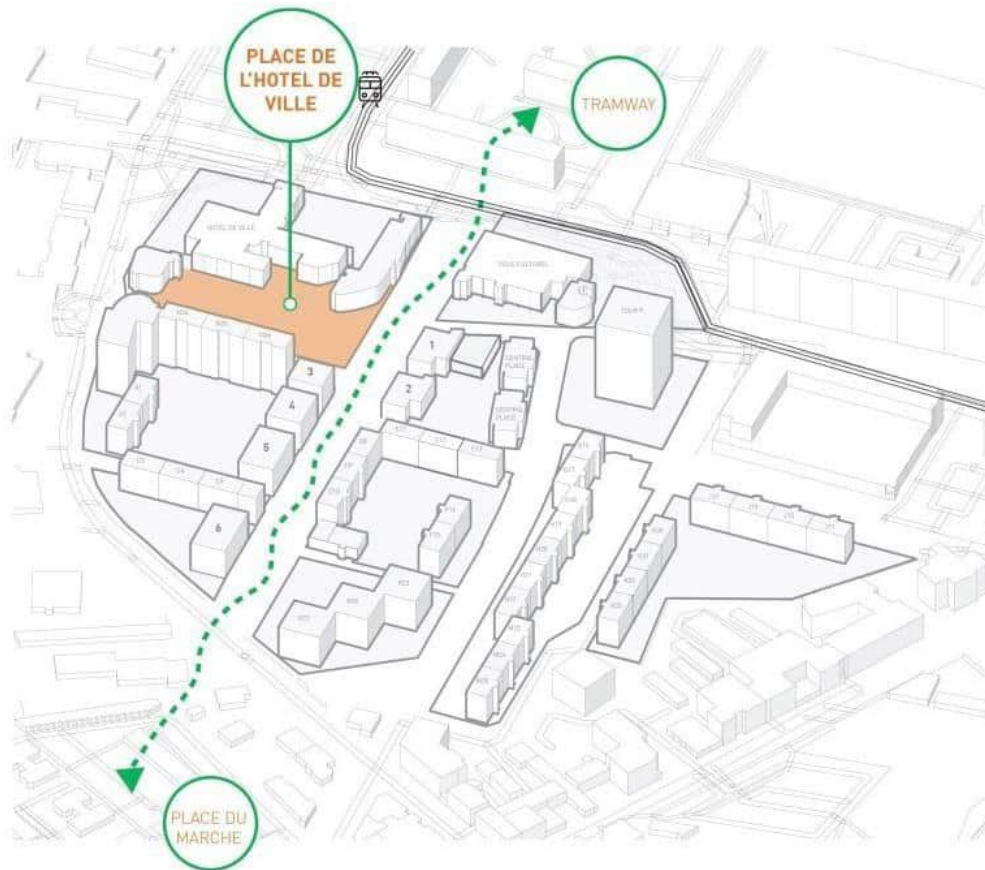


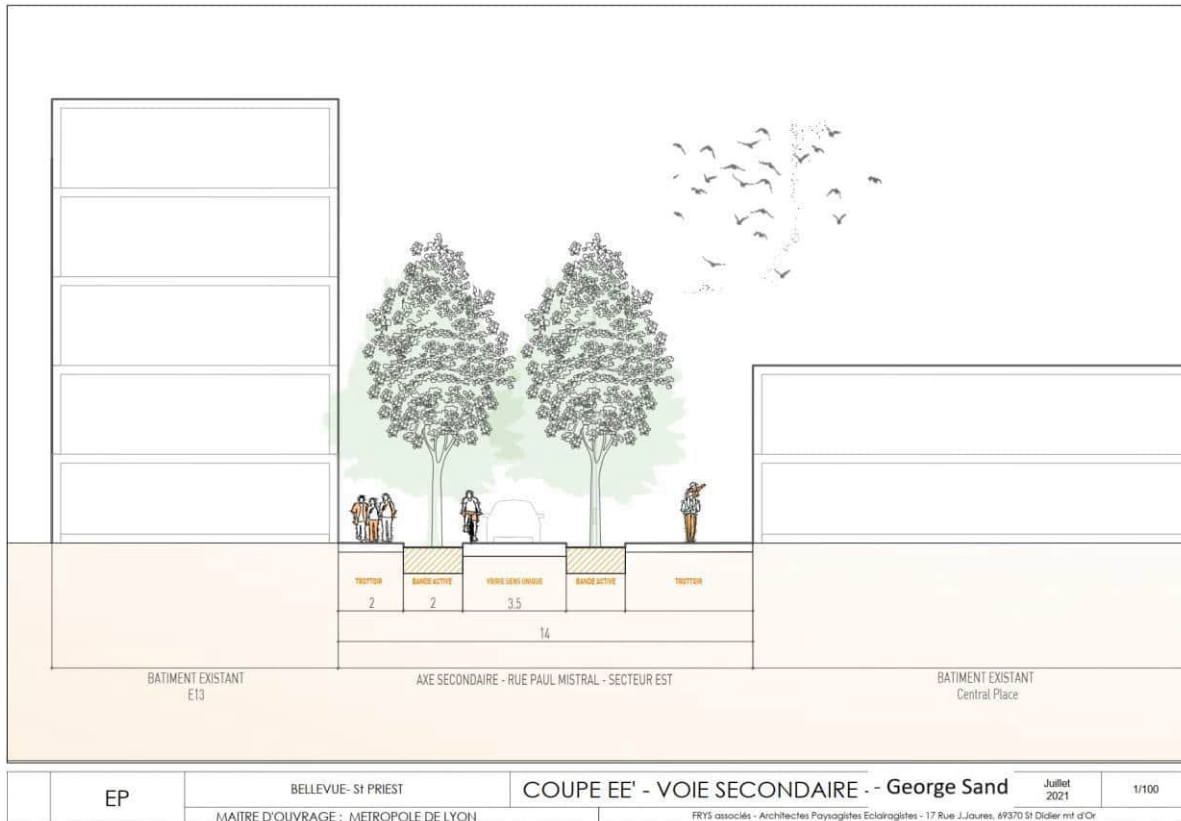
Schéma : La place de l'Hôtel de Ville



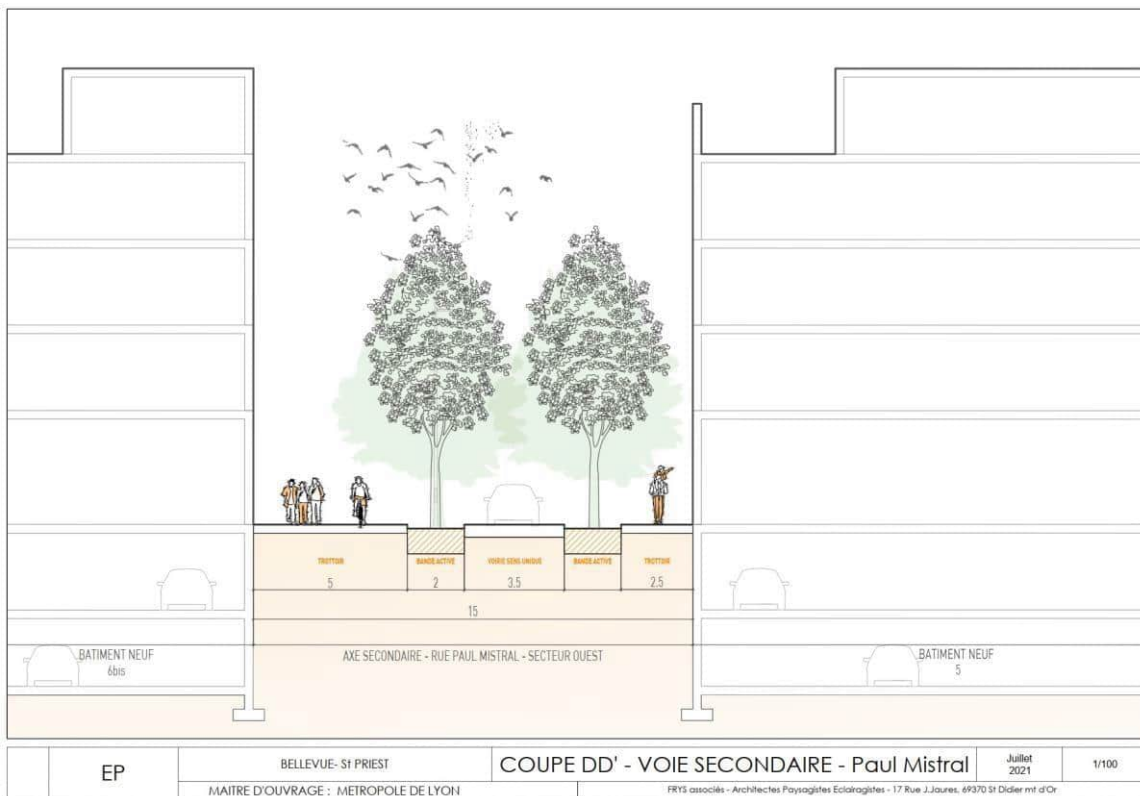
Coupe sur la place de l'Hôtel de Ville

III.2.2.4 - Des connexions Est-Ouest

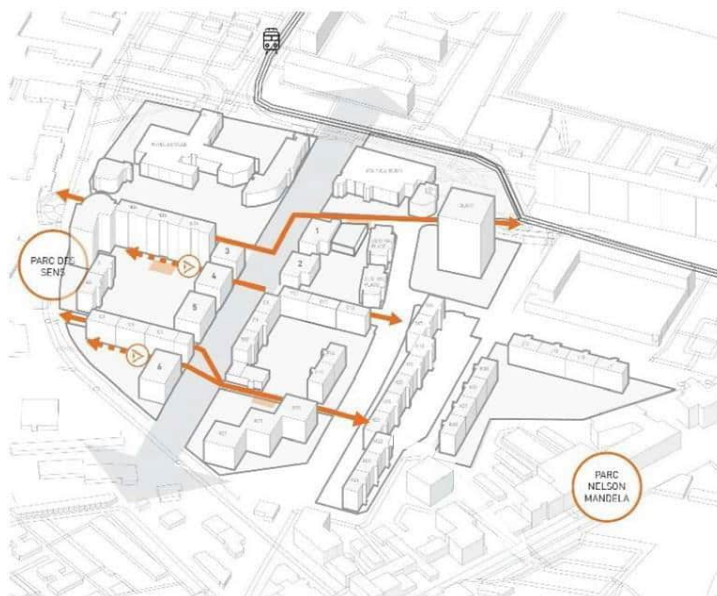
Il est proposé de mieux connecter le quartier Bellevue au reste du centre-ville par des espaces publics qualitatifs. Ainsi, les actuelles rues Mistral et George Sand deviendraient publiques ainsi que la sente entre la rue Gallavardin et le futur Axe Nord/Sud entre les bâtiments F et R. Cette sente créerait une liaison directe entre le Nord du marché et l'axe Nord/Sud.

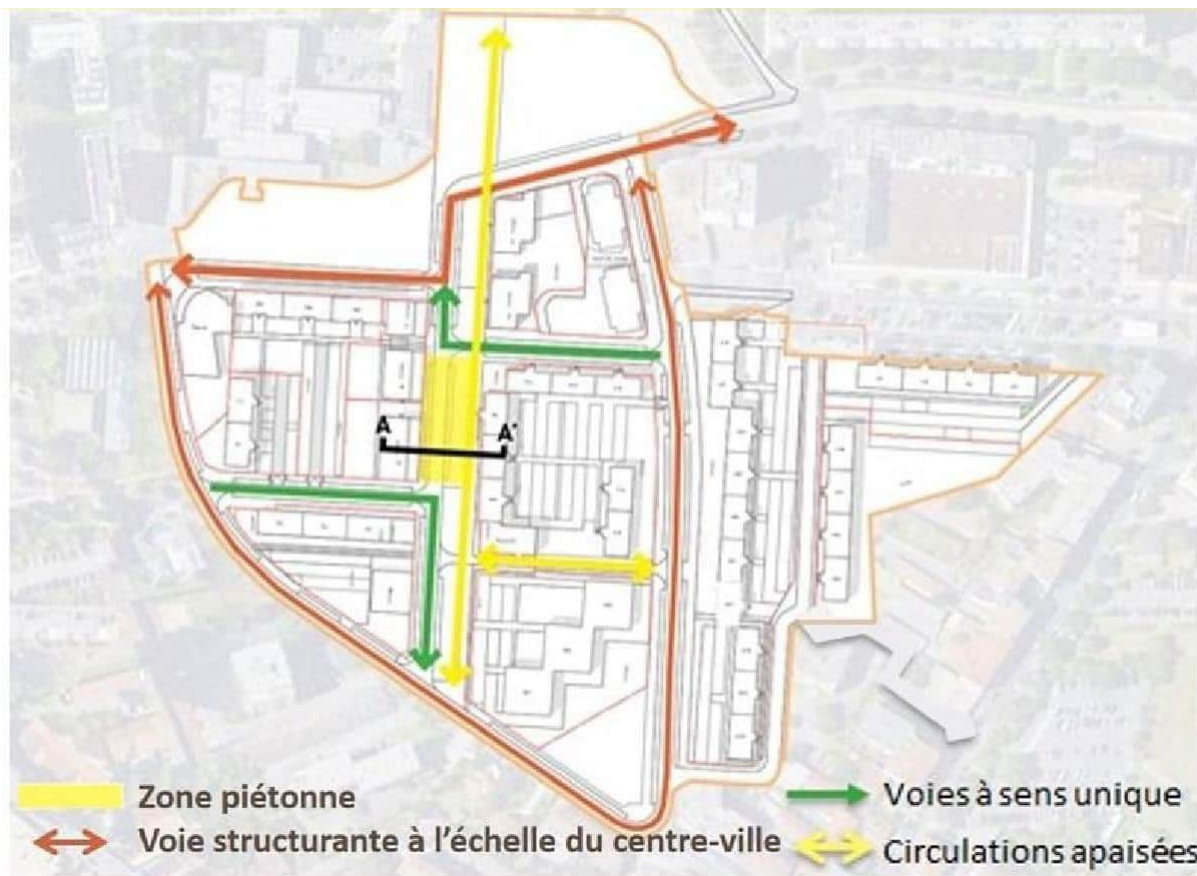


Coupe rue Sand



Coupe rue Mistral



III.2.2.5 - Des mobilités apaisées et un stationnement public réservé

Plan des circulations

L'enjeu des aménagements de voiries sur l'opération est de permettre des usages multiples de détente mais également les mobilités actives (marche à pied, cycles).

Sur la Place de l'Hôtel de Ville, il est proposé que le dévoiement du boulevard Édouard Herriot au niveau des contre-allées devant les commerces, s'inscrive dans une stratégie d'apaisement et permette aux autres usages que ceux de l'automobile de se développer au sein d'un espace public de représentation à l'échelle de la Ville qualitatif.

En complément, sur Bellevue, il est également proposé que les voiries de desserte des logements soient apaisées pour limiter sur les espaces publics contigus aux chaussées, notamment le long de l'axe nord-sud, la nuisance de véhicules en transit ou à la recherche de stationnement, afin d'éviter les flux de transit de véhicules (personnes qui recherchent une place ou un raccourci) qui génèrent des nuisances pour les riverains. À cette fin, les voiries de dessertes résidentielles seraient paysagées, en sens unique et organisées en tête-bêche. Une zone piétonne serait ainsi dégagée au cœur de l'axe nord-sud.

Ainsi, que ce soit pour les commerces ou les logements, les voiries disposeront de places de stationnement réservés nécessaires pour les livraisons, les déménagements, les places PMR etc. Les modes actifs pourront quant à eux emprunter ces voiries avec plus de sécurité.

Les deux voiries périphériques au secteur Bellevue (Maréchal Leclerc et Gallavardin) sont structurantes à l'échelle de la Ville et desservent le secteur en complément du boulevard Édouard Herriot. Ces deux rues ne seront pas modifiées dans le cadre du projet, de même que les 1 600 places de stationnement public disposées au pourtour de l'opération dans différents publics gratuits ou en zone bleue. En complément des accroches au secteur Mozart sont créées rue Gallavardin et au croisement de la rue Petrucciani et de la rue Mozart pour redonner qualité et lisibilité au secteur Mozart.

En parallèle de l'opération d'aménagement faisant l'objet de la présente enquête, la Ville et la Métropole participent fortement au financement de la résidentialisation des espaces extérieurs des copropriétés faisant l'objet du Plan de Sauvegarde. Le stationnement privé y sera réorganisé au sein de ces espaces avec environ 448 places pour 448 logements. Le stationnement actuel compte seulement 346 places environ pour 472 logements existants avant démolition (ensemble des copropriétés Bellevue hors tour P qui dispose d'un stationnement en sous-sol). Ce stationnement souffre d'un statut illisible dû à son accessibilité au public et à la domanialité Ville autour du square des couleurs. De plus, une étude de stationnement réalisée entre 2021 et 2022 a démontré que le stationnement privé actuel n'est pas suffisant pour répondre aux besoins des logements (381 places pour les 472 logements des ensembles de copropriétés de Bellevue hors tour P qui a du stationnement privé en sous-sol). Ainsi, le stationnement privé occupe une partie du stationnement dédié au stationnement des visiteurs. Ainsi l'étude a conclu qu'une fois que le stationnement public sera libéré grâce à la résidentialisation du stationnement privé augmenté, l'offre en stationnement public de courte et longue durée sera améliorée pour les visiteurs du centre-ville.

III.2.2.6 - Plantations



Quelques arbres à potentiel intérêt sur la zone.

Le secteur de projet est marqué par un fort degré d'anthropisation, mais comprend toutefois des espaces végétalisés (square des couleurs en particulier) ainsi que plusieurs arbres d'intérêt écologique et paysagers notable. Le secteur ne présente aucune fonctionnalité écologique à l'échelle régionale. L'aire d'étude rapprochée présente une fonctionnalité écologique limitée au niveau local. Elle est constituée par des éléments d'espaces verts disposés en différents patchs sans continuité particulière.

Le pré-diagnostic écologique de la zone d'étude a été réalisée en 2021. Il indique dans ses conclusions :

- Une très faible diversité d'habitats naturels et semi-naturels, et parmi ceux-ci l'absence d'enjeu écologique,
- Une faible diversité d'espèces d'oiseaux,
- La présence d'une faible diversité d'espèces de chauve-souris (espèces protégées), communes,
- L'absence de flore remarquable, certaines friches annuelles localisées et dégradées se démarquent par la présence d'espèces d'affinité méridionale, rares pour le département (Vélaret),
- Absence de toute faune aquatique.

Une étude du patrimoine arboré a notamment recensé les sujets dont l'état sanitaire est compatible avec la préservation : ces sujets devront être conservés dans le cadre de l'aménagement.

Il est proposé de conserver autant que possible les arbres existants dont l'état sanitaire et l'intérêt écologique, patrimonial et paysager est avéré. En parallèle une nouvelle trame végétale viendra renforcer le déjà-là afin de structurer le quartier et apporter un cadre de vie agréable et rafraîchi aux San-Priots.

Le projet diversifiera la palette végétale : les essences, les houppiers, les ports, les couleurs... Un travail sur les écorces et leur tonalité sera réalisé,

Les couvre-sols et arbustes seront rustiques, locaux et non fragiles. Des pelouses de graminées viendront compléter le dispositif. Sera distingué une hiérarchisation des plantations visant à structurer l'espace public de manière optimale :

- 1- Les arbres tiges
- 2- Les arbres isolés (pousse libre ou cépées)
- 3- Les arbustes
- 4- Les massifs de vivaces
- 5- Les pelouses et prairies

III.2.2.7 - Éclairage public

Cette nouvelle programmation urbaine de ce secteur de la ville de Saint-Priest devient une nouvelle centralité active, à travers un renouvellement urbain global du centre-ville.

La reconfiguration et l'ouverture du quartier, la nouvelle programmation de logements et de commerces, soutenus par les nouveaux espaces publics requalifiés, intégrant un cadre de vie confortable, agréable et animé autour d'équipements, de la présence du végétal, de mobilier vont créer de nouveaux usages qui se prolongent dans le(s) temps de la nuit.

Les usages du quartier se trouvent ainsi profondément modifiés, et leur usage nocturne doit être pensé corrélativement à l'évolution de l'urbanisation du secteur, tout en préservant les caractéristiques singulières du quartier.

L'éclairage public est un enjeu majeur, qui va au-delà de son premier objectif fonctionnel premier - l'aspect sécuritaire - ; et c'est tout un paysage nocturne à inventer qu'il est nécessaire de construire, en valorisant les atouts

urbains, historiques, sociaux, culturels du site, tout en répondant aux enjeux environnementaux en calibrant au plus près des besoins l'éclairage artificiel nécessaire à l'activité des hommes et de préservation de la valeur de la nuit et des ombres associées.

Ainsi, la stratégie lumière globale respecte, s'intègre et considère le site, et, au-delà de la simple réponse fonctionnelle au besoin de lumière et de sécurité, souhaite s'attacher à valoriser les atouts du site et le projet architectural et paysager proposé :

- Une insertion nocturne dans le tissu urbain et paysager existant de la ville,
- Un nouveau paysage nocturne au service du nouveau projet de renouvellement urbain,
- Un juste équilibre entre ombre et lumière, entre usages et réduction des nuisances lumineuses,
- Des perceptions et perspectives nocturnes en vision proche et en vision éloignée,
- Des liens nocturnes transversaux et longitudinaux à installer avec des axes de lumière structurants et des échappées visuelles en rive, guidant les usagers, habitants, commerçants, promeneurs...

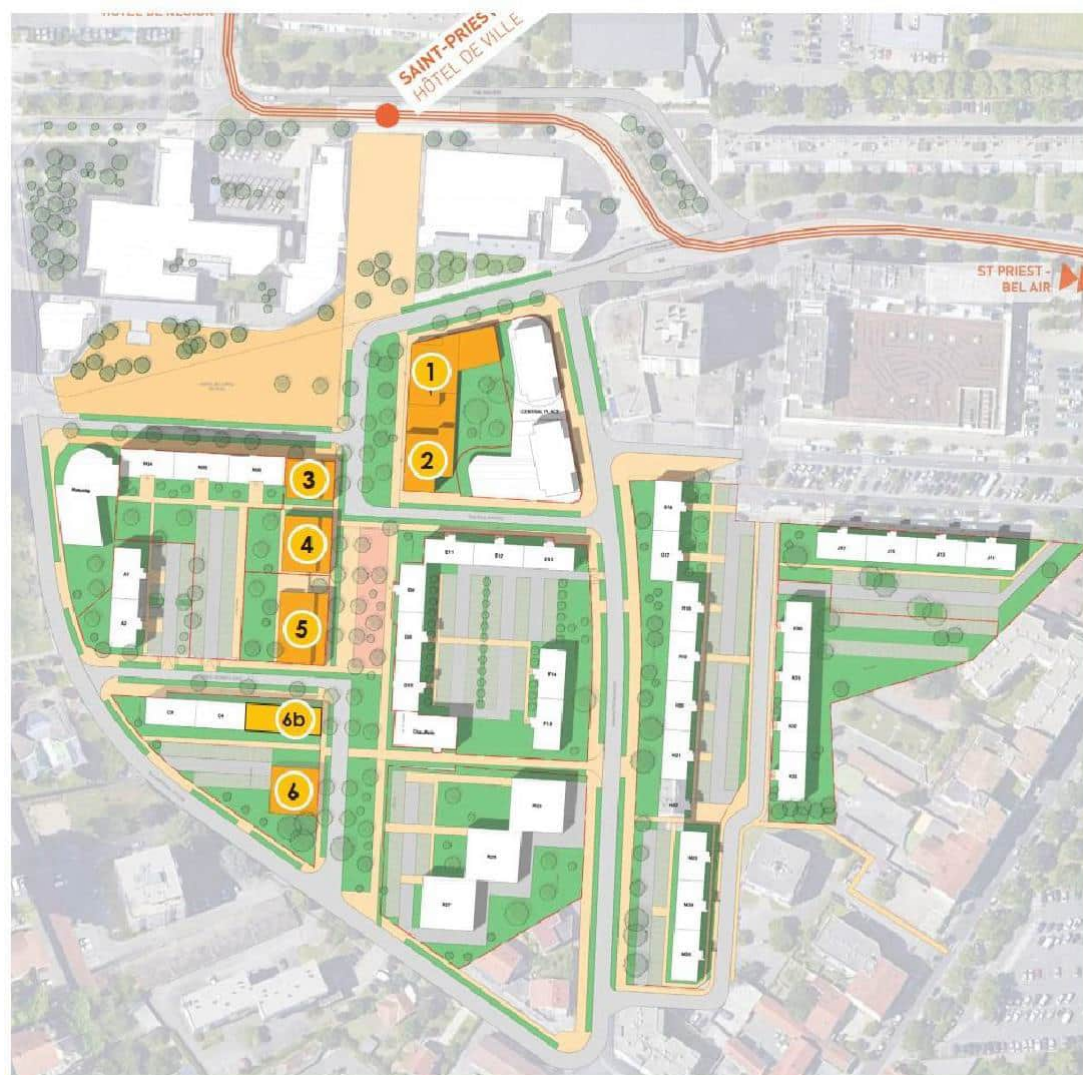
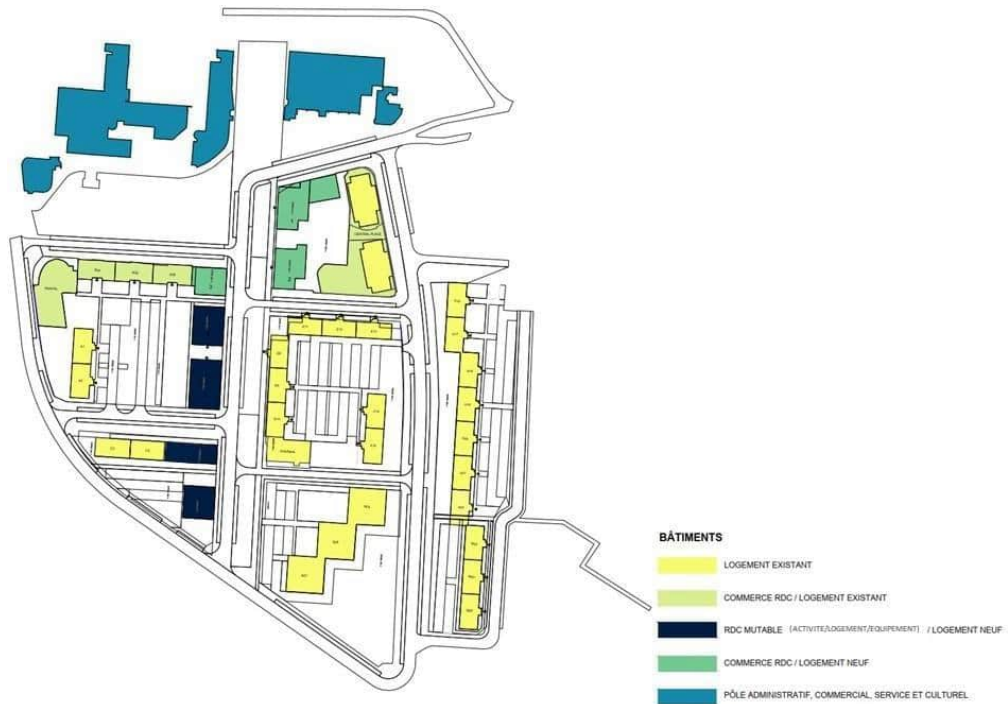
La composition nocturne d'ensemble répond à des principes directeurs déclinés sur l'ensemble du secteur Centre-Ville-Ottina, afin de disposer d'une cohérence d'ensemble et une intégration optimale.

Une hiérarchie des éclairages en fonction des usages est proposée :

- 1 - Éclairage d'ambiance de l'Axe Nord-Sud, axe structurant et dynamique,
 - a. Éclairage piétonnier des allées et dessertes,
 - b. Éclairage d'ambiance des différentes séquences de l'axe : parc, équipements, jeux...
- 2 - Éclairage d'accentuation des espaces identitaires de la place de l'Hôtel de Ville avec un éclairage d'accentuation de la place de l'Hôtel de Ville,
- 3 - Éclairage fonctionnel urbain des voiries,
 - a. Éclairage fonctionnel urbain des voiries principales,
 - b. Éclairage fonctionnel urbain des voiries secondaires.

Cette hiérarchie lumineuse sera complétée par la mise en valeur de quelques éléments singuliers.

III.2.3 - PROGRAMMATION DU BÂTI



III.2.3.1 - Logements

- Des logements au sein de bâtiments neufs.

En termes d'organisation intérieure, les logements seront traversant ou multi-orientés pour les logements d'angle et préleveront sur les logements mono-orientés qui ne concerneront que les petits logements. Ils devront répondre aux exigences environnementales en vigueur,

La composition des ouvertures dans la façade évitera les face-à-face directs afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines,

Les espaces extérieurs privatifs (jardin, terrasse, balcon, loggia, patio...) seront conçus avec soin. Les matériaux (sol, clôture...) seront de qualité et faciles d'entretien,

La recherche attentive et la concrétisation de distributions intérieures favorisant l'éclairage naturel des circulations verticales et également au maximum pour les circulations horizontales

La réalisation au sein de chaque programme immobilier d'un ou plusieurs locaux annexes et collectifs dédiés aux rangements intérieurs ou extérieurs. Ces locaux seront conçus de sorte à être accueillants, facilement accessibles et sécurisés,

Objectif « Modularité et évolutivité » : La société actuelle est en mutation (la gestion de temps, de la mobilité, le vieillissement de la population, le multimédia, la mutation du travail, le coût de la vie...). La cellule familiale change (familles recomposées, familles monoparentales...) et conduit à diversifier le logement. Ces paramètres évolutifs imposent la recherche de nouveaux concepts d'habiter propice à la flexibilité et à la modularité du logement qui se doit de rester à la fois pragmatique et économique. Une conception de logements diversifiés au sein de chaque ensemble (par une variété de typologies, morphologies, surfaces variées...) favorisera la mixité sociale et générationnelle,

- Des logements au sein des bâtiments restructurés

Les logements des bâtiments A et J feront l'objet d'une restructuration par un bailleur social pour la création d'une offre de 60 logements locatifs sociaux. Les bâtiments feront l'objet d'une amélioration avec rénovation énergétique et de l'intérieur des logements.

Les 20 logements des allées des bâtiments C3 et C4 seront également restructurés avec une rénovation énergétique et de l'intérieur des logements.

III.2.3.2 - Un linéaire commercial renouvelé

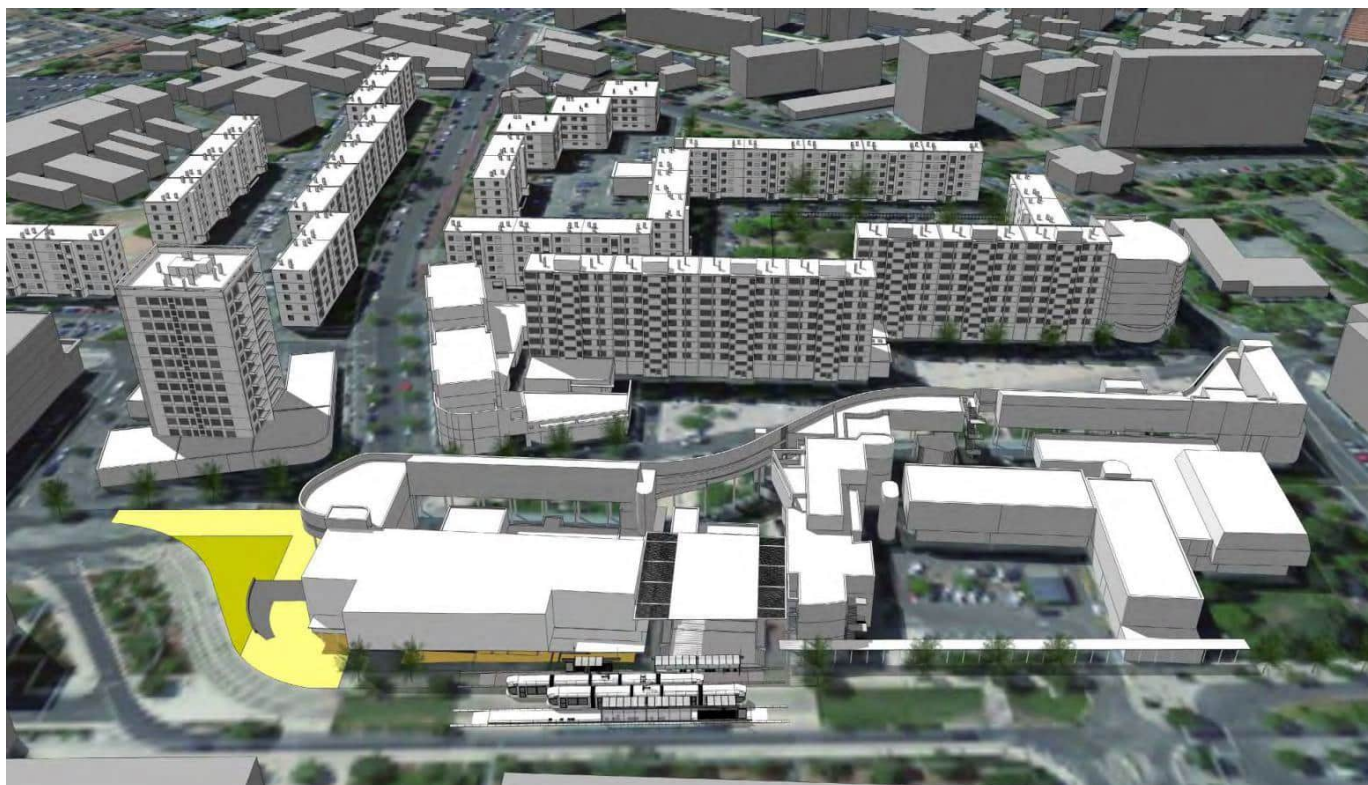
L'intervention sur le volet commerce du projet passe par la maîtrise de l'ensemble du linéaire commerciale de part et d'autre du boulevard Édouard Herriot afin de renforcer l'offre du linéaire commercial :

- Cellules existantes non démolies entre la rue Maréchal Leclerc et la rue Mozart, boulevard Édouard Herriot et place de l'Hôtel de Ville réaménagée. Les cellules sont très petites. Elles sont acquises pour être restructurées,
- Cellules neuves : les bâtiments neufs disposeront de rez-de-chaussée commerciaux avec des cellules plus grandes que celles sur les bâtiments existants afin de diversifier l'offre de cellules sur le linéaire,
- Fermeture du passage central Place : la maîtrise des cellules de la copropriété Central Place permettra de fermer le passage Central Place et de renforcer l'attractivité sur la rue Gallavardin et le boulevard Edouard Herriot,
- Gestionnaire du linéaire commercial : un gestionnaire pourrait être désigné pour le linéaire commercial maîtrisé par la Métropole.

III.2.3.3 - Des rez-de-chaussée mutables sur l'axe nord-sud

Les immeubles neufs le long de l'axe nord-sud disposeront d'un rez-de-chaussée mutable pour voir accueillir soit du logement (le cas échéant il sera surélevé pour limiter les nuisances), des activités ou un équipement, notamment en rez-de-chaussée du bâtiment 5 qui longe le secteur piéton de l'axe nord-sud.

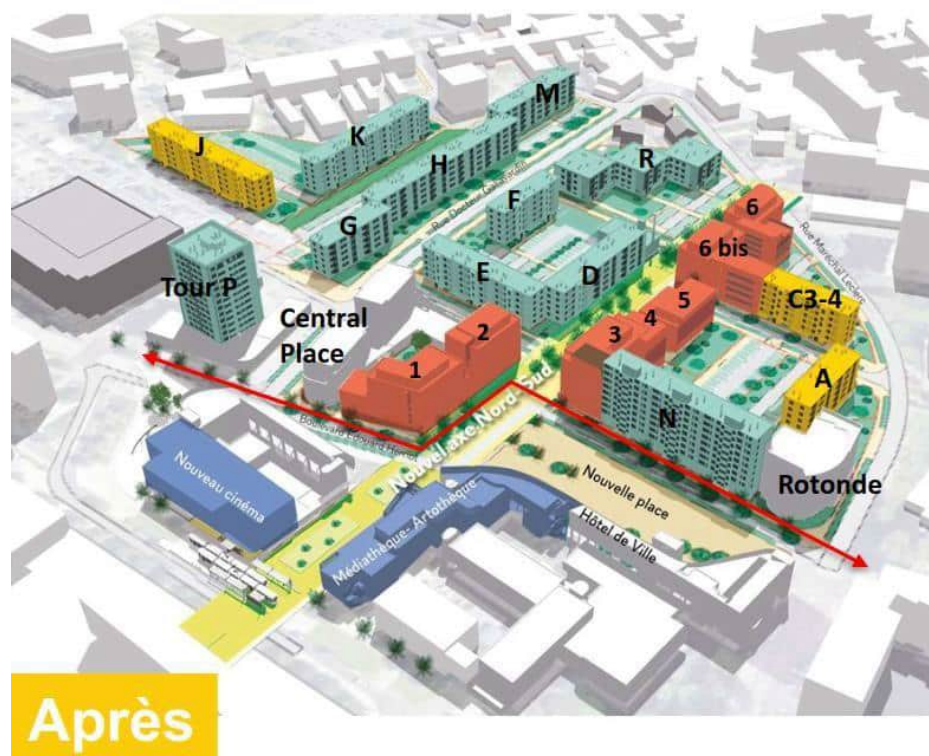
Différentes illustrations ci-après permettent de visualiser les propositions pour le futur quartier en avant/après.



Perspective de l'existant (source : Métropole de Lyon)



Perspective proposée par FRYS Associés (source : Métropole de Lyon)



Plan de Sauvegarde

Objet de la DUP

 Bâtiments réhabilités, résidentialisés 358 logements	 Bâtiments à démolir 94 logements	 Bâtiments à restructurer 80 logements	 Nouvelles constructions 140 logements environ	 Linéaire commercial
---	---	--	--	---

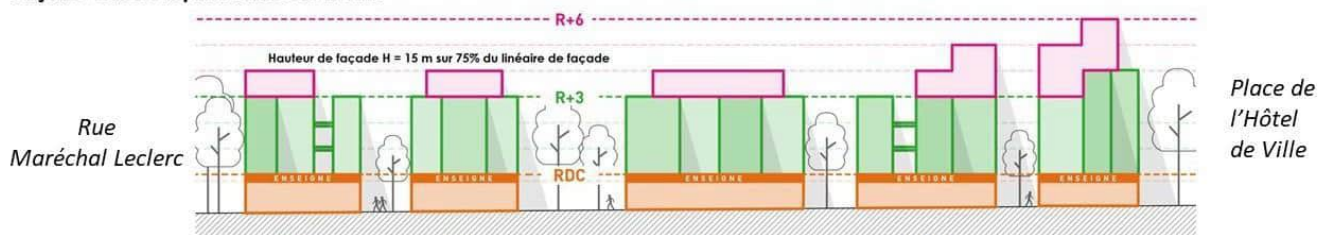
 Pôle culturel (Ville)

Avant – après
(Source : Métropole de Lyon)

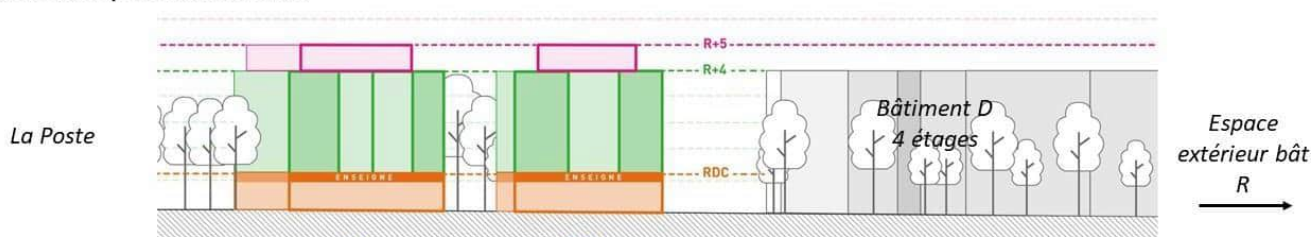
III.2.4 - **L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS**

III.2.4.1 - **L'élévation des bâtiments et rapport de hauteur aux espaces publics**

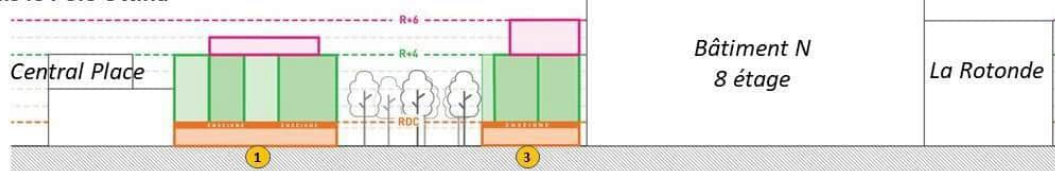
Façade ouest depuis l'axe nord-sud



Façade est depuis l'axe nord-sud



Façade nord depuis le Pôle Ottina



Les hauteurs des bâtiments devront permettre de s'inscrire dans l'échelle urbaine des bâtiments existants voisins dont le bâtiment N a 8 étages tandis que les autres bâtiments (Central place, bâtiments D et R...) sont de 4 étages, notamment avec un jeu d'attique.

Sur l'axe nord-sud, l'espace public sera perçu par le piéton en moyenne plus large que la hauteur des bâtiments. La configuration des espaces permettra ainsi de "voir le ciel" limitant le sentiment de densité. Cette perception contribuera à une appropriation du centre-ville par tous les San-Priots dont beaucoup habitent les secteurs pavillonnaires à la densité très faible.



Coupe sur l'axe Nord-Sud

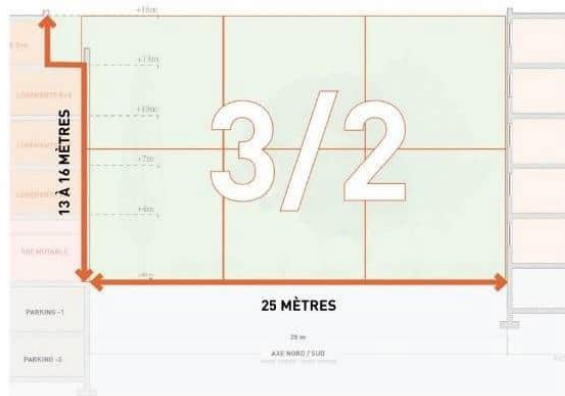
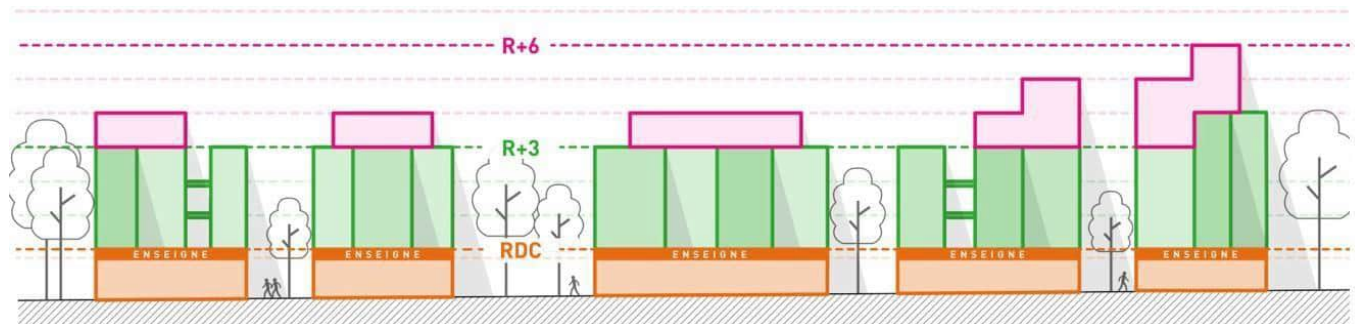


Schéma : Profil urbain de l'axe Nord-Sud

III.2.4.2 - Principes architecturaux : entre tradition et modernité

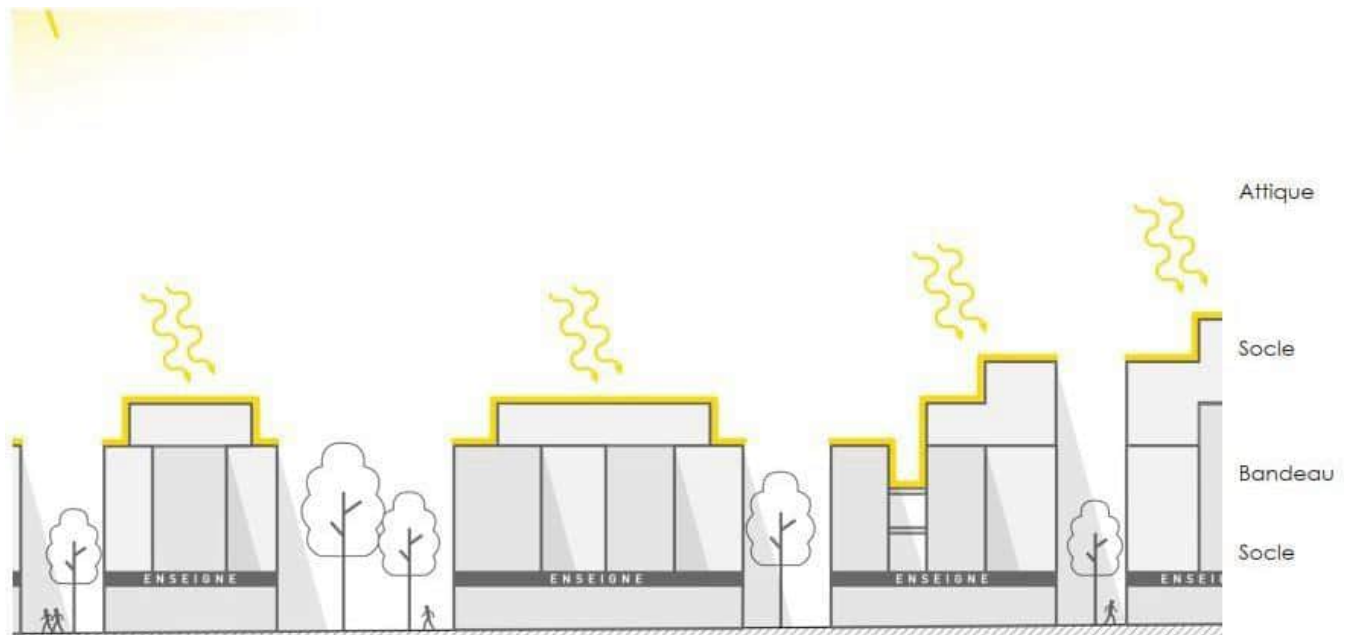




Les immeubles disposeront d'une architecture entre tradition et modernité "ordinaire", de qualité et inscrite dans son contexte, conjuguée à une approche environnementale affirmée.

Afin de favoriser une approche environnementale forte, et un confort d'usages dans chacune des typologies de bâti, sera favorisé :

- La simplicité et les proportions des volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- L'équilibre général des proportions,
- La qualité des détails.



III.2.4.3 - Paysage et palette végétale

Les cœurs d'ilots seront des espaces libres et paysagés, perceptible depuis l'espace public. Ils sont assimilés à des squares végétalisés plantés :

- D'arbres de haute tige créant des grandes silhouettes à l'échelle des bâtiments,
- D'arbres en cépées, apportant des ponctuations colorées, leurs silhouettes et dimensions permettant la création d'espace d'intimité pour les passants et résidents,
- D'essences à floraisons et fruitiers.

III.3 - LE PROJET ET SON CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

III.3.1 - LOI "LITTORAL" ET LOI "MONTAGNE"

Le projet n'est pas concerné par la loi Montagne, ni par la loi Littoral.

III.3.2 - DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA) DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE LYONNAISE

Les Directives Territoriales d'Aménagement ont été créées dans le cadre de la Loi d'Orientation et d'Aménagement du Territoire du 4 février 1995, modifiée par la loi du 25 juin 1999.

Le décret d'application de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise a été signé le 9 janvier 2007, par le premier Ministre et les ministres concernés.

La DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise nous informe que la commune de Saint-Priest est située au sein des secteurs en perte d'attractivité. Ce document définit des objectifs auxquels le projet répond également :

- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en trouvant des réponses en termes de logements, d'équipements et d'emplois en priorité à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés et le plus souvent équipés en infrastructures de transport, en particulier à l'intérieur des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Enrayer la perte d'attractivité de certains territoires tels que la première couronne de l'Est lyonnais en définissant des sites majeurs de renouvellement urbain prioritaires au sein des territoires en perte d'attractivité, en contribuant à l'organisation du développement global et en encadrant strictement le développement de certains secteurs géographiques potentiellement concurrents.

Le projet entre alors totalement au sein des orientations de la DTA présentées ci-dessus et permet leur mise en application.

La DTA n'identifie pas le site des travaux comme ayant une valeur patrimoniale spécifique.

Le projet est cohérent avec la DTA : c'est un projet de rénovation urbaine permettant la reconstruction de la ville sur la ville. Cette opération d'aménagement est vectrice de renouvellement urbain, la consommation d'espaces supplémentaire sera nulle grâce aux opérations de démolition/reconstruction permettant de restructurer l'espace et de répondre aux problématiques de dysfonctionnements urbains. De même, le projet ne permettra pas d'étalement urbain puisque les nouveaux aménagements sont prévus dans des zones artificialisées. De plus, il permettra un renforcement de l'attractivité du centre-ville de Saint-Priest, une amélioration des conditions de vie des habitants, une requalification des voiries, une restructuration de la morphologie urbaine, un accroissement des modes de déplacements actifs, un désenclavement du quartier de Bellevue et un regain de l'activité commerciale.

Le projet est compatible avec la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise.

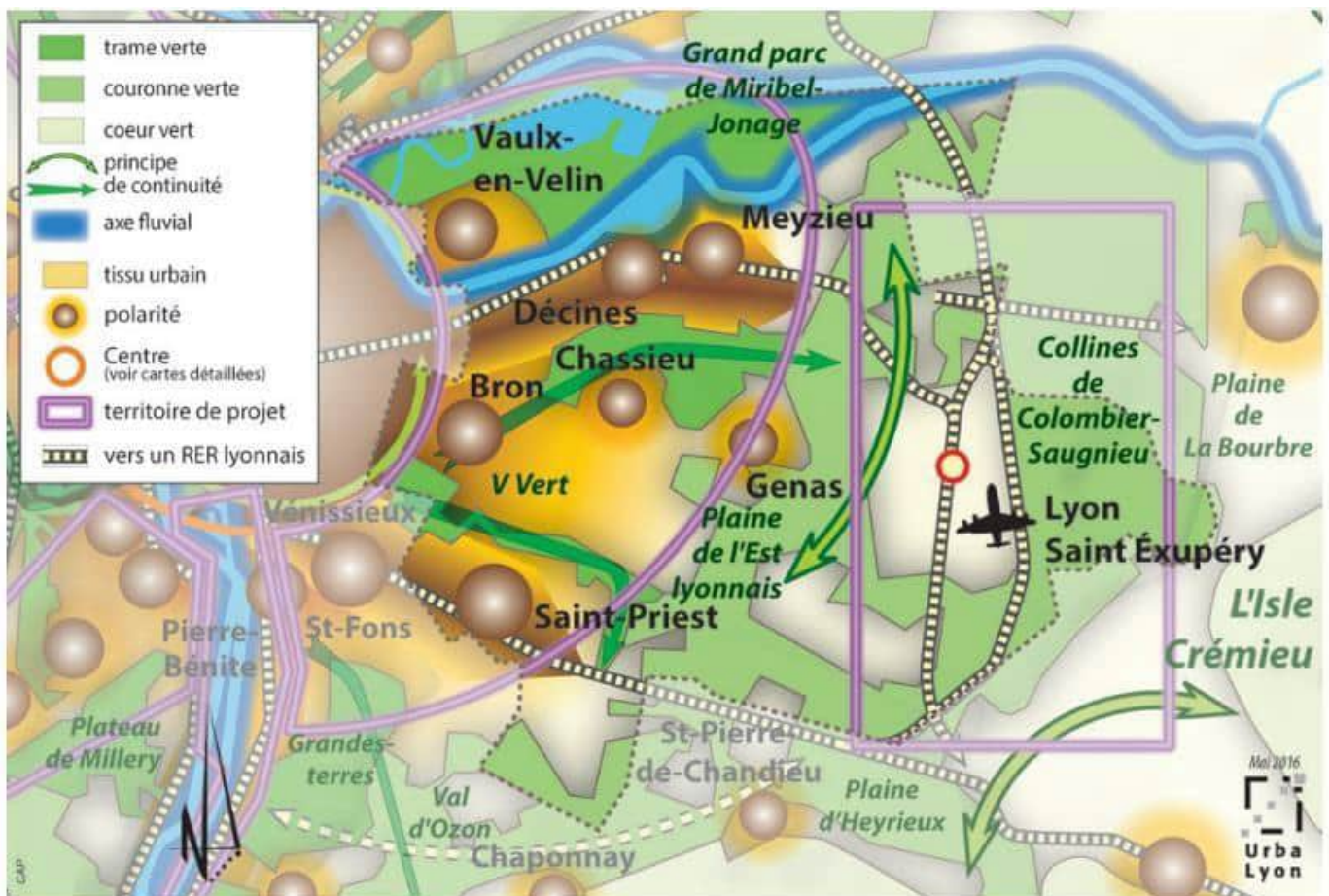
III.3.3 - SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

La commune de Saint-Priest appartient au territoire du SCoT de l'agglomération lyonnaise. Il a été approuvé par le Conseil Syndical du 19 mai 2017 après sa modification.

L'ambition du projet d'aménagement du SCoT est de réussir le développement partagé, durable et cohérent de l'agglomération lyonnaise.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comprend de nombreuses orientations dont certaines concernent le projet de rénovation urbaine présenté ici :

- Un mode de développement de grande qualité pour l'Est lyonnais,
 - Le choix d'une organisation urbaine multipolaire,
 - Conforter les polarités existantes et en promouvoir de nouvelles : privilégier un modèle urbain équilibré et hiérarchisé avec l'objectif de structurer l'urbanisation notamment autour des polarités urbaines identifiées dans le SCoT : Vaulx -en-Velin, Décines, Meyzieu, Bron, Saint-Priest, Chassieu et Genas (polarité relais).



La géographie de l'Est lyonnais (source : SCoT de l'agglomération lyonnaise)

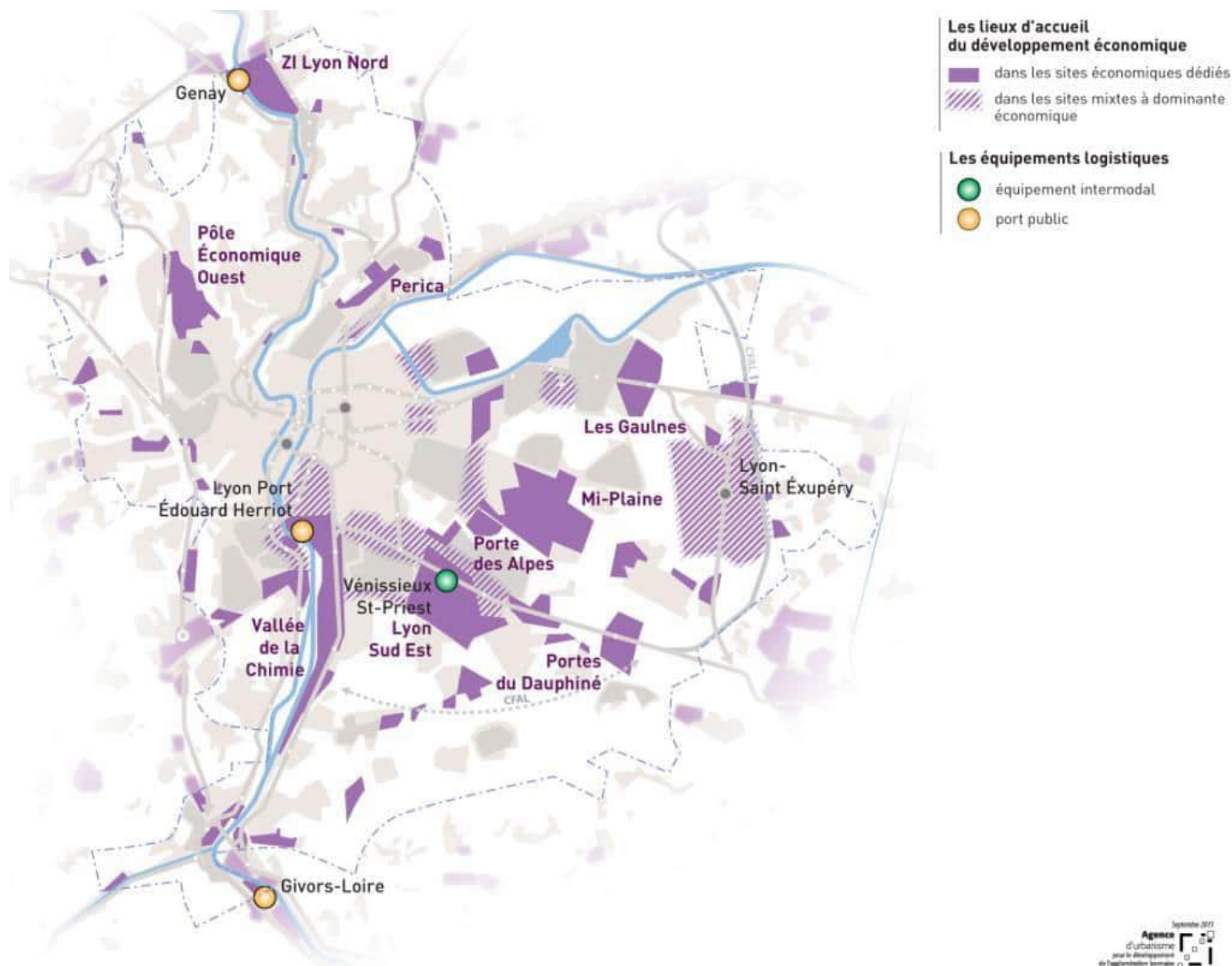
D'autres orientations du PADD concernent la zone étudiée :

- Développer l'attractivité économique :
 - Développer l'offre commerciale de proximité,
 - Maintenir des formes diversifiées de commerce,
- Développer l'attractivité résidentielle :
 - Le choix d'un scénario plus économe d'espace,
- Faire de l'environnement un facteur de développement :
 - Économiser sur les déplacements,
 - Rechercher une efficacité énergétique dans le domaine de la construction,
 - Redonner aux modes doux toute leur place dans l'espace public,
 - Promouvoir une ville « apaisée »,
 - Développer une logistique urbaine innovante et efficace,
 - La prise en compte des risques naturels et technologiques,
 - Imaginer une ville plus dense ne signifie pas une ville plus minérale,
- Faire le choix de la solidarité :
 - Produire une offre de logements diversifiée pour fournir un logement pour tous,
 - Une ville qui favorise la rencontre et la diversité sociale,
- L'organisation multipolaire : nouveau cadre de référence pour les politiques d'urbanisation, d'équipement et de transport :
 - Garantir la présence de services de proximité,
 - Le commerce : fonction majeure pour l'attractivité résidentielle et la qualité du cadre de vie.

L'ensemble de ces orientations ont été prises en compte dans le cadre du projet.

Par ailleurs, le SCOT met en avant Saint-Priest comme étant un lieu d'accueil du développement économique, une polarité urbaine à renforcer, un site économique métropolitain ou encore un secteur prioritaire pour le développement urbain et la réalisation d'équipements.

Ces titres montrent ainsi l'importance économique de Saint-Priest et mettent en avant les différents enjeux liés à la mobilité, aux commerces et à l'habitat auxquels répond le projet de Bellevue.



Soutenir une économie créatrice d'emploi (source : SCOT de l'agglomération lyonnaise)

Le projet de rénovation urbaine de la commune de Saint-Priest reprend les grandes orientations d'aménagements comprises dans le SCOT de l'agglomération lyonnaise notamment en termes d'habitat et de commerces.

Ainsi le projet est compatible avec ce SCOT.

III.3.4 - **PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE L'HABITAT (PLU-H)**

Par délibération du conseil de Communauté du 18 mars 2002, la Métropole de Lyon a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H).

Le PLU-H a été arrêté par délibération du 14 juin 2004 et approuvé le 11 juillet 2005. Une révision générale du PLU-H a été récemment approuvé pour le conseil de la Métropole par délibération n°2019-2507 en date du 13 mai 2019.

Parmi les différentes ambitions du PLU-H, on retrouve une volonté d'offrir un habitat adapté à chaque habitant de la Métropole selon le Programme d'Orientations et d'Actions.

Cette ambition se fonde sur cinq axes majeurs :

- **Favoriser la construction de logements en quantité importante**, en garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction,
- Développer l'offre de logements à prix abordable, selon un principe de mixité sociale,
- Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie,
- **Garantir l'accès au logement** à toutes les étapes de la vie,
- Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat.

III.3.4.1 - **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et Orientations d'Aménagement**

Le **PADD** s'appuie sur quatre grands défis permettant d'assurer la transition vers un autre mode de développement :

- Le défi métropolitain,
- Le défi économique,
- Le défi de la solidarité,
- Le défi environnemental.

Parmi les orientations du PADD certaines concernent notre site d'étude :

- Le défi métropolitain :
 - Poursuivre le renouvellement urbain des grands ensembles fragiles de l'agglomération au travers du NPNRU,
 - Préparer les conditions de projet urbain et économique sur les grands sites stratégiques,
- Le défi économique :
 - Densifier, moderniser et régénérer les sites économiques existants,
 - Favoriser les implantations commerciales dans les centralités des communes et les quartiers d'habitat social.
- Le défi de la solidarité :
 - Développer une agglomération accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins en logements de tous ses habitants : notamment au travers du renouvellement urbain,
 - Favoriser la mobilité et la fluidité résidentielle.
- Le défi environnemental :
 - Répondre aux enjeux environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants : par la densification ou le renouvellement urbain,
 - Renforcer et hiérarchiser les centralités pour limiter les besoins en déplacements et favoriser l'animation urbaine : « la ville des courtes distances »,
 - Promouvoir des formes urbaines alliant densité et qualité morphologique et architecturale.

III.3.4.2 - Zonage et règlement

Au regard du plan de zonage du PLU-H de la Métropole, le projet est concerné par les zones suivantes :

- **URc1b** : Zone à dominante résidentielle "discontinue", collectif. Plus précisément c'est une zone de "grands ensembles" et "sites de grands collectifs". La zone URc1b a vocation à gérer l'existant et offrir une constructibilité nouvelle limitée,
- **URm1c** : Zone de mixités de formes compactes. Le zonage URm1 est plus précisément une zone composite à dominante d'habitat collectif à intermédiaire.

Aucun espace boisé classé (EBC) ou emplacement réservé n'est présent au sein de la zone d'étude. L'emplacement réservé n°35 pour les cheminements piétons ou cyclistes jouxte la partie Sud-Est du secteur d'étude.

Une prescription relative à la qualité du cadre de vie est présente à plusieurs endroits de la zone étudiée : les plantations sur domaine public. Afin d'assurer la protection des plantations situées sur le domaine public, les travaux susceptibles d'y porter atteinte ne peuvent être exécutés qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser les arbres abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres qui bordent des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L. 350-3 du code de l'environnement.

La zone UCe4a fait partie d'un périmètre d'intérêt patrimonial. Dans ce cas, les démolitions/reconstructions, partielles ou totales, ainsi que le recours à l'architecture contemporaine, peuvent être envisagés dès lors qu'ils répondent aux objectifs de préservation et de valorisation définis dans le règlement du PLU-H, compte tenu des caractéristiques de la construction et du périmètre considérés.

Au sein des zones URm1 il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot. Ces objectifs correspondent au projet envisagé.

Le tableau ci-après reprend les éléments principaux des zonages réglementaires identifiés dans la zone d'étude.

Zone URc1b	
Destination des constructions, usages et affectation des sols et activités	<p>Les constructions soumises à conditions : à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services sont autorisés, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale figurant aux documents graphiques du règlement (1 500 m²).</p> <p>Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ; - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
Morphologie et implantation des constructions	<p>Implantation des constructions avec un recul d'au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite de référence ou la limite de la marge de recul.</p> <p>Implantation différente de celle prévue par la règle si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère ; - l'implantation d'une construction en contigüité d'une construction principale existante édifiée sur un terrain contigu dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour

	<p>tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : implantation des constructions soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas de retrait, ce dernier est au moins égal à 5 mètres ($R \geq 5$ m). Ici les mêmes règles alternatives que pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées s'appliquent (séquence urbaine et extension notamment).</p> <p>Distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain : au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ m).</p> <p>L'emprise au sol des constructions existantes est limitée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H augmentée d'une épaisseur de 3.50 mètres mesurée à partir du nu général des façades. Pour les constructions nouvelles : coefficient d'emprise au sol limité à 5% de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H : la hauteur de façade maximale des constructions est au plus égale à celle des constructions existantes. Cette hauteur peut être augmentée de 3 m dès lors que le projet vise à améliorer soit l'insertion de la construction dans le site environnant, soit les performances énergétiques de la construction. Pour les constructions nouvelles : la hauteur de façade maximale des constructions est au plus égale à 7 mètres ($H_f \leq 7$ m).</p>
Nature en ville	<p>Le coefficient de pleine terre est au moins égal à 15 %. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.</p> <p>Par ailleurs, les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.</p> <p>Aires de stationnement en surface : conçues pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Obligation : planter au moins un arbre pour quatre places de stationnement.</p> <p>Tracé des espaces de circulation automobile : conçu afin de réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.</p> <p>Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.</p> <p>L'espace compris entre la limite de référence et les constructions de premier rang fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité.</p>
Zone URm1c	
Destination des constructions, usages et affectation des sols et activités	<p>Même réglementation que dans la zone URc1b.</p> <p>Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité principale : la profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée à 20 mètres.</p> <p>Condition de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire et en second rang : dans le cas de changements de destination vers l'habitation des constructions ou parties de construction existante à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de la surface de plancher existante à cette même date, il convient que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'état et la structure de la construction permettent le changement de destination projeté ; - l'emprise au sol des constructions soit au plus égale à 70% de la superficie du terrain. <p>Conditions liées à la "morphologie en peigne" : Une organisation du bâti sur le terrain marqué par une implantation des constructions selon un axe globalement perpendiculaire à la limite de référence, pour créer une morphologie dite "en peigne" (cf. chapitre 4 du présent règlement de zone), peut être mise en œuvre dès lors que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la façade du terrain d'assiette du projet a une longueur minimale de 60 mètres sur une seule voie ; - le choix de cette morphologie repose sur des critères bioclimatiques ou de composition paysagère harmonieuse entre végétal et bâti ; - cette morphologie favorise une composition urbaine cohérente et harmonieuse à l'échelle de la rue. <p>Dans le cas de la mise en œuvre d'une morphologie en peigne, les dispositions spécifiques définies pour les constructions de premier rang et de second rang sont applicables et se substituent à celles fixées pour les constructions situées dans les bandes de constructibilité principale et secondaire.</p> <p>Les constructions de premier rang implantées selon un axe globalement perpendiculaire à la limite de référence présentent :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - une façade, dans la profondeur du terrain, d'une longueur maximale de 35 mètres ; - une façade, faisant face à la limite de référence, dont la longueur est limitée à la moitié de celle de la façade développée dans la profondeur du terrain. Cette longueur se mesure par la projection perpendiculaire sur la limite de référence de chaque point de l'emprise au sol de la construction. <p>Un projet peut combiner une implantation des constructions perpendiculairement ou parallèlement à la limite de référence selon les règles propres à chaque implantation.</p>
Morphologie et implantation des constructions	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite de référence ou en limite de la marge de recul ; - soit en recul de la limite de référence ou de la limite de la marge de recul. En cas de recul, ce dernier est au maximum égal à 5 mètres ($RI \leq 5$ m). <p>Par ailleurs, une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée (voir les dispositions de la zone URc1b).</p> <p>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées avec un recul plus important que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en retrait d'une limite séparative latérale au moins, pour les terrains ayant une façade inférieure ou égale à 18 mètres en limite de référence ; - en retrait des deux limites séparatives latérales, pour les terrains ayant une façade supérieure à 18 mètres en limite de référence. Le retrait est au moins égal au tiers de la hauteur de façade de la construction ($R \geq Hf/3$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un retrait supérieur à 12 mètres. <p>Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de façade de la construction ($R \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un retrait supérieur à 12 mètres. Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond de terrain les constructions dont la hauteur de façade est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au retrait imposé ci-dessus.</p> <p>Pour les constructions de premier rang dans une morphologie en peigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de façade de la construction ($R \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un retrait supérieur à 12 mètres. - les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Le retrait est au moins égal au tiers de la hauteur de façade de la construction ($R \geq Hf/3$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un retrait supérieur à 12 mètres. Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond de terrain les constructions dont la hauteur de façade est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au retrait imposé ci-avant. <p>Dans la bande de constructibilité secondaire et pour les constructions de second rang (morphologie en peigne) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de façade de la construction ($R \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un retrait supérieur à 12 mètres. Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les constructions dont la hauteur de façade est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au retrait imposé ci-avant et sur une longueur au plus égale à un tiers du linéaire cumulé des limites séparatives du terrain. <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain, hors césures et fractionnements, est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée moins 4 mètres ($D \geq Hf - 4$ m), avec un minimum de 12 mètres dans le cas où chacune des deux constructions développe une longueur de façade supérieure à 15 mètres ;

	<ul style="list-style-type: none"> - au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 8 mètres dans le cas où l'une des constructions développe une longueur de façade au plus égale à 15 mètres ou dans le cas où les constructions ne sont pas en vis à vis. Toutefois, la distance minimale exigée entre deux constructions ne peut être supérieure 20 mètres. <p>L'emprise au sol d'une construction, ou de deux constructions contiguës, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la bande de constructibilité principale et celle située dans la bande de constructibilité secondaire. Cette disposition n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux rez-de-chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de polarité commerciale ou concernées soit par un linéaire artisanal et commercial, soit par un linéaire toutes activités ; - aux rez-de-chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ; - aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>Dans le cas d'une morphologie en peigne, les constructions de premier rang et celles de second rang ne peuvent pas être contiguës.</p> <p>Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - premier rang : 16 m, - second rang : 13 m. <p>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une hauteur différente de celle fixée ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.</p> <p>Le niveau de rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de référence ou en limite de la marge de recul qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sont concernées par l'application d'un linéaire artisanal et commercial ou un linéaire toutes activités ; - soit ont une destination autre que l'habitation ; - soit ont une hauteur de façade supérieure ou égale à 19 mètres ; <p>présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter du nu général de la façade.</p> <p>Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction ou l'extension d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle. Toutefois, en présence d'un plan des hauteurs, dès lors qu'une construction située dans la bande de constructibilité principale est implantée en contiguïté d'une construction voisine présentant une hauteur de façade : <ul style="list-style-type: none"> • inférieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la hauteur de façade de ladite construction est minorée d'un niveau ; • supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la hauteur de façade de ladite construction est majorée d'un niveau. <p>La minoration ou la majoration d'un niveau de la hauteur de façade peut être mise en œuvre sur tout ou partie de la construction dans l'objectif de la recherche d'un épannelage harmonieux.</p>
Nature en ville	<p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 20%.</p> <p>L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle.</p>

	<p>Aires de stationnement en surface : conçues pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Obligation : planter au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées</p> <p>Tracé des espaces de circulation automobile : conçu afin de réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.</p> <p>Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.</p> <p>L'espace compris entre la limite de référence et les constructions de premier rang fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale de qualité adapté à la profondeur de l'espace de recul ainsi qu'à son usage.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Dans la bande constructible principale ou en premier rang, il est exigé au minimum 15 % de vide, calculés par rapport à la façade constructible, qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - localisés sur la façade le long de la limite de référence ; - répartis sur les façades ayant un linéaire supérieur à 18 mètres, dans le cas d'une morphologie en peigne. Cette obligation de vide peut être satisfaite soit par des césures, soit par des fractionnements, soit par une modulation de hauteur à la baisse. Elle peut également être satisfaite en tout ou partie par l'augmentation des retraits. <p>Pour les terrains ayant un linéaire de façade supérieur à 40 mètres, une césure peut être prescrite pour les constructions à destination principale d'habitation ou de bureau. La césure a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot. Elle respecte une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>
Déplacements et stationnement	<p>Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales.
Dispositions générales	
Stationnement	<p>Logement autre que logement social : 1 place pour 55 m² de SDP, avec un minimum d'une place par logement. Logement social : 0,5 place par logement.</p> <p>Constructions destinées au commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Norme minimale applicable pour la tranche de SDP inférieure à 500 m² : 1 place, - Norme minimale applicable pour la tranche de SDP égale ou supérieure à 500 m² et inférieure à 2.000 m² : 1 place pour 60 m² de SDP, - Norme minimale applicable pour la tranche de SDP égale ou supérieure à 2.000 m² : 1 place pour 50 m² de SDP.

III.3.4.3 - Conclusion

L'analyse de compatibilité révèle que :

- **Le projet respecte les orientations générales du PLU-H et du PADD** et permet notamment de procéder au renouvellement urbain du quartier de Bellevue et d'offrir une qualité de vie améliorée aux habitants.
- **Le zonage URc1b ne permet qu'une constructibilité limitée ne correspondant pas au projet proposant la démolition de 94 logements et la construction d'environ 140 logements.**
- **Le projet ne comprend aucun emplacement réservé, ni espace boisé classé.** Seul l'emplacement réservé n°35 jouxte le secteur et n'est pas ajusté au site.
- **Le projet s'attachera à respecter les plantations sur domaine public** par des mesures de compensation.







- **Concernant les règles de stationnement et liées aux commerces et aux services publics, le projet respecte les dispositions en vigueur.**
- **Les hauteurs de la zone de projet sont fixées à 16m, ces hauteurs sont compatibles avec la zone URm1 mais non compatibles avec la sous-zone URc1b (7 m).**

Ainsi, le projet n'est actuellement pas compatible avec le PLU-H en vigueur. Un dossier de mise en compatibilité est joint au présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

LES ZONES

Urbaines

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places

	URCe		URm
	USP		UEa UEp UEI UEI
	UPr		UL

AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés

	Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général		Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique		Emplacements réservés pour voirie		Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste
	Périmètre d'attente de projet		Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)				

Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie

	Espace Boisé Classé		Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable		Plantation sur domaine public		Espace Végétalisé à Valoriser
	Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique		Délimitation d'Espace de Pleine Terre				
	Elément Bâti Patrimonial		Périmètre d'Intérêt Patrimonial				

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

	Richesse du sol et sous-sol		Secteur de Mixité Fonctionnelle		Bâtiments avec changement de destination possible
---	-----------------------------	---	---------------------------------	---	---

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

	Espace non aedificandi		Marge de recul		Ligne d'implantation		Polygone d'implantation
	Continuité Obligatoire		Discontinuité Obligatoire				

Prescriptions relatives aux déplacements

	Débouché piétonnier		Débouché de voirie		Cheminement à préserver		
	Commune		Arrondissement		Voir plan 2 000° ou plan masse		Voir orientations d'aménagement et de programmation

III.3.4.4 - Servitudes d'utilité publique (hors plans de prévention des risques)

La zone d'étude est concernée par la servitude d'utilité publique suivante :

T5 – Circulation aéronautique servitudes aéronautiques, de dégagement. Elle concerne plus particulièrement l'aérodrome de Lyon-Bron. Avant la mise en place des travaux une consultation auprès des services compétents est nécessaire afin d'examiner la faisabilité du projet :

Préfecture du Rhône
Service des Bases Aériennes
Arrondissement Urbain
33 rue Moncey
69421 LYON CEDEX 03
Tél. 04.72.22.70.32

Selon l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques :

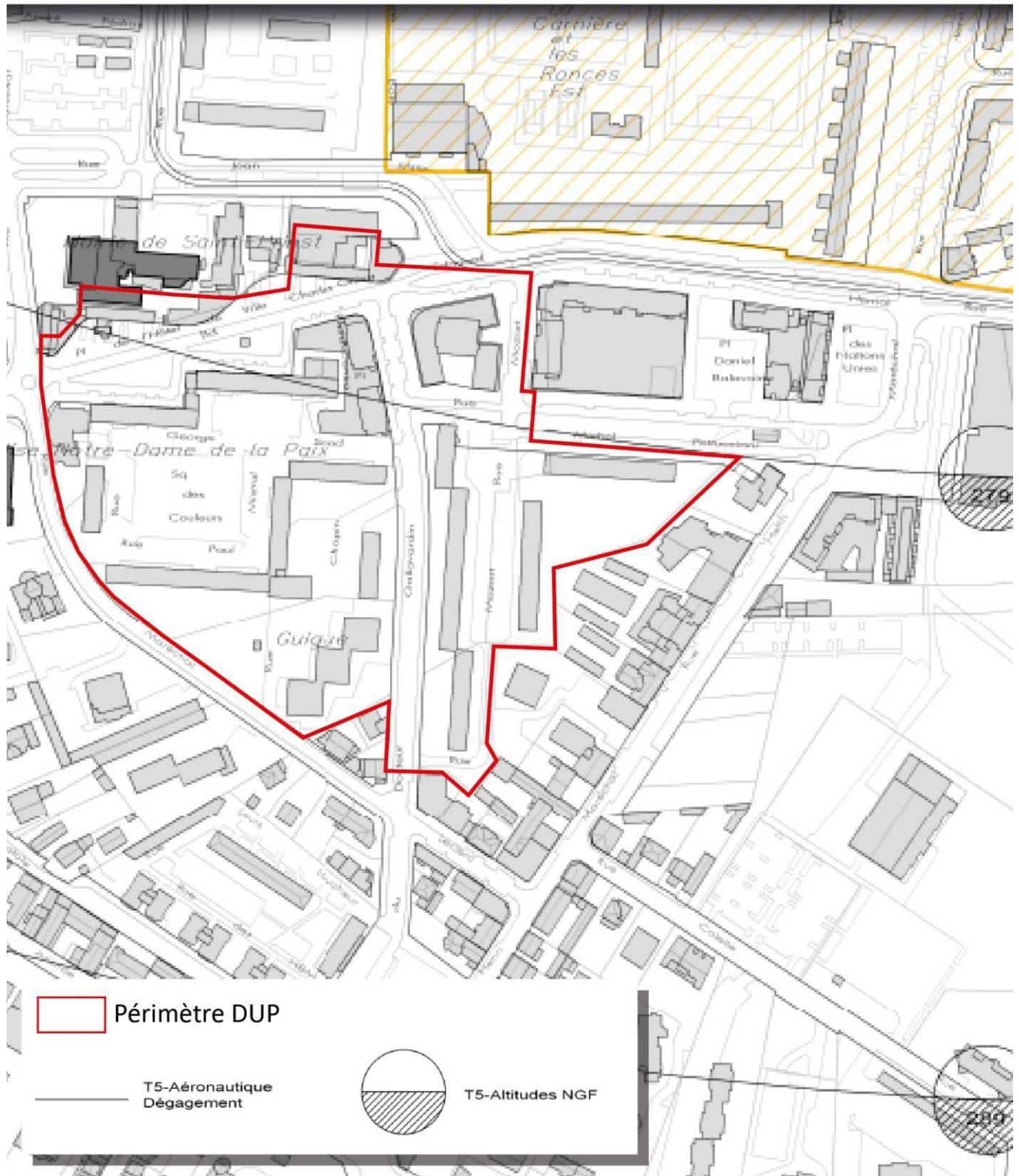
- Art. 2. Les servitudes aéronautiques de dégagement se déterminent à partir de surfaces de limitation d'obstacles, dites « surfaces de dégagement », relatives aux évolutions des aéronefs aux abords des aérodromes ; à la visibilité des aides visuelles à l'atterrissage et au décollage ; au fonctionnement des stations ou installations météorologiques, qu'elles soient implantées sur l'aérodrome ou hors aérodrome.
- Art. 5. Les surfaces de dégagement d'une piste ou d'un chenal d'hydrobase sont déterminées à partir d'un périmètre, dit « périmètre d'appui ». Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement fournit des éléments permettant la détermination en chaque point de l'altitude des surfaces de dégagement.

Le plan des servitudes d'utilité publique indique l'altitude de la servitude : 279 m NGF. Par ailleurs, l'aérodrome de BRON se trouve en catégorie C, limitant la longueur (2 500 m) et la largeur (300 m) de ce dernier. Avec une hauteur maximale de 40 m (R+12), le secteur respecte les règles de hauteur.

Les obligations imposées par la servitude d'utilité T5 seront respectées et le projet est donc compatible avec la servitude d'utilité publique s'exerçant sur le site.

Servitudes d'utilité publique

Echelle : 1/3 000 - Source : PLU-H Grand Lyon



III.3.5 - PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR)

La commune n'est pas soumise à un PPRN.

III.3.6 - PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

La commune de Saint-Priest est concernée par un PPRT : le PPRT Crealis et Société du dépôt de Saint-Priest (SDSP) prescrit le 11/12/2009 et approuvé le 24/07/2015. Le secteur d'étude est situé dehors des différents zonages réglementaires prescrits par le PPRT.

La commune dispose du PPRT Crealis et SDSP. Cependant, la zone d'étude se trouve en dehors du zonage réglementaire et n'est donc pas concernée par ce PPRT.

IV - AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU PROJET RETENU

IV.1 - LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPÉRATION

Le projet de rénovation urbaine au sein du quartier de Bellevue à Saint-Priest apportera les bénéfices suivants :

- **Poursuivre la valorisation du centre-ville en y intégrant le quartier de Bellevue, tout en y créant une centralité avec son épaisseur et sa valeur,**

La rénovation du secteur permettra une amélioration des espaces publics afin d'accroître l'attractivité de cet espace, de créer une vraie vie de quartier et de mieux l'intégrer aux autres quartiers.

- **Améliorer le cadre de vie des habitants,**

La restructuration du site permettra une amélioration de la qualité de vie en créant de nouveaux espaces de rencontre et d'échange et en amplifiant la nature en ville en cœur d'îlot et au sein des espaces publics.

- **Maintenir et développer les services et commerces du secteur,**

Le développement de l'économie est un des objectifs de ce projet et permet de relancer l'attractivité du centre-ville de Saint-Priest.

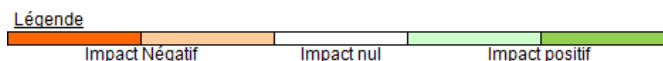
- **Requalifier et diversifier l'offre de logement de Bellevue en cohérence avec les secteurs limitrophes,**

La requalification d'une partie du parc de logement permettra de répondre aux problématiques du site et d'offrir des logements adaptés aux habitants et à leur diversité. La restructuration de l'îlot avec, en partie, un nouvel alignement de bâti sur l'axe Nord/Sud permettra d'affirmer une structure urbaine nouvelle.

- **Ouvrir Bellevue au reste de la ville en prévoyant des liaisons vers les quartiers voisins (gare, Parc Mandela, Bel Air...),**

L'intégration du quartier de Bellevue au centre-ville de Saint-Priest permettra de désenclaver le quartier. Les déplacements et le stationnement seront ainsi sécurisés et restructurés avec un maillage Est/Ouest renforçant les connexions inter-quartier.

IV.2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET



Le tableau en page suivante regroupe les principaux avantages et inconvénients du projet retenu sur l'environnement.

<u>Milieu physique</u>		
Qualité de l'air	0	Impact négligeable.
Topographie / Géologie	0	Impact négligeable. Prise en compte de la topographie du site dans la définition du projet.
Hydrologie	0	Impact négligeable. Toutes les précautions seront prises en phase chantier pour ne pas polluer les eaux. En phase exploitation, les eaux pluviales seront récupérées et rejetées dans le réseau pluvial existant.

Ambiance sonore	0	<p>La faible augmentation du nombre d'habitants sur le site et les déplacements en véhicules particuliers que le projet peut générer ne sont pas suffisants pour entraîner une hausse des niveaux sonores en bordure de voie.</p> <p>En effet, 94 logements seront démolis (235 habitants) et 113 logements seront construits (282 habitants). Une augmentation de 47 habitants est donc prévue.</p> <p>L'impact du projet sur l'ambiance sonore sera non significatif.</p> <p>Cependant, le projet est situé à proximité du Boulevard Edouard Herriot et de la rue Joan Miro qui sont toutes les deux classées en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, ce qui implique une isolation acoustique des logements neufs et des écoles sur une bande de 30 m de part et d'autre de ces voiries.</p> <p>Une augmentation temporaire des émissions sonores en phase chantier est à prévoir.</p>
Milieu biologique		
Natura 2000	0	<p>Absence d'impact significatif.</p> <p>Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 11 km du projet : FR8201785 – <i>Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage</i>. Le secteur d'étude n'entretient donc pas de lien fonctionnel avec celui-ci.</p>
Faune/Flore	0	<p>L'aire d'étude rapprochée est déconnectée du contexte naturel de l'Est lyonnais. Elle se situe dans l'aire urbaine lyonnaise et ne présente pas les conditions de milieu favorable à la biodiversité.</p> <p>Des friches altérées ont été détectées de même que plusieurs stations de Sisymbre vélaré (<i>Sisymbrium irio</i>), espèce herbacée non protégée mais à enjeux de conservation important (Vulnérable sur la liste rouge). Des espèces de plantes exotiques envahissantes ont également été détectées et devront être prises en compte pour l'organisation des travaux afin de limiter la propagation de ces plantes dans l'environnement.</p> <p>20 espèces d'oiseaux ont été recensées, dont 13 sont des espèces protégées. La grande majorité des espèces sont caractéristiques des milieux urbanisés et nicheuses sur le secteur d'étude.</p> <p>Les autres espèces contactées présentent des enjeux écologiques faibles. La majorité se concentrent sur les rares espaces de parcs et haies du secteur (alimentation et reproduction). Une espèce de reptile est présente, le Lézard des murailles. C'est une espèce protégée, mais très répandue dans les milieux urbanisés. Elle ne présente qu'un enjeu écologique négligeable et s'adapte très bien au projet d'aménagement en contexte urbain. La zone d'étude n'est pas favorable à la présence d'autres espèces de ce groupe.</p> <p>Une seule espèce de mammifère a été observée, le Hérisson d'Europe, également espèce protégée et à faible enjeu écologique. Sa présence est en lien avec les parcs, jardins et haies, qui présentent toutefois une fonctionnalité écologique limitée sur le secteur. La zone d'étude n'est pas favorable à la présence d'autres espèces de ce groupe.</p>

Corridor écologique	0	Des passages ont été détectés mais ont montré une faible diversité en espèces et un peuplement caractéristique d'un milieu urbanisé. Le site est anthropisé et ne comporte aucun réservoir de biodiversité.
Milieu humain		
Population	++	Valorisation de l'habitat, des conditions d'habitation et création d'espaces publics de qualité, favorisant la qualité de vie des habitants et l'échange. Réponse à la demande en logements de la population et des problématiques de vétusté du bâti.
Voirie et trafic	++	Une réorganisation de la voirie et la création d'un axe Nord/Sud sont prévues permettant le désenclavement du secteur et d'absorber une partie du trafic des rues Maréchal Leclerc et Gallavardin. Des cheminements piétons seront également créés afin de favoriser les mobilités douces et les liens inter-quartier.
Bâti	++	Réhabilitation et restructuration des bâtiments.
Réseaux	+	Impact négligeable. Les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet. La création d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales est prévue ainsi que la déviation des réseaux existants (électricité, gaz, télécom, éclairage, eau potable, assainissement, chauffage collectif). Le projet permettra la création de réseaux publics.
Activité commerciale, artisanale et services	++	La restructuration et le renforcement de l'offre commerciale permettront d'accroître l'attractivité du site et du centre-ville de Saint-Priest. Par ailleurs, l'apport de la population nouvelle liée au projet permettra une augmentation de clientèle pour les commerces à proximité et une redynamisation du centre-ville. La suppression de la galerie marchande « Central Place » avec la mise en place de cellules commerciales neuves donnant sur des espaces publics de qualité permettra de favoriser la fréquentation du secteur.
Santé humaine	++	Amélioration des conditions d'habitation au sein de cet îlot.
Paysage et occupation du sol	++	Une amélioration paysagère est programmée avec un accroissement de la végétation et la perméabilité des sols. Les surfaces dédiées aux logements seront optimisées afin de ne pas créer d'étalement urbain et de consommation d'espace. Les bâtiments réhabilités bénéficieront d'une bonne insertion dans le site, puisque la structure urbaine a été étudiée afin d'ouvrir l'espace au centre-ville. La création d'espaces publics de qualité permettra de créer un cadre de vie amélioré et un paysage plus apaisé.
Patrimoine	0	L'insertion du projet dans son environnement urbain a été soignée et le projet n'a aucune incidence sur les éléments patrimoniaux proches. Le site étudié n'est concerné ni par un site inscrit ou classé ni par un Site Patrimonial Remarquable. Il se trouve à proximité immédiate (environ 245 m) d'une zone de présomption de prescription archéologique nommée Le

		<p>Bourg, identifiée au numéro 222311 et abritant une église, un château et un village du Moyen-Âge.</p> <p>Un immeuble partiellement inscrit est également situé à proximité du site : Château, identifiant IU7KTN. Cet immeuble dispose d'une protection au titre des abords de monuments historiques à 14 m au plus proche mais qui ne touche pas la zone d'étude.</p> <p>Néanmoins, toute découverte fortuite de patrimoine archéologique lors des travaux devra être signalée au Service Régional de l'Archéologie.</p>
--	--	--

L'ensemble du projet devra être compatible avec le Référentiel habitat durable pour la qualité environnementale dans la construction de logements établie en 2022 par la Métropole Grand Lyon. Plusieurs exigences y sont mentionnées, ces-dernières devant donc s'appliquer au projet d'aménagement ici présenté. Ces exigences sont résumées au sein du tableau suivant (en rouge apparaissent les cibles fermes et en noir les cibles souples ou constituant des bonus).

Thématique	Mesures
Gestion de projet	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifications de la part d'un ou de plusieurs membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre en QEB, - Réalisation d'une analyse environnementale préalable du site, - Réalisation d'un programme environnemental en amont, - Réalisation d'un tableau de bord de l'opération et validation environnementale, - Formation des entreprises : étanchéité à l'air et spécificités environnementales, - Economie circulaire : réemploi des matériaux issus de la déconstruction, - Prévoir une mission de commissionnement global interne ou externe.
Vie du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'un livret habitants « gestes verts », - Accompagnement à la prise en main par les habitants, - Réalisation d'un livret d'utilisation, d'exploitation et de maintenance, - Suivi des consommations d'énergie, d'eau et leur évaluation, - Suivi des consommations par le coordinateur en qualité environnementale des bâtiments sur les deux premières années d'exploitation.
Insertion du projet dans son environnement immédiat	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des modes de déplacements doux, - Approche passive et conception bioclimatique, - Qualité de traitement des espaces extérieurs, - Gestion des eaux pluviales.
Procédés et produits de construction	<ul style="list-style-type: none"> - Calcul du contenu carbone du bâtiment, - Utilisation de matériaux biosourcés, - Utilisation de matériaux géosourcés, - Réemploi – initiative et performance, - Potentiel de démontabilité du bâtiment, - Origine des bois, - Bois intérieurs et produits de traitement : limiter leur impact sur la santé, - Colles, peintures, vernis et lasures : limiter leur impact sur la santé et sur l'environnement, - Prendre en compte l'impact environnemental et sanitaire dans le choix des matériaux en contact avec l'air intérieur,

	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte l'impact environnemental et sanitaire dans le choix des produits faisant l'objet de fiches de données de sécurité, - Prise en compte des champs électromagnétiques,
Maitrise des flux	<ul style="list-style-type: none"> - Compacité et isolation performante, - Optimisation de la surface de baies de façon à limiter les déperditions tout en favorisant les apports solaires d'hiver et l'éclairage naturel, - Consommations énergétiques et charges prévisionnelles, - Part des énergies renouvelables, - Électricité des services généraux en collectif, - Électricité des parties privatives, - Consommations d'eau, - Étanchéité à l'air des bâtiments, - Contrôle de l'étanchéité à l'air des réseaux.
Maîtrise des confort	<ul style="list-style-type: none"> - Confort thermique d'été : les principes, - Confort thermique d'été : optimisation par le déphasage, - Confort visuel.
Gestion des nuisances, pollutions et risques	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'air intérieur : ventilation, - Qualité de l'air intérieur, - Déchets ménagers : locaux collectifs, - Déchets ménagers : locaux privés, - Chantier à faibles nuisances : gestion du chantier vert, - Chantier à faibles nuisances : impacts environnementaux et tri des déchets sur chantier, - Gestion des terres.

Les principales mesures d'évitement et de réduction relatives au projet concernent la phase chantier. Ces mesures sont listées par thématiques dans le tableau suivant.

Thématique	Nature de la mesure
Transversale	Application du référentiel Habitat Durable de la Métropole de Lyon pour la qualité environnementale dans la construction de logements.
	Application des guides de métiers pour les chantiers à faibles nuisances. 8 guides existent actuellement (accessibilité et desserte, déchets de chantier, pollution des sols et de la nappe phréatique, qualité de l'air, acoustique et nuisances sonores, faune et flore, espèces invasives, et ambroisie).
Pollution des sols et de l'eau	Protection des descentes et caniveaux pluviaux
	Imperméabilisation des aires de chantier et de passage des engins
	Mise en place de bacs de décantation et de déshuileurs
	Stockage des produits potentiellement polluants dans des bas étanches
	Présence d'un stock de matériel absorbant sur le chantier
	Remise en état des zones de travaux après le chantier
Enjeux écologiques	Adaptation du calendrier des travaux préparatoires au cycle biologique des espèces
	Limitation des emprises, balisage et protection des arbres
	Gestion des espèces floristiques invasives

et biologiques	
Paysage	Évitement de la dispersion des déchets du chantier sur les parcelles voisines, bonne gestion des déchets du chantier, nettoyage des accès au chantier et des zones d'entretien du matériel Mise en place de palissades permettant de masquer le chantier dans la mesure du possible
Risque d'accident de personne	Mise en place de mesures de restriction (clôture, signalisation adaptée) pour assurer la sécurité des usagers et maintien en bon état de ces dispositifs Nettoyage régulier des chaussées souillées notamment en phase terrassements
Pollution de l'aire et poussières	Aspersion par temps sec des surfaces du chantier permettant d'éviter la dispersion des poussières, en particulier lors de la phase de terrassement Bâchage des chargements des camions, notamment en période de grand vent Installation de bacs de lavage des roues des véhicules aux sorties des zones de chantier Interdiction des brûlages de toute nature Maintien du chantier dans un état de propreté permanent
Nuisances sonores	Information préalable de tous les intervenants du chantier afin qu'ils adaptent leurs comportements permettant de limiter les nuisances sonores pour les riverains
Gestion et valorisation des déchets	Mise en place d'une collecte sélective sur le chantier et évacuation des déchets vers les filières d'élimination adéquates Réutilisation sur place après concassage des déchets inertes excédentaires issus des démolitions Confinement des zones de stockage des déchets Aménagement de zones pour le nettoyage des engins, utilisation de produits biodégradables, ramassage des résidus d'enrobés Nettoyage régulier du chantier

En phase d'exploitation les mesures suivantes seront prises.

Thématique	Nature de la mesure
Enjeux écologiques et biologiques	Adaptation des éclairages des infrastructures
	Dispositions permettant de faciliter le déplacement de la petite faune
	Mise en place d'aménagements spécifiques en faveur de la faune
	Suivi des parcs et des espaces verts

IV.3 - L'ATTEINTE AU DROIT DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS

IV.3.1 - SYNTHÈSE DES BESOINS DU SITE

Les parcelles présentes sont actuellement occupées par :

- Des bâtiments à usage d'habitations,
- Des locaux à usage commercial,
- Des services publics,
- Des services culturels.

Le projet nécessite l'acquisition de parcelles privées identifiées au sein de l'état parcellaire conjoint. Le projet impliquera ainsi le départ de propriétaires occupants pour les logements et les commerces.

IV.3.2 - PRINCIPES PRÉVUS POUR LE RELOGEMENT DES FAMILLES

Les occupants bénéficient de la protection prévue aux articles L. 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 et L. 423-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

● **Propriétaire occupant d'habitation**

Conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'Expropriation, le propriétaire occupant bénéficiera, si ses ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements conventionnés et s'il en fait la demande, d'un droit de priorité :

- Soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local construit en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré de même consistance,
- Soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitation à loyer modéré ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondants.

La Direction du Foncier et de l'Immobilier (DFI) de la Métropole de Lyon négocie actuellement l'acquisition des logements et des commerces avec les propriétaires.

● **Locataires d'habitation**

Les ménages locataires se verront proposer un logement décent, avec un loyer adapté à leur capacité financière, à la taille de la famille, à leurs difficultés éventuelles (handicap, mobilité réduite...) et qui réponde, dans la mesure du possible, à son souhait géographique.

À cette fin, l'ensemble des opérateurs sociaux sera mobilisé par la commune.

● **Aide au relogement**

Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) assure l'accompagnement au relogement avec des permanences hebdomadaires à l'Hôtel de Ville.

IV.3.3 - PRINCIPE PRÉVU POUR LE RELOGEMENT DES ACTIVITÉS

● **Activités**

La privation temporaire ou définitive de jouissance d'un commerçant, d'un artisan ou d'un industriel en raison des travaux réalisés dans un local au sein duquel il exploite son activité est matériellement ou pécuniairement compensée.

Les dispositions des articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme instituent en effet à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement (telle qu'une procédure de restauration immobilière) ou qui bénéficie d'une expropriation, un régime spécifique et renforcé de protection.

Plusieurs situations sont succinctement envisagées :

- l'éviction définitive (article L. 314-2),
- l'éviction provisoire (article L. 314-3),
- le maintien dans les lieux en l'absence d'éviction (article L. 314-4),
- une protection particulière des commerçants, artisans et industriels (articles L. 314-2 alinéa 2, L. 314-5, L. 314-6 et L. 314-8).

L'article L. 314-3 du Code de l'Urbanisme considère qu'au-delà de trois ans, toute éviction doit être considérée comme définitive.

● **Cas des travaux nécessitant l'éviction définitive des commerçants, artisans et industriels**

Dans cette hypothèse, il doit être fait application des dispositions des articles L. 314-2 et L. 314-5 du Code de l'Urbanisme ainsi que des articles L. 322-12, L. 423-2, L. 423-3 et R. 322-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, lesquels prévoient notamment le versement d'une indemnité d'éviction.

Concrètement, deux solutions sont possibles :

- le relogement du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel dans un local équivalent situé dans l'agglomération et le versement d'une indemnité couvrant le préjudice partiel subi (indemnité de déménagement, indemnité compensatrice de privation de jouissance),
- le non-relogement du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel et le versement d'une indemnité d'éviction totale qui doit lui permettre de se rétablir dans les mêmes conditions.

L'article L. 314-5 du Code de l'Urbanisme dispose que le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie d'un droit de priorité pour l'attribution de locaux de mêmes natures compris dans l'opération lorsque leur activité est compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas où le commerçant, l'artisan ou l'industriel a exercé son droit de priorité, aucune indemnité d'éviction ne devra lui être versée.

Enfin, l'article L. 314-6 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à la demande du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel, l'indemnisation afférente à l'activité qu'il exerce dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et par dérogation aux dispositions des articles L. 322-2 et L. 331-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération.

- **Cas des activités maintenues sur place à l'issue des travaux**

Pour les activités maintenues sur place à l'issue des travaux deux solutions sont possibles :

- soit les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, et il sera fait application des dispositions de l'article L. 314-4 du Code de l'Expropriation, qui prévoit que les occupants ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après :
 - selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser,
 - pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux,
- soit les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, et il sera fait application des dispositions de l'article L. 314-3 du Code de l'Expropriation, qui prévoit que :
 - il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure,
 - lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité,
 - les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent,
 - les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

IV.4 - CONCLUSION

L'occupation actuelle du site se compose d'un îlot totalement bâti, au cœur du centre-ville de Saint-Priest.

Le projet permet de participer à la dynamique de rénovation de la ville et de la Métropole de Lyon grâce à une offre de logements réhabilités et diversifiés, au renforcement de l'offre commerciale et à la restructuration globale du site (stationnement, espaces publics...) permettant d'offrir un cadre de vie amélioré aux habitants et aux visiteurs.

Les avantages que représente le projet d'aménagement du quartier de Bellevue pour le territoire en matière de logements, de qualité de vie, d'activités et de mobilités sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

Eu égard aux avantages précités que représente l'opération d'aménagement et afin de mener à bien cette opération dans des délais raisonnables (les négociations amiables engagées n'ayant pu toutes aboutir), il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique et de recourir à la procédure d'expropriation des immeubles.

V - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

V.1 - COORDONNÉES DU RESPONSABLE DE PROJET

Métropole de Lyon
Représentée par son Président, M. Bruno BERNARD
69505 LYON CEDEX 3
Tel : 04.78.63.40.40

Contact :
Cassandre LIMIER
Cheffe de projets
Délégation Urbanisme et Mobilités
Direction de la Maîtrise d’Ouvrage Urbaine
Tel : 04.26.99.33.39 / 06.61.79.28.77
climier@grandlyon.com

V.2 - LES OBJECTIFS DE L’ENQUÊTE

L’enquête préalable à la Déclaration d’Utilité Publique poursuit divers objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l’opération envisagée par la Métropole de Lyon,
- Parvenir à la Déclaration d’Utilité Publique de manière à permettre à la Métropole de poursuivre la procédure d’expropriation pour les biens dont l’acquisition amiable n’a pu aboutir,
- Mettre en compatibilité le PLU métropolitain avec le projet.

L’enquête parcellaire sera réalisée indépendamment du dossier d’enquête préalable à la Déclaration d’Utilité Publique.

Elle a pour but de procéder contradictoirement à la détermination de la parcelle à exproprier, ainsi qu'à la recherche de propriétaires, d'éventuels titulaires de droits réels ou autres personnes intéressées.

À cette occasion, les propriétaires et ayants droits de toute nature seront appelés à faire part de leurs observations sur les limites des biens à exproprier.

V.3 - TEXTES RÉGISSANT L’ENQUÊTE

La présente enquête préalable à la Déclaration d’Utilité Publique est régie par les textes suivants :

- Le **Code de l’Expropriation** pour cause d’utilité publique, et en particulier ses articles :
 - o L.1,
 - o L. 110-1 à L. 112-1 : Enquête publique,
 - o L. 121-1 à L. 121-5 : Déclaration d’Utilité Publique – Dispositions générales,
 - o L. 122-5 : DUP – Opération incompatible,
 - o L. 122-6 : DUP – Opération relative à des immeubles soumis au régime de la copropriété,
 - o R. 112-1 à R. 112-24 : Enquête publique – Déroulement de l’enquête,
 - o R. 121-1 à R. 121-2 : Déclaration d’Utilité Publique – Dispositions générales.
- Le **Code de l’Urbanisme**, et notamment les articles :
 - o L. 153-49 à L. 153-59 : Mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme,
 - o R. 153-13 : Mise en compatibilité – Dispositions communes,
 - o R. 153-14 à R.153-17 : Mise en compatibilité avec une opération d’utilité publique ou d’intérêt général.
- Le **Code de l’Environnement**, et notamment les articles :
 - o L. 123-1 à L. 123-2 : Champ d’application et objet de l’enquête publique,
 - o L. 123-3 à L. 123-18 : Procédure et déroulement de l’enquête publique,
 - o R. 123-1 et suivants : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l’environnement.

V.4 - INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE À L'OPÉRATION

V.4.1 - LE PROJET AVANT L'ENQUÊTE

L'étude du projet a été menée par la Métropole de Lyon et son maître d'œuvre.

V.4.1.1 - Procédures de concertations

Les articles L.103-2 et R.103-1 du Code de l'Urbanisme définissent les projets soumis à concertation publique. Le NPNRU Bellevue – Centre-Ville, en tant que projet de rénovation et renouvellement urbain, est soumis à concertation publique au titre du 4 de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

La concertation s'est d'abord déroulée du 19 septembre 2016 au 26 novembre 2018 selon les modalités suivantes :

- Un dossier de concertation préalable, avec des registres destinés à recueillir les commentaires du public, a été mis à disposition,
- Une réunion publique à destination des habitants s'est tenue le 19 décembre 2016 pour informer du lancement de la concertation,
- Des permanences sur le quartier ont eu lieu au lancement de la concertation début 2017, à raison d'une fois par semaine, assurées par l'équipe projet.

En complément, la Commune a organisé :

- Des ateliers urbains en 2017 en phase d'élaboration du projet, ouverts dans un premier temps aux habitants du quartier de Bellevue, et notamment en présence de membres du conseil citoyen. Dans un second temps, la concertation a été ouverte à tous les habitants de Saint-Priest, en particulier du centre-ville, ainsi qu'aux conseillers de quartier,
- Une nouvelle réunion publique à destination des habitants de Saint-Priest et notamment du centre-ville et du quartier de Bellevue, qui s'est tenue le 26 novembre 2018 pour présenter le projet étudié en considération des propositions des participants aux ateliers. La publicité s'est faite par invitation dans chaque boîte aux lettres du périmètre du centre-ville ainsi qu'aux propriétaires de logements du quartier Bellevue, par affichage sur le quartier Bellevue et information dans le magazine municipal « Couleurs »,
- Deux réunions publiques complémentaires au public ciblé ont été tenues les 1^{er} avril et 9 mai 2019 concernant, d'une part, les acquisitions de logements et l'accompagnement au relogement, et d'autre part, l'accompagnement des commerçants et le rachat de leur cellule commerciale.

Enfin, la Maison des projets de la Ville dispose d'un espace dédié au projet de renouvellement urbain et permet aux intéressés de laisser leurs avis ou demandes de renseignements.

Une concertation préalable au projet d'aménagement s'est également déroulée du 29 octobre au 8 décembre 2020, avec la mise à disposition d'un dossier de concertation. Son bilan a été approuvé par délibération du 22 février 2021, ainsi que le programme prévisionnel d'aménagement des espaces publics, sur le fondement des articles L103-2 à L103-6 et R103-1 à R103-3 du code de l'urbanisme.

Suite au lancement des études de composition urbaine, une réunion publique s'est tenue le 10 février 2022, à l'attention des habitants et propriétaires de Bellevue, avec deux objectifs :

- Présentation des avancées du projet et du nouveau Plan de composition urbaine validé en juin 2021,
- Échanges sur les opérations d'acquisition et de relogement, qui suscitent beaucoup d'inquiétudes.

Cette réunion s'est déroulée en deux temps :

- Un temps d'accueil à partir de 17h30 en présence des interlocuteurs du projet, afin de :
 - Recueillir les principales questions des participants pour les retranscrire ensuite aux élus pendant la présentation (ce qui permettrait aux habitants de s'exprimer dès leur arrivée),
 - Permettre aux habitants qui le souhaitent un contact individuel avec les professionnels en charge du relogement/des acquisitions/du Plan de Sauvegarde, sous la forme de « stands » (questions, prises de rendez-vous, etc.)

- Une présentation à 18h30 en présence des élus de la Ville et de la Métropole :
 - o avancée du projet (Plan de composition urbaine par l'architecte de l'opération, avancée et calendrier du PDS) / questions réponses,
 - o opération d'acquisition et de relogement / questions réponses.

V.4.1.2 - Étude d'impact

Le projet a été soumis à cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. Selon la décision n° 2020-ARA-KKP-2629 de l'autorité environnementale, le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

À noter que par décision n°2022-ARA-KKUP-02574, le projet de mise en compatibilité du PLU-H n'est pas soumis à évaluation environnementale. Cette décision est annexée au rapport de présentation de la mise en compatibilité.

V.4.1.3 - Évaluation des incidences Natura 2000

Le projet n'entre dans aucune catégorie de la liste nationale des documents et manifestations soumis à évaluation des incidences Natura 2000 définie à l'article R. 414-19 du Code de l'Environnement.

Il ne fait pas non plus partie des projets soumis à évaluation des incidences Natura 2000 par les arrêtés du Préfet du Rhône du 2 décembre 2010 et du 13 décembre 2013 fixant les listes locales des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à évaluation des incidences Natura 2000 pour le département.

En conséquence, aucun dossier n'est nécessaire au titre de l'évaluation des incidences Natura 2000.

V.4.1.4 - Réunion des personnes publiques associées

Le projet n'est pas compatible avec le PLU-H du Grand Lyon.

Un dossier de mise en compatibilité de ce document d'urbanisme avec le projet sera réalisé.

L'examen conjoint prévu à l'article L. 153-54 (couramment nommé "réunion des personnes publiques associées") a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du Préfet.

À cette réunion d'examen conjoint seront conviés l'État, la Métropole de Lyon (compétente en urbanisme sur la commune), la commune de Saint-Priest, et les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme, dont la Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Département du Rhône, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambres de métiers et la Chambre d'agriculture.

En application de l'article L. 132-12 du Code de l'Urbanisme, seront également consultées les associations locales d'usagers agréées, ainsi que les associations agréées de protection de l'environnement mentionnées à l'article L. 141-1 du Code de l'Environnement et les communes limitrophes et personnes prévues à l'article L. 132-13 du Code de l'Urbanisme qui en auront fait la demande.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

V.4.2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique du projet de renouvellement urbain du quartier de Bellevue portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU- H qui en est la conséquence.

L'article L. 153-55 du Code de l'Urbanisme précise les conditions de réalisation de l'enquête, qui se fera ainsi conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

L'enquête parcellaire sera réalisée ultérieurement à cette enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

- **L'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

L'enquête préalable à la DUP est ouverte et organisée par Madame la Préfète du Rhône en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Environnement, avec désignation du commissaire enquêteur³ par le Tribunal administratif sur saisine du Préfet.

L'enquête est ouverte par arrêté préfectoral précisant notamment l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ainsi que les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Cet arrêté fait l'objet d'une publicité collective quinze jours au moins avant l'ouverture (avis dans la presse, affichage en mairie, affichage à proximité des ouvrages concernés...), dans les huit premiers jours (insertion d'un second avis dans la presse) et durant toute sa durée.

L'avis mentionne aussi l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10.

- **L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf en cas de suspension de l'enquête ou d'enquête complémentaire.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de 30 jours.

Pendant l'enquête publique, si le maître d'ouvrage de l'opération estime nécessaire d'apporter au projet des modifications substantielles, le Préfet peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur, **suspendre l'enquête** pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois. Pendant ce délai, le nouveau projet, accompagné si nécessaire de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue. À l'issue de ce délai et après que le public ait été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du Code de l'Environnement, définissant les modalités d'information du public sur le déroulement de l'enquête publique, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours. L'enquête publique poursuivie à la suite de la suspension est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation, d'une nouvelle publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12 définissant les modalités d'information des communes dans le cadre de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

- 1° une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête,
- 2° l'étude d'impact intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement portant sur cette étude d'impact actualisée.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations, propositions et contre-propositions soit sur le registre prévu à cet effet sur le lieu d'enquête, soit par courrier soit directement en rencontrant le commissaire enquêteur.

Il peut notamment recevoir le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier.

Le commissaire enquêteur peut visiter les biens en-dehors de ceux d'habitation.

Il peut également auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique.

³ Selon la nature et l'importance de l'opération, une commission d'enquête peut être nommée plutôt qu'un commissaire enquêteur.

Lorsqu'il estime que l'importance ou la nature de l'opération ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur en fait part au Préfet et au responsable du projet et leur indique les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Ils définissent en commun les modalités de l'information préalable du public et du déroulement de la réunion publique.

À l'issue de la réunion publique, un rapport est établi par le commissaire enquêteur et adressé au responsable du projet et à Madame la Préfète du Rhône.

- **La clôture des registres d'enquête et la rédaction du rapport d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Le commissaire enquêteur transmet, au Préfet et au Président du Tribunal Administratif, son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

Ce rapport, qui relate le déroulement de l'enquête, comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Madame la Préfète du Rhône adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet ainsi qu'à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

La Métropole de Lyon devra dans un délai de trois mois délibérer par une déclaration de projet la poursuite de la procédure et la demande d'utilité publique à Madame la Préfète.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier correspondant, Madame la Préfète du Rhône pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique.

V.4.3 - **ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

L'enquête parcellaire sera organisée postérieurement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, selon les conditions prévues aux articles L.131-1 et R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

V.5 - DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE

● **Avis de la Métropole de Lyon sur la mise en compatibilité du PLU-H**

Conformément à l'article L. 153-57 du Code de l'Urbanisme, la Métropole de Lyon, compétente en matière d'urbanisme sur son territoire métropolitain, émettra, sur saisine de la Préfète du Rhône, un avis sur le dossier de mise en compatibilité éventuellement adapté suite aux remarques issues de l'enquête publique.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

● **Déclaration d'utilité publique**

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable (article L. 1221-2 du Code de l'Expropriation).

Il est pris par le Préfet sous la forme d'un **arrêté préfectoral déclaratif d'utilité publique**.

Les effets juridiques de la Déclaration d'Utilité Publique sont les suivants :

- L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique autorise l'expropriant à procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet par recours à la procédure d'expropriation,
- Si l'expropriant n'a pas manifesté son intention d'acquérir les immeubles dans le délai d'un an suivant la publication de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique, les propriétaires concernés peuvent le mettre en demeure de le faire dans un délai de deux ans à compter du jour de leur demande (article L. 241-1 du Code de l'Expropriation).

Au terme de l'enquête parcellaire, le Préfet déclarera cessibles les propriétés à acquérir par **arrêté de cessibilité**.

● **Mise en compatibilité du document d'urbanisme métropolitain**

Conformément à l'article L. 153-58, la Déclaration d'Utilité Publique emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU-H du Grand Lyon⁴.

⁴ À noter que par décision n°2022-ARA-KKUP-02574, annexée au rapport de présentation de la mise en compatibilité, le projet de mise en compatibilité du PLU-H n'est pas soumis à évaluation environnementale.

V.6 - AU-DELÀ DE L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP

V.6.1 - L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Une enquête parcellaire est lancée postérieurement à la présente enquête, conformément aux articles R. 131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, par un arrêté de Madame la Préfète du Rhône en vue de définir exactement les terrains à acquérir ainsi que les propriétaires réels intéressés par le projet.

À cette occasion, les propriétaires et ayants droits de toute nature seront appelés à faire part de leurs observations sur les limites des biens à exproprier.

À l'issue de l'enquête parcellaire, un **arrêté de cessibilité** sera pris par Madame la Préfète du Rhône.

V.6.2 - LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

La procédure sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ce qui concerne la fixation des indemnités. Les accords amiables seront systématiquement recherchés par le maître d'ouvrage.

À défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

Après la déclaration d'utilité publique, indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

V.6.3 - ETUDES DE DÉTAIL

Une fois la Déclaration d'Utilité Publique prononcée, la Métropole de Lyon engagera la mise au point du projet et la conception détaillée des aménagements publics.

Des adaptations de détail ou des modifications mineures pourront être réalisées, notamment pour tenir compte des remarques qui seront émises lors de l'enquête publique. Des modifications substantielles entraîneraient la réalisation d'une nouvelle enquête.

V.6.4 - LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux seront réalisés en une seule phase, avec une livraison du programme global en 2030.

V.7 - AUTRES DÉCISIONS NÉCESSAIRES POUR RÉALISER LE PROJET

V.7.1 - AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet ne nécessite **aucune décision ou autorisation au titre de la protection de l'environnement**.

Notamment, il n'est pas soumis à :

- Autorisation ou déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement (Eau et Milieux aquatiques),
- Autorisation de défrichement,
- Autorisation en application de l'article L. 341-10 du Code de l'Environnement (Sites classés),
- Déclaration en application de l'article L. 411-2 (4°) du Code de l'Environnement (Protection du patrimoine naturel).

V.7.2 - AU TITRE DES PROCÉDURES D'URBANISME

Les diverses constructions et rénovations prévues feront l'objet d'un permis de construire, déposé par l'opérateur de l'îlot en question.

VI - ANNEXES

VI.1 - ANNEXE 1 : BILAN DE CONCERTATION

Se référer aux pages suivantes.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **22 février 2021**

Décision n° **CP-2021-0405**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Saint Priest

objet : Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Bellevue - Bilan de la concertation préalable portant sur le lancement de l'opération d'aménagement Bellevue centre-ville - Approbation du programme des espaces publics et de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux - Lancement des études de maîtrise d'oeuvre

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Monsieur le Président Bernard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 5 février 2021

Secrétaire élu : Monsieur Issam Benzeghiba

Affiché le : mardi 23 février 2021

Présents : M. Bernard, Mmes Baume, Vessiller, M. Payre, Mme Picard, M. Kohlhaas, Mme Geoffroy, M. Van Styvendael, Mme Vacher, M. Artigny, Mme Khelifi, M. Athanaze, Mme Moreira, M. Bagnon, Mme Grosperin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, M. Blanchard, Mme Petiot, M. Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, MM. Ben Itah, Badouard, Mme Brunel Vieira, MM. Marion, Debù, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Dehan, M. Bub, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, M. Gascon, Mme Fautra, M. Vincendet, Mme Pouzergue, M. Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mme Nachury, M. Buffet, Mme Crespy, M. Seguin, Mme Corsale, MM. Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, M. Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mme Runel (pouvoir à M. Longueval).

Absents non excusés : M. Kabalo.

Commission permanente du 22 février 2021**Décision n° CP-2021-0405**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Saint Priest

objet : **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Bellevue - Bilan de la concertation préalable portant sur le lancement de l'opération d'aménagement Bellevue centre-ville - Approbation du programme des espaces publics et de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux - Lancement des études de maîtrise d'oeuvre**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction maîtrise d'ouvrage urbaine

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 3 février 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales.

I - Rappel du contexte et des enjeux du renouvellement urbain

Le centre-ville de Saint Priest est considéré par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) comme une des polarités urbaines de l'agglomération à renforcer en accueillant de grandes opérations d'habitat, des équipements et des services. Il constitue un lieu privilégié de renouvellement urbain, de revalorisation résidentielle, de désenclavement, de réussite éducative et d'accès à la culture.

Le quartier Bellevue (1 600 habitants, 532 logements) se situe en centre-ville, face à l'Hôtel de Ville. Il se compose de grandes copropriétés fragiles ou dégradées qui constituent un parc social de fait en voie de dégradation rapide. L'enclavement de ce secteur conjugué au statut de copropriété empêche son amélioration.

Le projet Bellevue - centre-ville est inscrit au NPNRU comme site d'intérêt régional, pour lequel une convention a été signée le 11 février 2020 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

La Métropole souhaite initier une opération d'aménagement et, en application des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux projets de renouvellement urbain, a soumis à la consultation du public le projet d'aménagement Bellevue - centre-ville.

Par arrêtés n° 2020-10-06-R-0786 et n° 2020-11-24-R-0910, respectivement des 6 octobre et 24 novembre 2020, le Président de la Métropole de Lyon a arrêté les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à l'opération d'aménagement Bellevue - centre-ville à Saint Priest.

II - Objectifs de l'opération d'aménagement

Le projet doit permettre au quartier de Bellevue de s'insérer durablement dans le centre-ville de Saint Priest, de contribuer à son dynamisme et son attractivité, ainsi qu'à améliorer le cadre de vie des habitants. Les objectifs suivants ont été fixés pour répondre à ces enjeux :

- réorganiser la composition urbaine du quartier avec des îlots plus petits, desservis par des voiries publiques connectées à l'hyper centre et aux secteurs environnants,
- diversifier l'offre de logements avec la construction de logements neufs en accession à la propriété et en locatif libre, ainsi qu'avec la restructuration de plusieurs bâtiments pour créer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale,

- renforcer l'offre commerciale et de service avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée des nouvelles constructions et la restructuration des locaux existants,
- améliorer les espaces publics de centralité en mettant en valeur les équipements publics et reliant le quartier Bellevue,
- développer les mobilités douces par le biais de cheminements adaptés et la création d'une liaison paysagère est-ouest inter quartiers.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans des préoccupations de qualité environnementale en matière de construction et de traitement des espaces publics.

III - Programme prévisionnel des aménagements

Pour répondre aux objectifs de l'opération, les études préalables nécessaires à la mutation du secteur Bellevue et le confortement du centre-ville ont conduit à la définition du programme d'aménagement prévisionnel suivant :

- requalification des espaces publics de centralité autour du pôle Ottina,
- création d'un mail viaire central paysager nord-sud, entre le boulevard Édouard Herriot et la rue Maréchal Leclerc,
- requalification des rues Georges Sand, Paul Mistral, Mozart et du square des Couleurs,
- création d'un maillage modes doux, notamment d'une liaison paysagée inter-quartiers,
- viabilisation des futures constructions et reprise des réseaux existants.

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée à la réalisation des travaux est de 4 395 000 € HT, soit 5 274 000 € TTC.

Le programme d'aménagement sera accompagné par des opérations de :

- reconstruction d'une offre de logements en accession et locatif libres d'environ 8 490 m² à 10 500 m² de surface de plancher,
- transformation de plusieurs bâtiments en logements sociaux et en accession sociale,
- restructuration de l'offre commerciale.

Complémentaire au NPNRU, la requalification du parc résidentiel de Bellevue interviendra dans le cadre du plan de sauvegarde des copropriétés et du plan national initiative copropriétés, avec des objectifs de rénovation thermique élevés pour 358 logements.

VI - Modalités et déroulement de la concertation préalable au lancement de l'opération d'aménagement

Sur le fondement des articles L 103-2 à L 103-6 et R 103-1 à R 103-3 du code de l'urbanisme, la concertation préalable au lancement de l'opération d'aménagement Bellevue - centre-ville comprenant la réalisation d'espaces publics et de travaux routiers a été ouverte par l'arrêté du Président de la Métropole n° 2020-10-06-R-0786 du 6 octobre 2020. L'arrêté du Président de la Métropole n° 2020-11-24-R-0910 du 24 novembre 2020 en a modifié les modalités pour prendre en compte les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

La concertation a été ouverte le 29 octobre 2020 et a été clôturée le 8 décembre 2020.

Un dossier de concertation a été mis à disposition du public comprenant, notamment :

- l'arrêté approuvant l'ouverture et les modalités de la concertation préalable du 6 octobre 2020, et l'arrêté modifiant les modalités de la concertation du 24 novembre 2020,
- un plan de situation,
- un plan du périmètre du projet,
- une notice de présentation du projet,
- un cahier destiné à recueillir les observations du public.

Il a été inséré au dossier la décision de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du 31 juillet 2020, de ne pas soumettre le projet à étude d'impact, après examen du projet de renouvellement urbain Bellevue - centre-ville.

Une information du public a été assurée durant toute la phase de concertation sur le projet par la mise à disposition d'un dossier de concertation préalable :

- à l'Hôtel de la Métropole de Lyon, 20 rue du lac 69003 Lyon,
- à l'Hôtel de Ville de Saint Priest, place Charles Ottina 69800 Saint Priest,
- sur le site internet de la Métropole de Lyon www.grandlyon.com,
- sur le site internet de la Ville www.ville-saint-priest.fr.

Des permanences d'information du public ont été assurées à la Maison des projets place Charles Ottina à Saint Priest tous les mardis de 16h30 à 18h00.

Un registre destiné à recueillir les commentaires du public a été mis à disposition avec le dossier de concertation préalable :

- à l'Hôtel de la Métropole, 20 rue du lac 69003 Lyon,
- à l'Hôtel de Ville de Saint Priest, place Charles Ottina 69800 Saint Priest.

Les observations du public sur ce projet pouvaient également être consignées sur la boîte mail concertation-saint-priest-bellevue@grandlyon.com.

Les avis administratifs annonçant les dates d'ouverture et de clôture de la concertation, ainsi que les modifications des modalités de la concertation, ont été affichés à l'Hôtel de la Métropole et à l'Hôtel de Ville de Saint Priest. Deux avis de publicité publiés ont été émis dans la presse locale afin d'informer le public de la date d'ouverture et de clôture de la concertation, ainsi que des modifications des modalités de la concertation.

Aucune contribution n'a été émise aux registres mis à disposition, ni sur la boîte mail concertation-saint-priest-bellevue@grandlyon.com. Cette absence de remarques s'explique par le contexte opérationnel du projet tel que l'a témoigné un des copropriétaires résidant sur le secteur Bellevue qui s'est rendu à la Maison des projets. Lors de sa visite, il a consulté le dossier mis à disposition du public et a pu échanger avec un membre de l'équipe directeur de projets présent sur place. Il a constaté que le projet présenté était conforme à celui dont il avait eu connaissance dans le cadre des instances de participation de la concertation loi Lamy. Celle-ci s'est déroulée pendant 2 ans de 2016 à 2018 avec de nombreuses réunions publiques et ateliers, au cours desquelles il avait pu exprimer son avis. Il n'a pas vu l'intérêt d'émettre un nouvel avis dans le registre alors que le projet n'avait pas changé.

Effectivement, les habitants, les commerçants et les propriétaires sont actuellement en demande de l'accompagnement plus individualisé, mis en place autour des problématiques d'acquisition des logements, de relogement et des travaux de réhabilitation des immeubles qu'ils sont amenés à cofinancer en tant que copropriétaires dans le cadre du plan de sauvegarde sur les bâtiments des copropriétaires conservés. Trois intervenants du projet urbain sont actuellement à disposition des habitants, commerçants et propriétaires sur le quartier :

- la Direction du foncier et de l'immobilier de la Métropole qui négocie avec les propriétaires l'acquisition des logements et des commerces,
- l'association Soliha qui travaille sur le plan de sauvegarde des copropriétés en relation avec les copropriétaires,
- le bureau d'études Eohs et l'association Soliha qui assurent la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) relogement (à l'attention des locataires mais également des propriétaires occupants) et tiennent des permanences tous les jeudis après-midi à l'Hôtel de Ville.

Aussi, les habitants et/ou copropriétaires directement impactés par le projet urbain, que ce soit par l'opération d'aménagement ou le plan de sauvegarde, ont déjà la possibilité d'obtenir des informations et de s'exprimer sur le projet par ces canaux. Ils peuvent également se rendre à la Maison des projets qui se trouve au rez-de-chaussée d'un des bâtiments voués à être démolis qui dispose des outils d'information sur le projet.

Il est proposé de poursuivre le projet urbain, dans ses principes tels que présentés durant la concertation, et d'approuver le bilan de la concertation ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - le bilan de la concertation préalable au projet d'aménagement Bellevue - centre-ville à Saint Priest, ouverte par arrêté du Président de la Métropole n° 2020-10-06-R-0786 du 6 octobre 2020 et dont les modalités ont été modifiées par arrêté du Président de la Métropole n° 2020-11-24-R-0910 du 24 novembre 2020,

b) - le programme prévisionnel d'aménagement des espaces publics,

c) - l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux, d'un montant de 5 274 000 € TTC.

2° - Décide :

a) - de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Bellevue - centre-ville à Saint Priest sur la base des objectifs et des principes d'aménagement arrêtés,

b) - le lancement des études de maîtrise d'œuvre à réaliser dans le cadre du programme de renouvellement urbain du secteur Bellevue - centre-ville à Saint Priest.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 février 2021.

VI.2 - ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DE NON SOUMISSION À ÉTUDE D'IMPACT

Se référer aux pages suivantes.



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Autorité Environnementale Préfet de région

**Décision de l’Autorité environnementale
après examen au cas par cas sur le projet dénommé
« Bellevue – Centre-ville », de renouvellement urbain
sur la commune de Saint-Priest
(Métropole de Lyon)**

Décision n° 2020-ARA-KKP-2629

DÉCISION
à l'issue d'un examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement

Le préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n° 2020-97 du 15 mai 2020 du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2020-05-18-72 du 18 mai 2020 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2020-ARA-KKP-2629, déposée complète par la Métropole de Lyon le 1^{er} juillet 2020, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 28 juillet 2020 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires du Rhône le 27 juillet 2020 ;

Considérant que le projet consiste en une opération de renouvellement urbain dans le cadre de la requalification d'un ensemble de copropriétés sur le quartier Bellevue dans le centre-ville de Saint-Priest (Métropole de Lyon) ;

Considérant que le projet soumis notamment à la délivrance de permis d'aménager, sur un tènement de 7,5 hectares (ha) prévoit :

- la démolition de 84 logements et 12 commerces ;
- 11 680 m² environ de surface de plancher (SDP) répartis comme suit : 10 500 m² de logements et 1 180 m² de surfaces commerciales ;
- 16 700 m² environ d'espaces publics aménagés ;
- 220 mètres linéaires environ réservés à la création de voirie ;
- 600 m³ environ d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales issues des espaces publics ;
- 119 places de stationnement ouvertes au public et 582 places privatives ;

Considérant que le projet présenté relève des rubriques :

- 39 b) (opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m²),
- 06 a) (Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale et de la rubrique 41 a) (aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus), du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet en termes d'enjeux (sensibilité environnementale du site) :

- sur un site déjà anthropisé, en zone URc1b du PLU-H de la métropole de Lyon approuvé le 13 mai 2019 et opposable depuis le 18 juin 2019 et qui devra faire l'objet d'une modification dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour rendre le projet compatible avec ledit PLU-H ;
- concerné par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'État dans la Métropole de Lyon et le département du Rhône ; le site est concerné par un classement de catégorie 4 en raison de sa proximité avec le boulevard Édouard Herriot et de la rue Joan Miro (largeur de 30 mètres de part et d'autres de la voirie) ;
- soumis à la réglementation du plan de servitudes de l'aérodrome de Lyon-Bron ;
- sur un terrain référencé dans la base nationale des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) ;
- en dehors d'un périmètre de protection établi au titre des articles L. 1321-2 et L. 1322-3 du code de la santé publique, concernant les eaux destinées à la consommation humaine et les eaux minérales naturelles ;

Considérant qu'en matière de préservation de la biodiversité, le site n'est pas concerné par des zones de protection réglementairement reconnues ; qu'en application de l'article L. 411 du code de l'environnement le pétitionnaire doit s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ; qu'il est annoncé qu'un inventaire faune/flore était en cours de réalisation (campagne printanière réalisée fin mai 2020 campagne estivale prévue) et que les aménagements paysagers créés utiliseront des essences locales ;

Considérant qu'en matière de gestion :

- des eaux :
 - usées, elles seront raccordées au réseau d'assainissement collectif ;
 - pluviales, elles seront gérées à la parcelle et par infiltration ; qu'il est annoncé que le projet fera l'objet d'une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau ;
- du trafic, le projet n'engendra que 56 logements supplémentaires dans le quartier ; qu'il est prévu la création de modes de déplacement doux ; qu'il est annoncé que pour limiter les stationnements en surfaces, les programmes neufs disposeront de places de stationnement souterrains non boxés ; que le site est accessible en transports en commun ;
- des déchets inertes issus des démolitions pendant la phase de travaux, seront réutilisés préférentiellement sur place après concassage ou le cas échéant évacués vers des filières adaptés ;
- du bruit, il est annoncé une isolation acoustique des logements neufs ;
- de la pollution des sols, en application de l'article L.556-2 du code de l'environnement, un bureau d'étude certifié devra attester que le changement d'usage du site est possible ;

Considérant que s'agissant des travaux (prévus entre 2020 et 2029), en particulier ceux de démolition (repérage de présence d'amiante en application de l'article R. 1334-19 du code de la santé publique) étant susceptibles d'engendrer des nuisances telles que le bruit, les poussières, le risque de pollutions accidentelles et les obstacles éventuels aux circulations, le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur, visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des ouvriers, des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement et la santé humaine ;

Concluant, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

DÉCIDE :

Article 1

Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de renouvellement urbain dénommé « Bellevue – Centre-ville », enregistré sous le n°2020-ARA-KKP-2629 présenté par la Métropole de Lyon,

concernant la commune de Saint-Priest (69), n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le 31/7/2020

Pour le préfet et par subdélégation,

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Seule la décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VI de l'article R. 122-3 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours administratif ou le RAPO

Monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Monsieur le président du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Quartier Bellevue Centre-ville
Commune de Saint-Priest

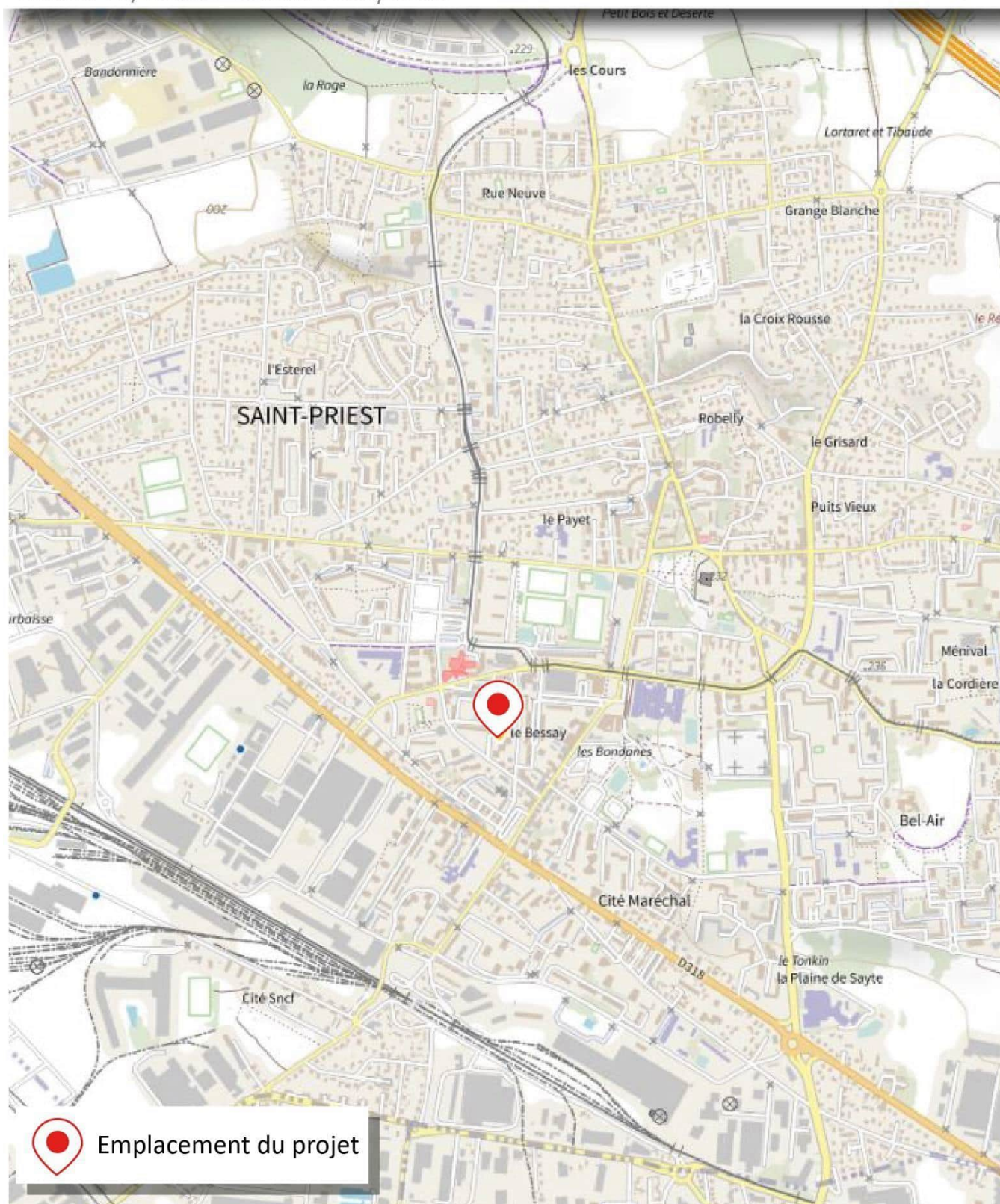
Dossier d'enquête préalable à la DUP

2. Plan de situation



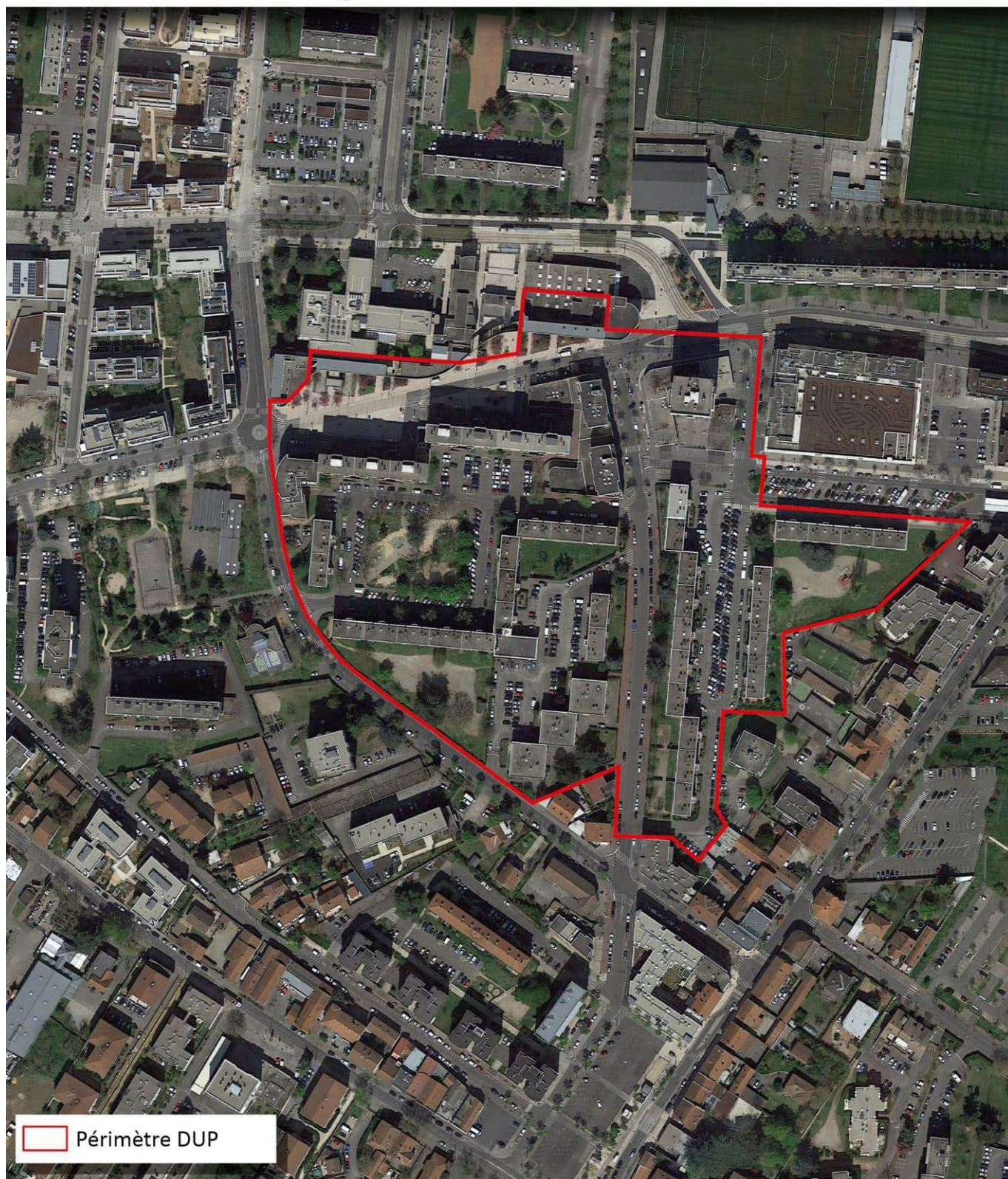
Plan de situation

Echelle : 1/20 000 - Source : Géoportail



Vue aérienne de la zone d'étude

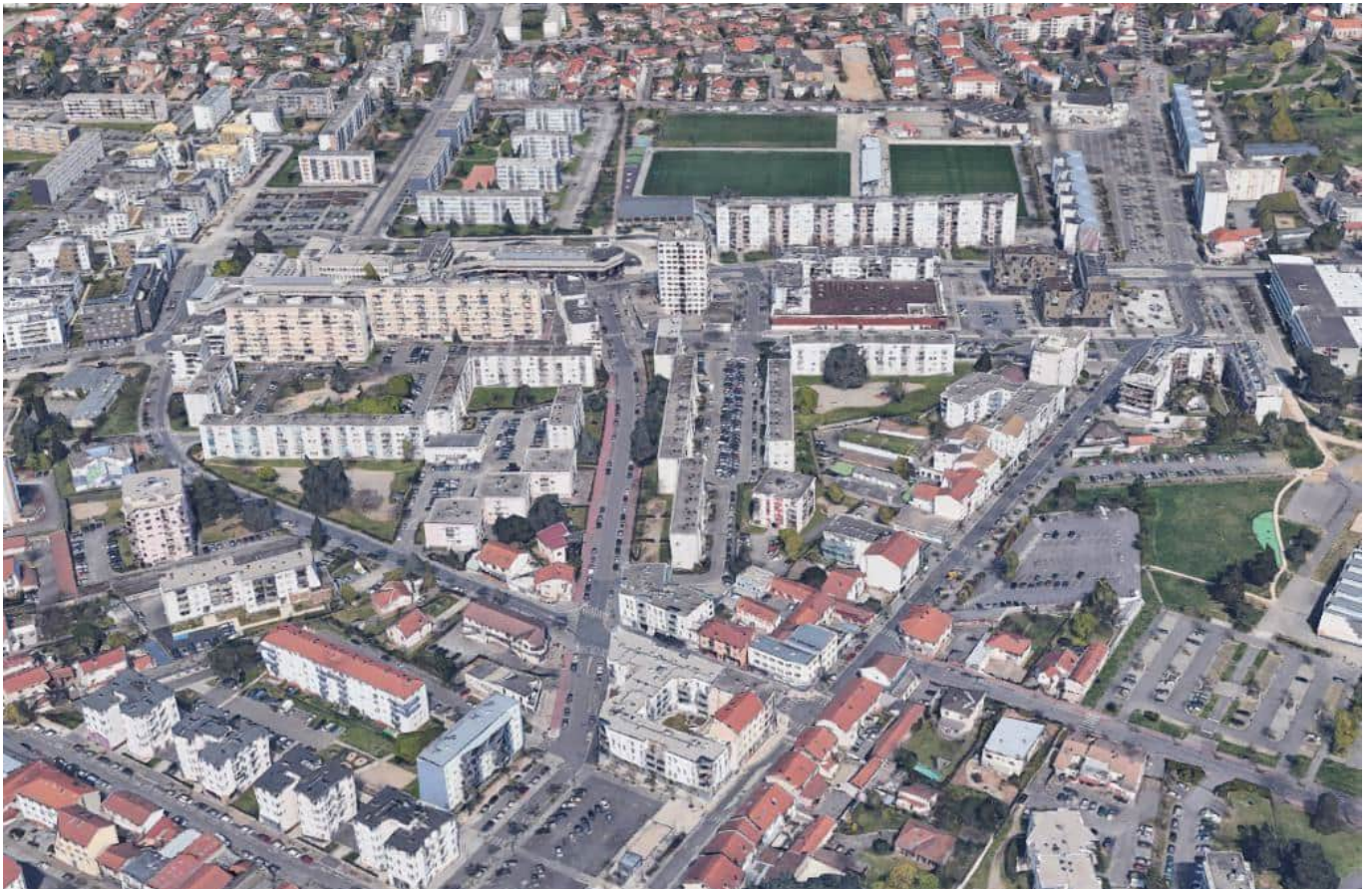
Echelle : 1/5 000 - Source : Qgis

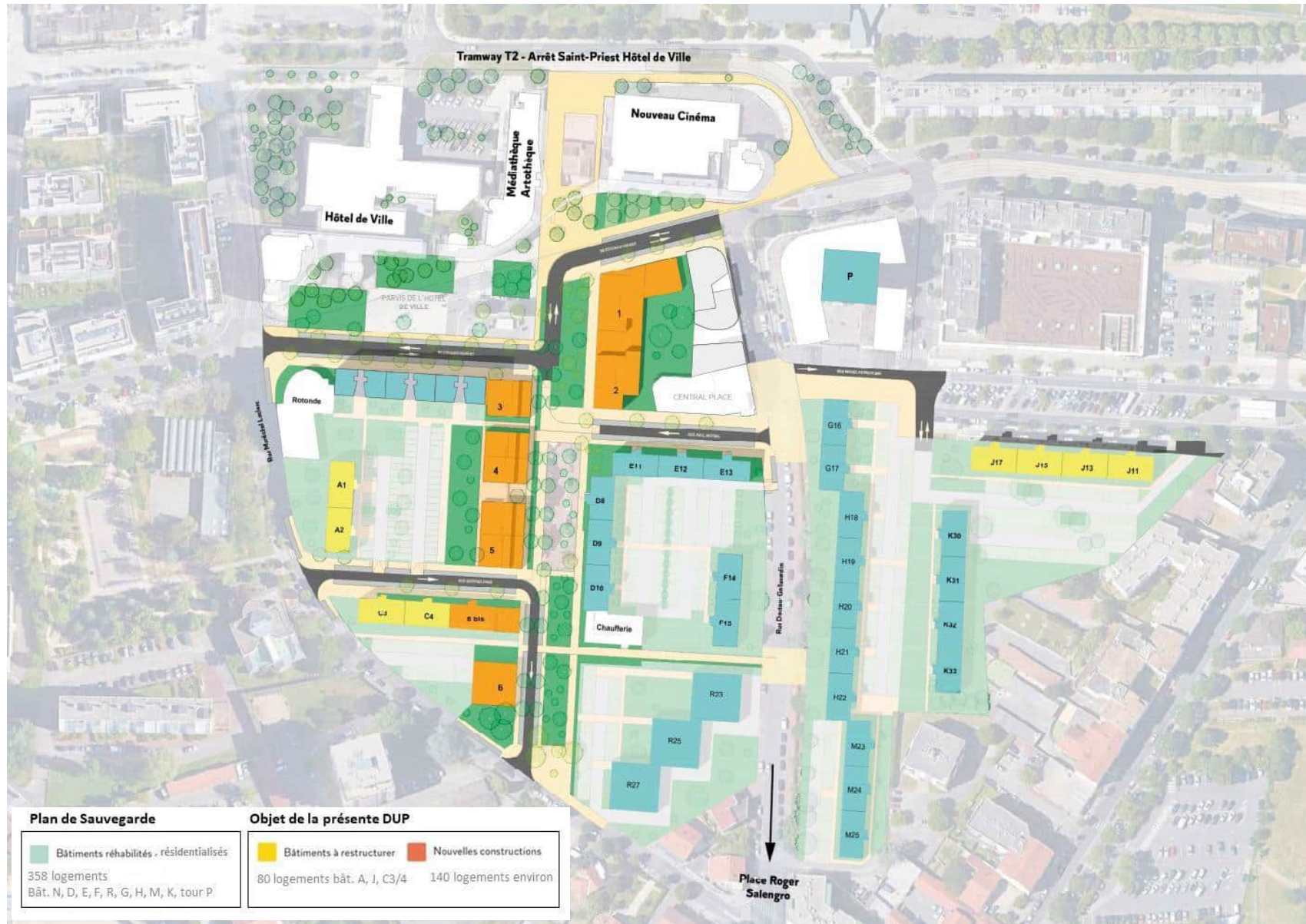


**Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Quartier Bellevue Centre-ville
Commune de Saint-Priest**

Dossier d'enquête préalable à la DUP

3. Plan général des travaux



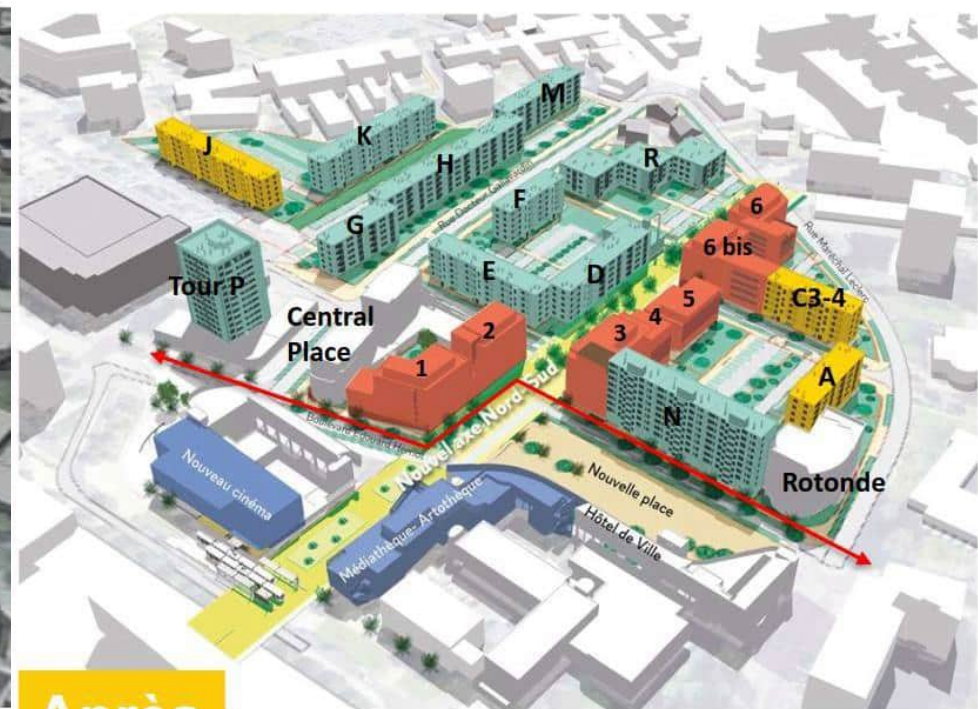


Plan de composition (source : Métropole du Grand Lyon)



Avant

Plan de Sauvegarde

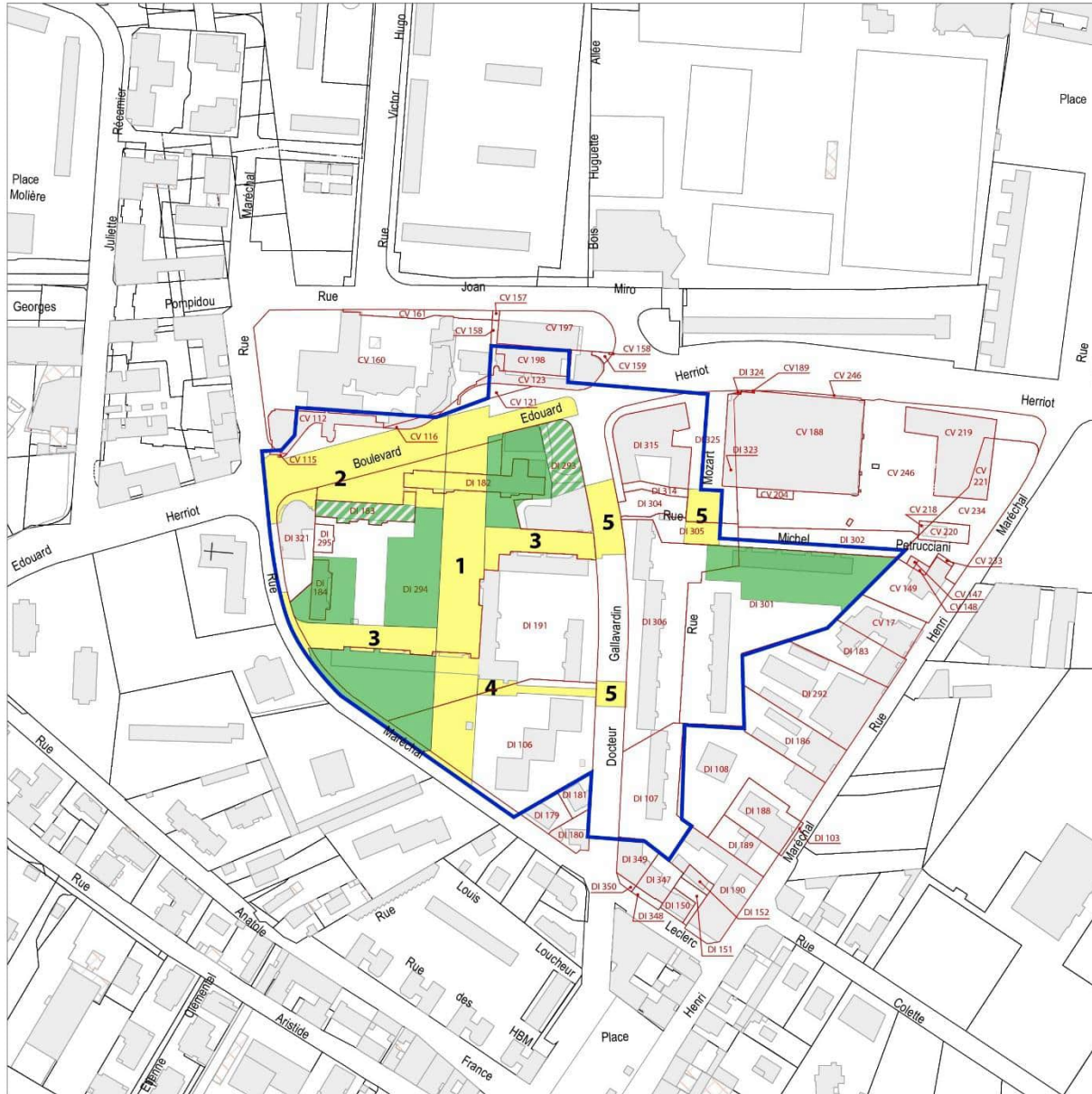
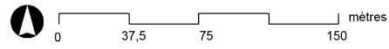


Après

Objet de la DUP

 Bâtiments réhabilités , résidentialisés 358 logements	 Bâtiments à démolir 94 logements	 Bâtiments à restructurer 80 logements	 Nouvelles constructions 140 logements environ	 Linéaire commercial	 Pôle culturel (Ville)
--	---	--	--	---	---

Présentation du quartier avant / après (source : Métropole du Grand Lyon)



MÉTROPOLE GRAND LYON

Commune de Saint-Priest
BELLEVUE CENTRE-VILLE

PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX SUR PARCELLAIRE

Octobre 2023

Périmètre DUP

- Espaces publics
- Ilots privés
- Ilots privés - RdC commercial

- 1 *Création Axe Nord Sud*
- 2 *Actuelle Place Charles Ottina*
- 3 *Rues Paul Mistral et Georges Sand*
- 4 *Sente entre l'axe Nord Sud et la rue Gallavardin*
- 5 *3 connexions au secteur Mozart*

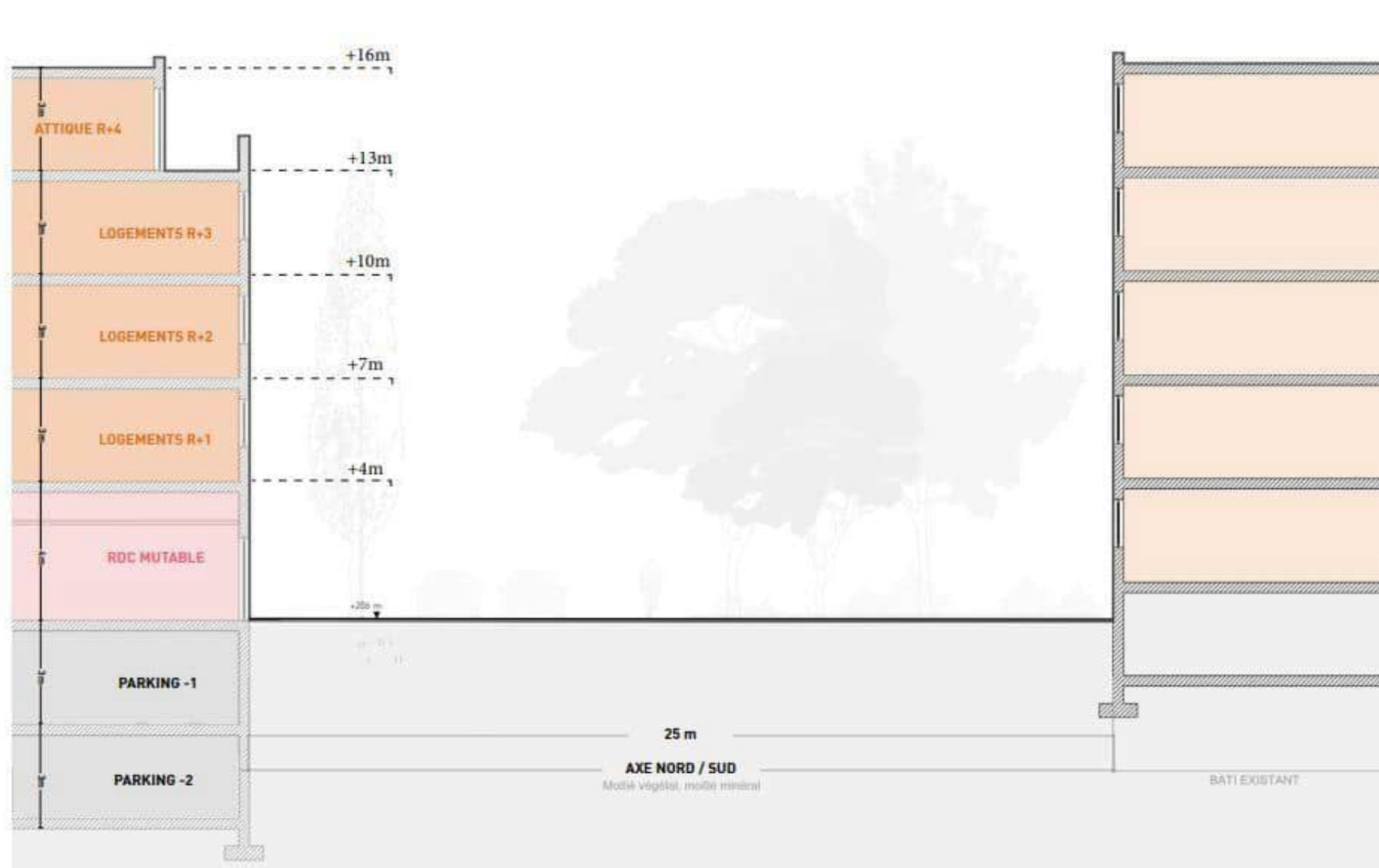
Plan des travaux des espaces publics
 (source : Métropole du Grand Lyon)

1. Création d'un Axe Nord-Sud

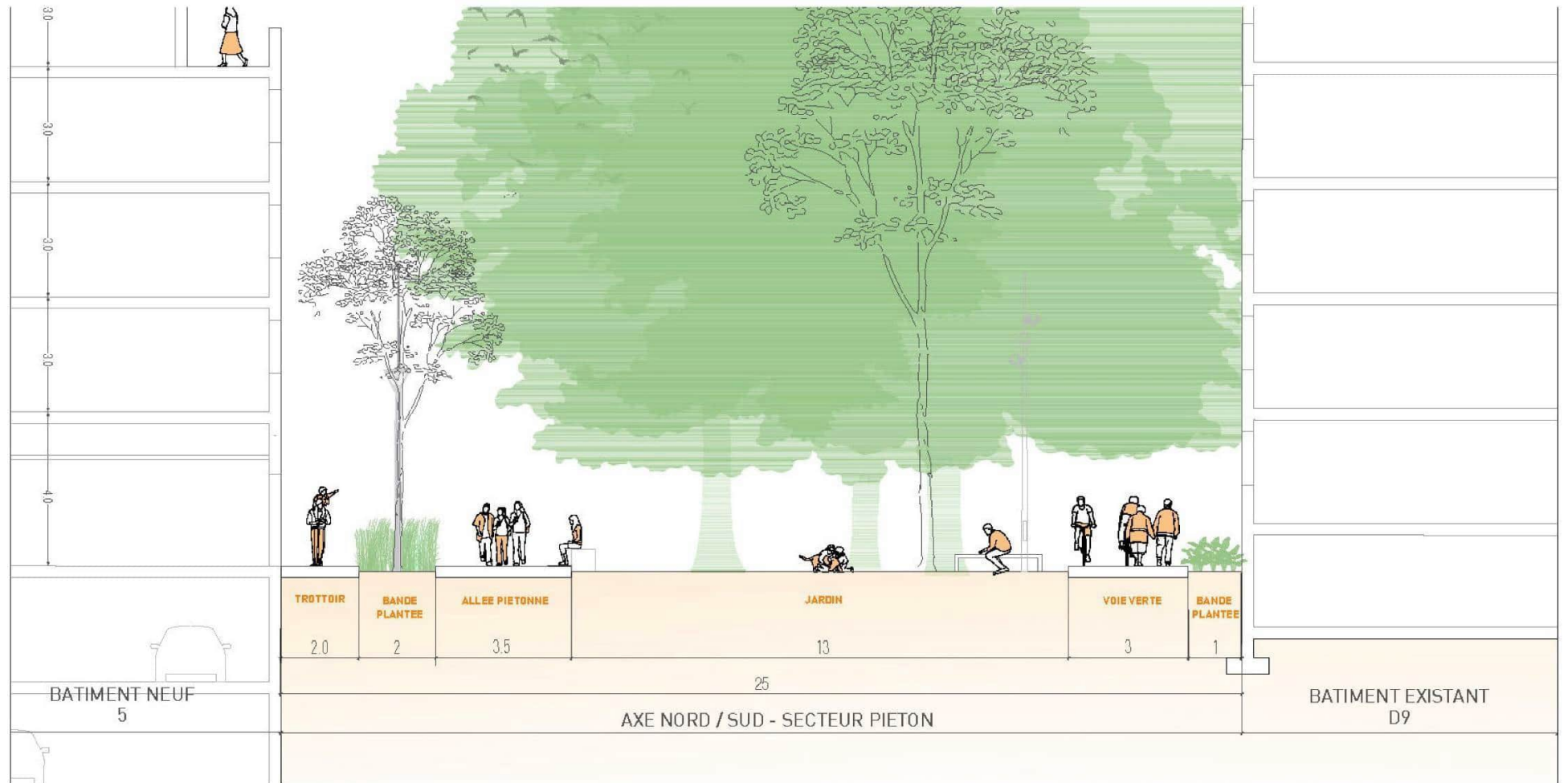
Son emprise est créée grâce à la démolition des bâtiments O, C5, C6 et C7.

Nouvelle colonne vertébrale du quartier connectée aux quartiers voisins, il contribuera au changement de l'image du quartier Bellevue.

Cet espace public sera aménagé afin d'être le support d'usages variés pour les San-Priots, qu'ils soient visiteurs du centre-ville ou habitants avec des aires de jeux, des aires de pique-nique ou des zones de détente qui accompagneraient la déambulation le long de cet axe. Largement végétalisé pour contribuer au rafraîchissement de la Ville, apaisé et partiellement piétonnisé en son cœur, il sera support d'usages pour tous.



Coupe de principe – axe Nord/Sud – cadre bâti (source : Métropole du Grand Lyon)



Coupe sur l'axe Nord-Sud



EP	BELLEVUE- ST PRIEST	COUPE CC' - AXE NORD/SUD - Secteur Sud	Juillet 2021	1/100
	MAITRE D'OUVRAGE : METROPOLE DE LYON			

2. Actuelle Place Charles Ottina

Aménagement d'une véritable place de l'Hôtel de Ville, espace public symbolique majeur de la ville, support d'animations, d'une surface totale de 4300 m² avec :

- le réaménagement sur 3 100 m² de la partie sud de la place de l'Hôtel de Ville,
- le dévoiement du boulevard Edouard Herriot sur la rive sud permettra d'en libérer le centre.

La place sera plus large grâce à la démolition du bâtiment O et sera connectée à l'Axe Nord-Sud et au parvis des équipements culturels du Pôle Ottina.

La nouvelle place pourra accueillir des événements ponctuels pour rassembler les San-Priots et sera le parvis du linéaire commercial.

Boulevard Édouard Herriot

Le boulevard Edouard Herriot devient support de la desserte véhicule des commerces et reste la liaison ouest-est majeure du centre-ville sur la rive Sud du Pôle Ottina. Son réaménagement intervient entre les rues Maréchal Leclerc et la rue Gallavardin.



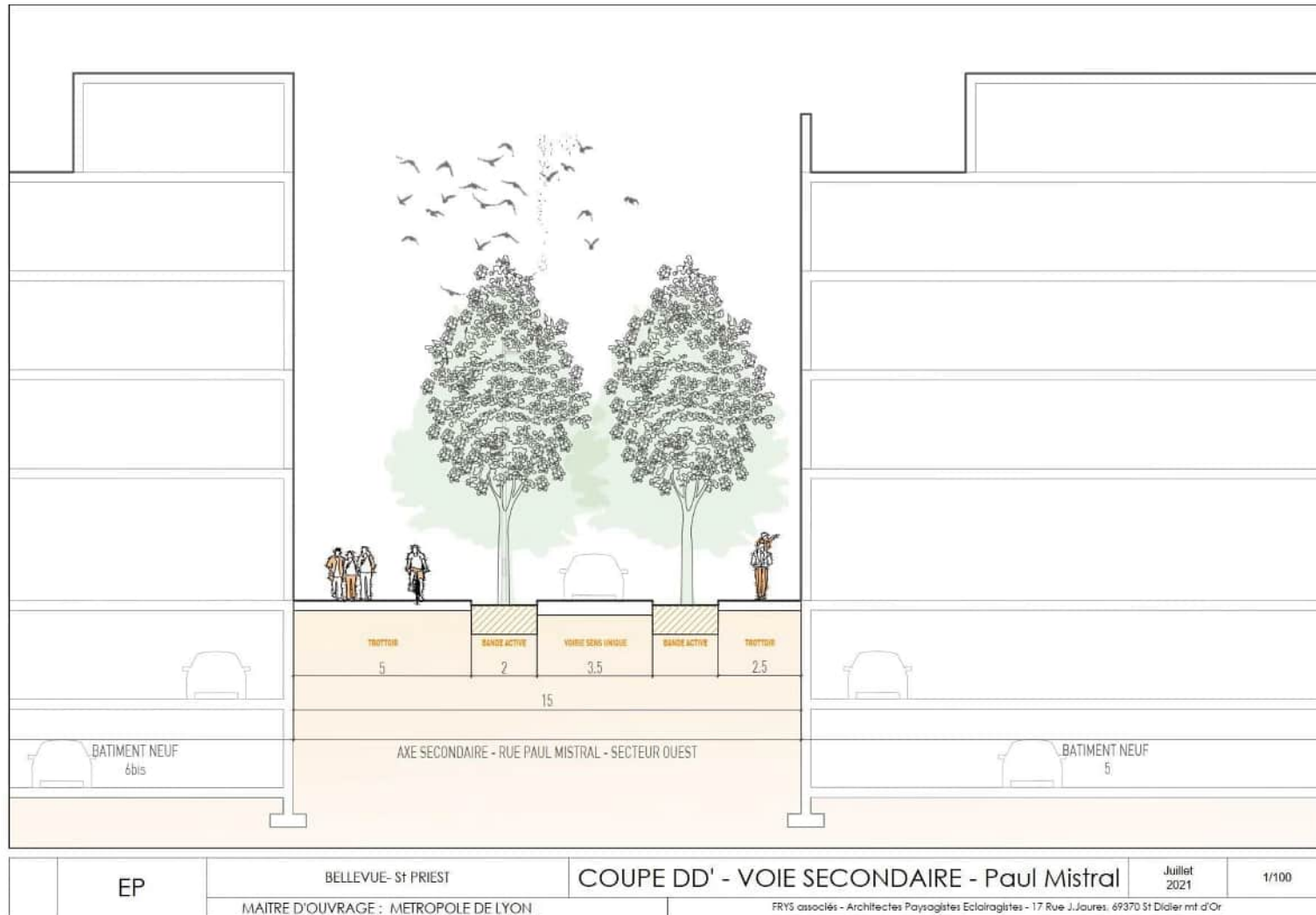
Coupe sur la place de l'Hôtel de Ville

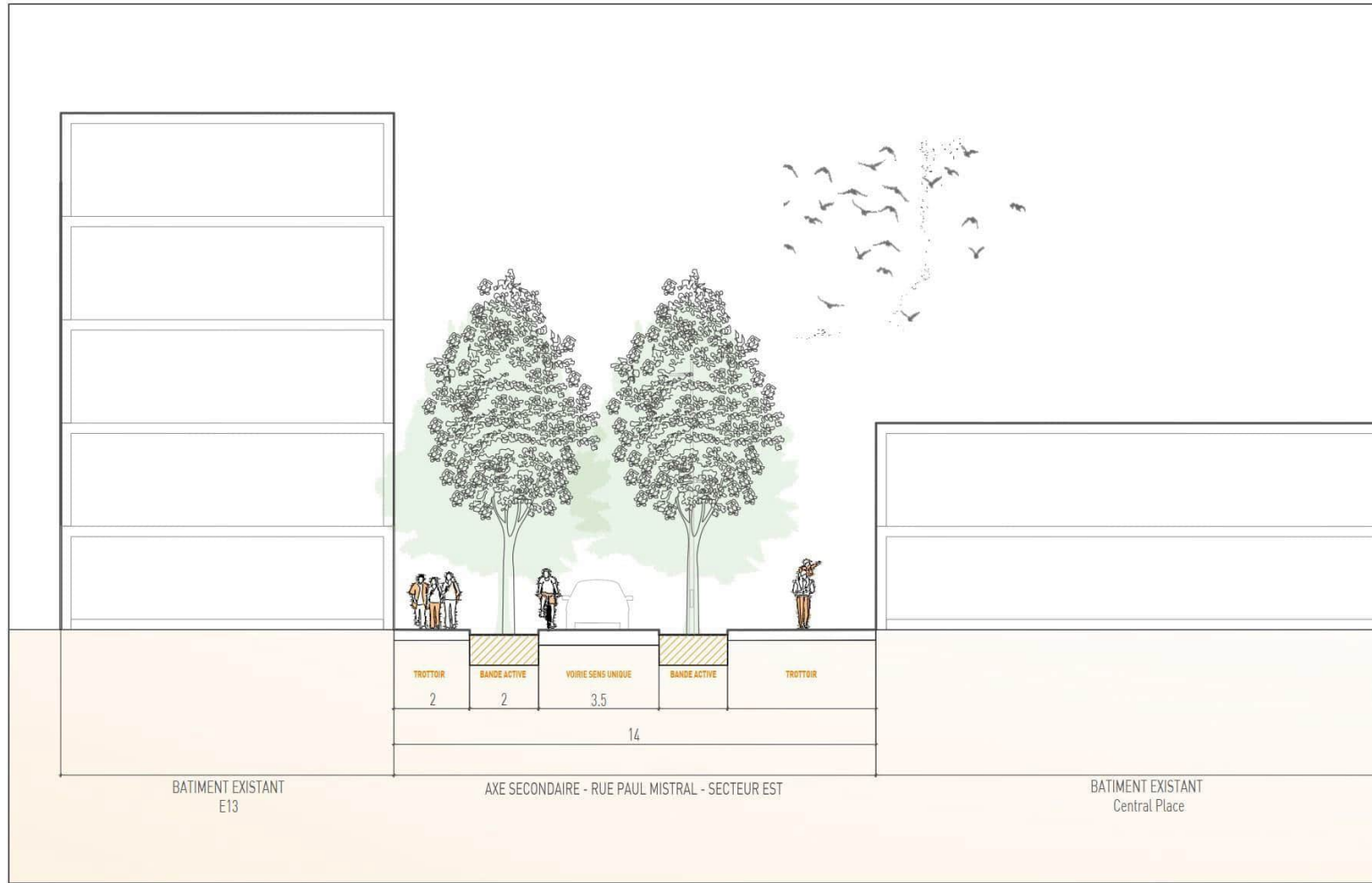
3. Rues Paul Mistral et George Sand

Ces deux rues au statut actuel peu lisible deviendront des espaces publics de desserte véhicules des résidences et de connexions modes actifs en est ouest connectées à la rue Maréchal Leclerc à l'ouest et Gallavardin à l'est.

4. Sente entre l'Axe Nord-Sud et la rue Gallavardin

Cette sente permettra de relier le cœur du marché rue Gallavardin à l'Axe Nord.





EP	BELLEVUE- ST PRIEST	COUPE EE' - VOIE SECONDAIRE - - George Sand	Juillet 2021	1/100
	MAITRE D'OUVRAGE : METROPOLE DE LYON			

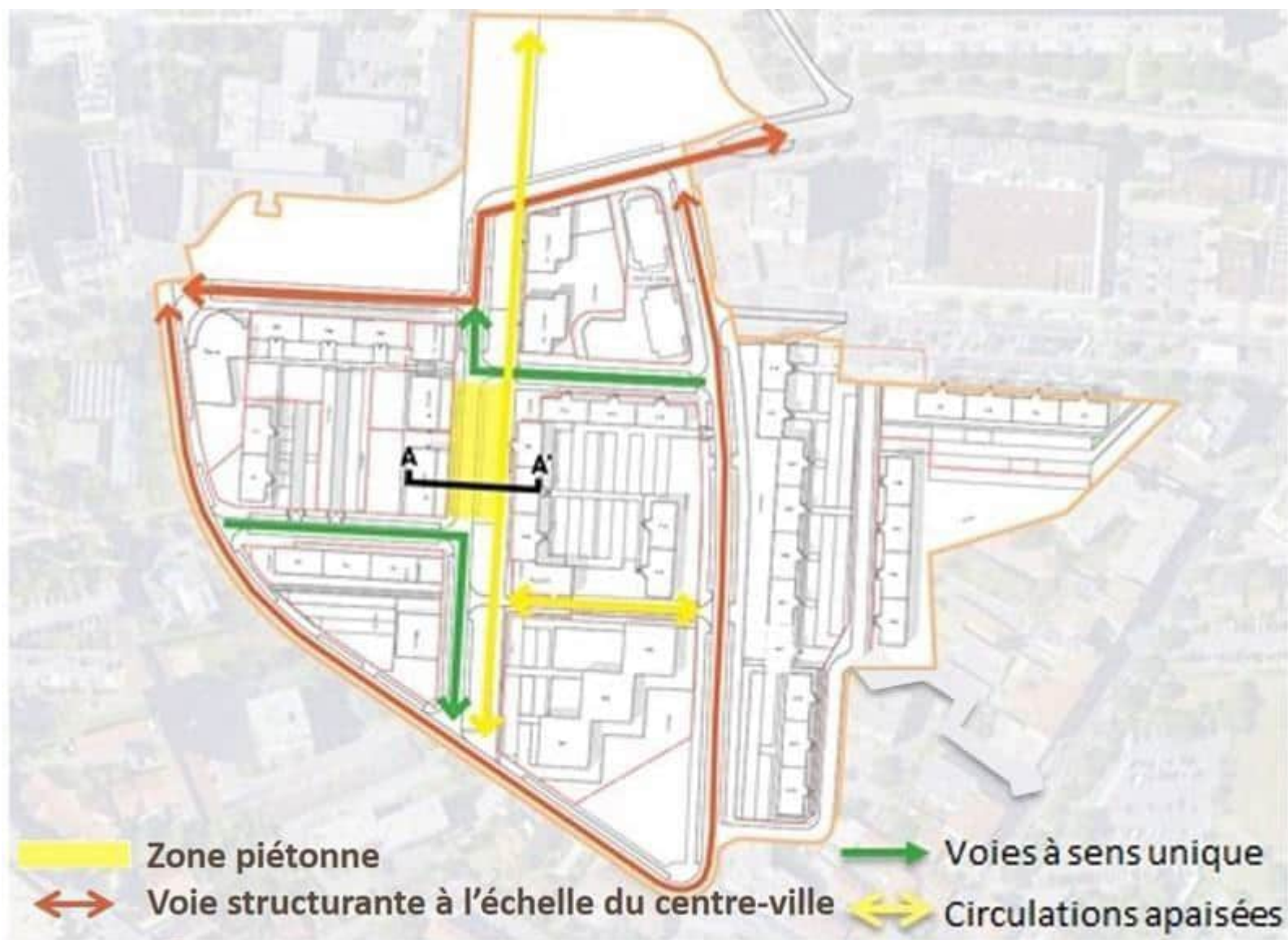
5. 3 connexions au secteur Mozart :

- débouché de la sente Axe-Nord-Sud/rue Gallavardin/ accès bâtiment M : un aménagement paysager permettra d'identifier le débouché de la sente et de faire le lien avec la résidence du bâtiment M,
- création d'un plateau rue Gallavardin entre le débouché de la rue George Sand et celui de la rue Michel Pettruciani au sud de la tour P,
- réaménagement du croisement de la rue Michel Pettruciani et la rue Mozart (accès bâtiments G, H, K) + adaptation du trottoir pour création d'un accès à l'espace résidentielisé du bâtiment J restructuré,
- adaptation du trottoir de la rue Michel Petrucciani pour création d'un accès au cœur d'îlot.

Plan de circulation et stationnement

La circulation automobile est apaisée pour développer les espaces piétons (trottoirs généraux ombragés) et favoriser la circulation des modes actifs. Ainsi, les rues sont passées en sens unique et disposeront de stationnement réservé (PMR, livraisons). Des places tout public desserviront le commerce avec une zone bleue renforcée

Le stationnement privé sera soit en sous-sol pour les constructions neuves soit réorganisé à l'échelle de chaque bâtiment restructuré afin de libérer l'espace public. Ainsi libérée toute l'offre publique (1600) sera disponible pour les visiteurs du centre-ville avec des offres en zone bleue de courte durée pour assurer un rotation maximale et des zones de plus longue durée à proximité immédiate du centre-ville



Plan de Circulation (source : Métropole du Grand Lyon)

Réseaux :

L'ensemble des réseaux privés ou publics (assainissement/eau potable/éclairage/gaz/électricité/télécom) qui alimentent les bâtiments existants des ensembles de copropriété Bellevue seront recréés et étendus sous les voiries publiques. Les raccordements des bâtiments seront repris et les nouvelles constructions seront desservies.

L'aménagement de la nouvelle Place de l'Hôtel de Ville nécessitera le dévoiement de quelques réseaux pour permettre sa végétalisation.

Éclairage public :

Le gestionnaire de ce réseau est la Ville de Saint-Priest. Les espaces publics seront éclairés selon la hiérarchisation suivante en fonction des usages des espaces :

- 1) Éclairage d'ambiance de l'Axe Nord-Sud, axe structurant et dynamique,
 - a) Éclairage d'ambiance de l'Axe Nord-Sud, axe structurant et dynamique,
 - b) Éclairage d'ambiance des différentes séquences de l'axe : parc, équipements, jeux...
- 2) Éclairage d'accentuation des espaces identitaires de la place de l'Hôtel de Ville avec un éclairage d'accentuation de la place de l'Hôtel de Ville,
- 3) Éclairage fonctionnel urbain des voiries,
 - a) Éclairage fonctionnel urbain des voiries principales,
 - b) Éclairage fonctionnel urbain des voiries secondaires.



Perspective du projet (source : Métropole du Grand Lyon)

**Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Quartier Bellevue Centre-ville
Commune de Saint-Priest**

Dossier d'enquête préalable à la DUP

4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants



I - PRESENTATION DU PROJET

Le présent projet s'inscrit sur le territoire de la commune de Saint-Priest au Sud-Est de Lyon en deuxième couronne de l'Est lyonnais.

Il s'agit d'une opération de rénovation urbaine dénommée « Bellevue – Centre-Ville » menée par la Métropole de Lyon, au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), qui définit le secteur d'intervention comme site d'intérêt régional, pour lequel une convention a été signée le 11 février 2020 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).



Localisation du terrain d'étude (source : Métropole du Grand Lyon)

Ainsi, ce projet intervient sur le périmètre délimité par :

- Le pôle Ottina au nord (comprenant l'Hôtel de Ville, la médiathèque, le cinéma et la Poste...),
- Le quartier Bellevue, au sud, situé entre le boulevard Edouard Herriot, la rue Maréchal Leclerc, la rue Mozart et la rue M. Petrucciani.

I.1 - ENJEUX DU PROJET

Au vu de la situation géographique stratégique du secteur d'intervention et de son contexte démographique, plusieurs enjeux peuvent être établis :

- **Poursuivre la valorisation du centre-ville** en y **intégrant le quartier de Bellevue**, tout en y créant une centralité avec son épaisseur et sa valeur,
- **Améliorer le cadre de vie** des habitants,
- **Maintenir et développer les services et commerces** du secteur,
- **Requalifier et diversifier l'offre de logement** de Bellevue en cohérence avec les secteurs limitrophes,
- **Ouvrir Bellevue au reste de la ville** en prévoyant des liaisons vers les quartiers voisins (gare, Parc Mandela, Bel Air...).

I.2 - OBJECTIFS DU PROJET

Afin de répondre aux problématiques et aux différents enjeux du territoire, plusieurs objectifs sont mis en place :

- Habitat :
 - Diversifier l'offre de logements à l'échelle du secteur Bellevue et dans la cadre d'une politique globale à l'échelle communale et métropolitaine avec la construction de logements neufs en accession à la propriété, en locatif libre et en accession sociale,
 - Restructurer environ 80 logements des bâtiments A, C3/4 et J de la copropriété pour créer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale,
 - Isolation acoustique notamment à proximité du Boulevard Edouard Herriot et de la rue Joan Miro qui sont toutes les deux classées en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Commerces/services :
 - Renforcer l'offre commerciale et de service avec une intervention sur les commerces existants et la production d'une offre neuve en rez-de-chaussée des nouvelles constructions,
 - Supprimer la venelle de Central Place,
- Structuration urbaine / Espaces publics :
 - Réorganiser le quartier avec des îlots plus petits, desservis par des voiries publiques métropolitaines et des espaces publics requalifiés, connectant le quartier de Bellevue au reste de la ville par de nouvelles liaisons,
 - Améliorer les espaces publics de centralité mettant en valeur les équipements publics et le lien avec le quartier de Bellevue, amélioration et extension de la place de l'Hôtel de Ville (actuelle Place Charles Ottina) connectée aux espaces publics de Pôle Ottina et de l'Axe nord-Sud,
 - Développer les mobilités douces et actives par l'aménagement adapté des espaces publics (liens interquartiers et espaces confortables),
 - Gérer les eaux de pluie à la parcelle et par infiltration au droit des espaces publics,
 - Développer la canopée urbaine grâce à la plantation d'arbres.

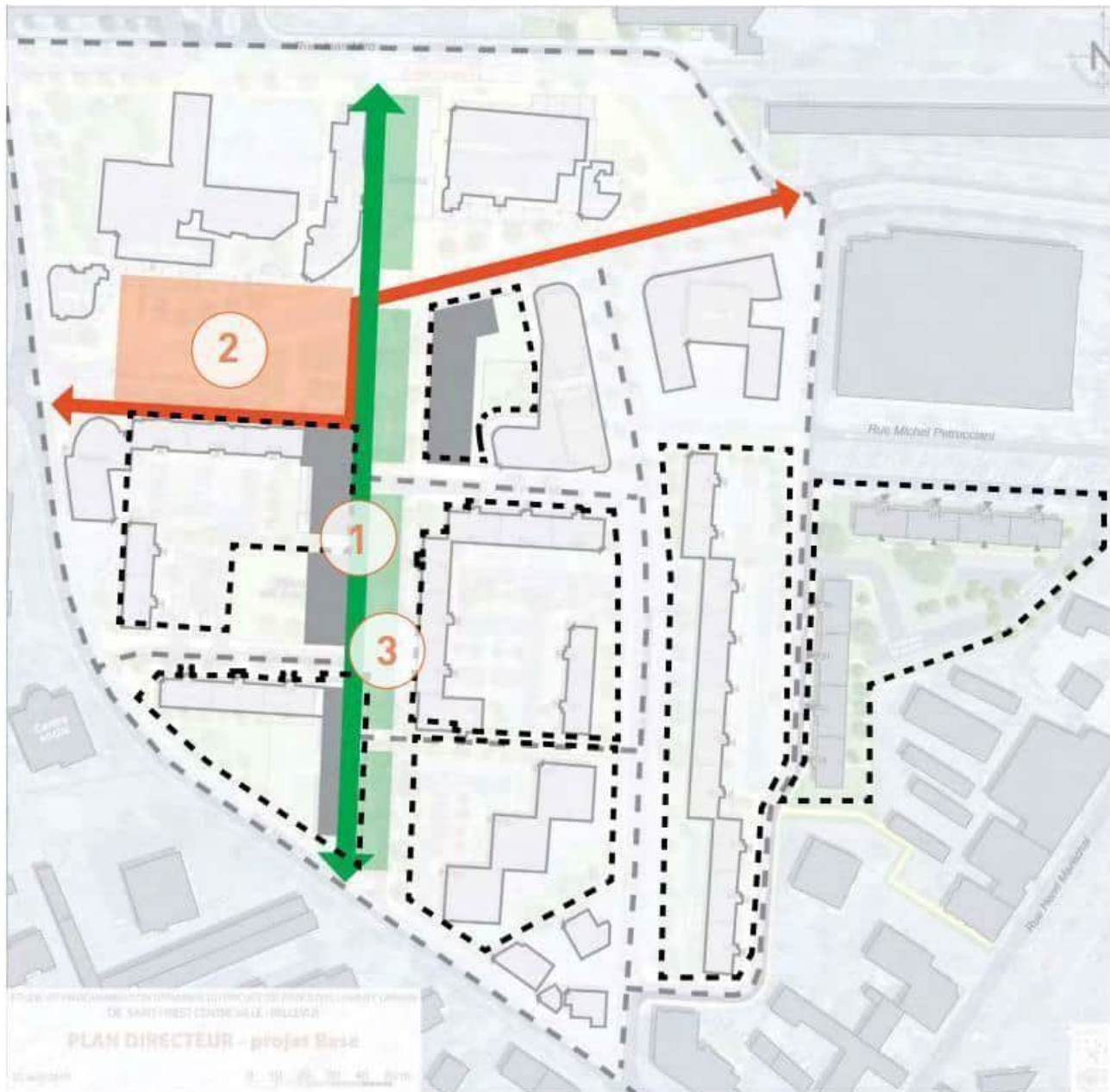
II - AMENAGEMENTS ET CARACTERISTIQUES

Le programme de l'opération est donc le suivant :

- Voirie et réseaux :
 - **Réorganisation des espaces publics et privés** avec :
 - **Requalification des rues de dessertes internes au quartier** : Georges Sand et Paul Mistral,
 - **Création d'une sente entre l'axe Nord/Sud et la rue Gallavardin,**
 - **Un plan de circulation et stationnement apaisé,**
 - **Aménagement de réseaux** :
 - **Création d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales,**
 - **Déviations des réseaux existants** (électricité, gaz, télécom, éclairage, eau potable, assainissement, chauffage urbain),
- Logement :
 - **Reconstruction d'une offre de logements** en accession et locatif libres d'environ 10 500 m² de surface de plancher,
 - **Transformation de plusieurs bâtiments** en logements sociaux (bâtiments A et J) et en accession sociale (bâtiments C3/4),
- Structuration urbaine / Espaces publics :
 - **Alignement des façades sur l'axe Nord/Sud,**
 - **Valorisation du centre-ville en y intégrant le quartier de Bellevue,** tout en y créant une centralité avec son épaisseur et sa valeur : requalification et réorganisation des espaces publics,
 - **Unification et réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville** sur la partie sud et dévoiement du boulevard Édouard Herriot,
 - **Instauration d'un axe Nord/Sud** : un vaste espace vert potentiel support d'usages variés pour les habitants et les visiteurs du centre-ville (pique-nique, aires de jeux, jardins...),
 - **Requalification de 3 connexions du secteur Mozart au projet rue Gallavardin** :
 - ✓ au débouché de la venelle est-ouest,
 - ✓ au croisement entre les rues Mistral et Petrucciani (sud de la tour P),
 - ✓ au croisement des rues Mozart et Petrucciani,
 - **Viabilisation des futures constructions** et reprise des réseaux existants.
- Commerce :
 - **Restructuration et amélioration de l'offre commerciale.**

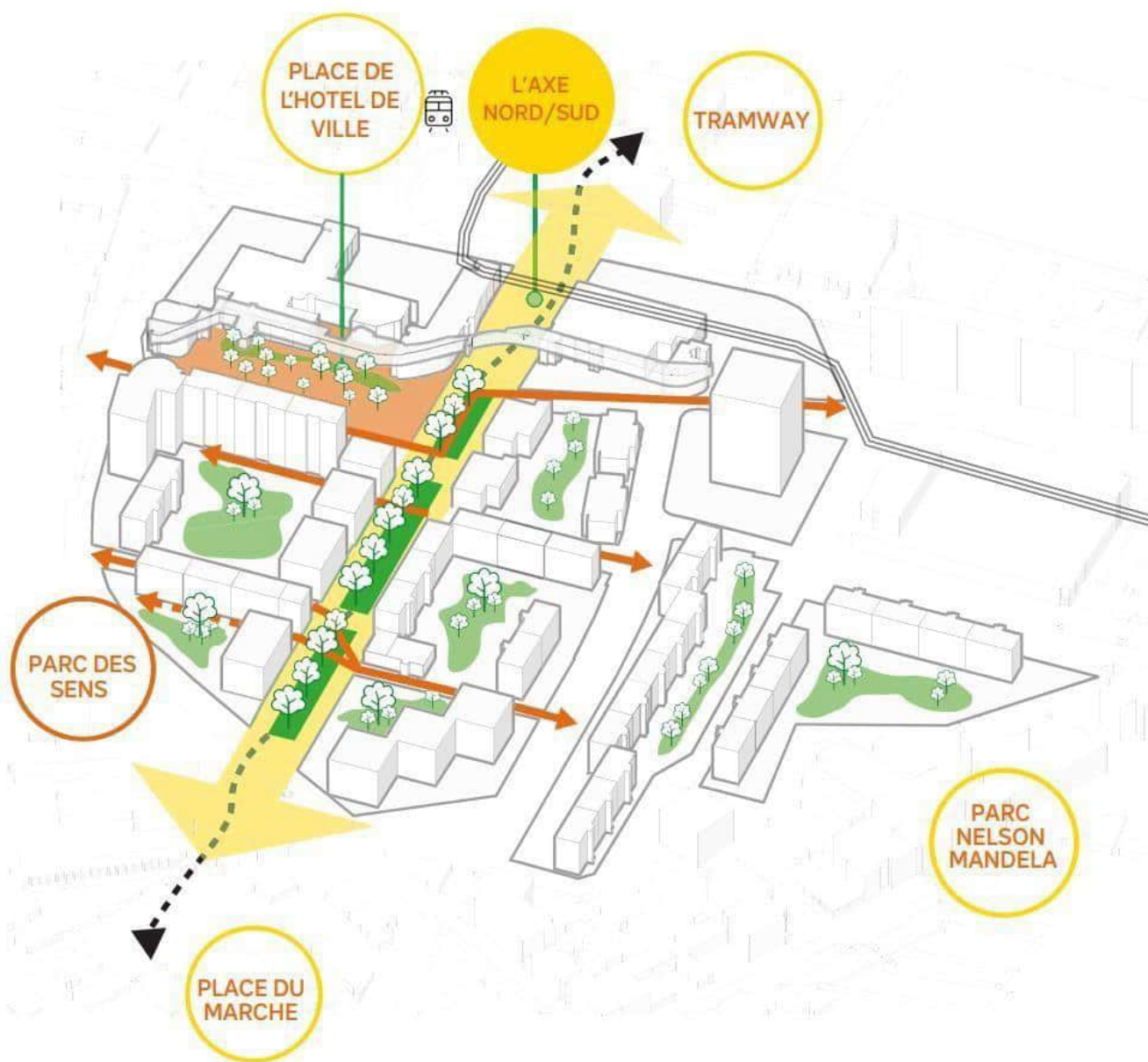
II.1 - PRINCIPES DIRECTEURS

Les principes directeurs de l'opération tels que développés ci-avant sont présentés sur les plans et représentations ci-dessous.

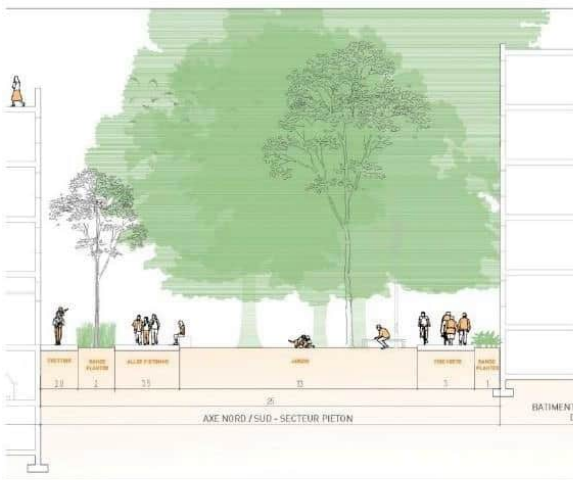


- AXE NORD/SUD
- SQUARE DES COULEURS RECOMPOSÉ
- AXE EST/OUEST
- PLACE DE LA MAIRIE

Les principes directeurs voirie (source : Métropole du Grand Lyon)



Les orientations d'aménagement (source : Métropole du Grand Lyon)



Coupe sur l'axe Nord-Sud

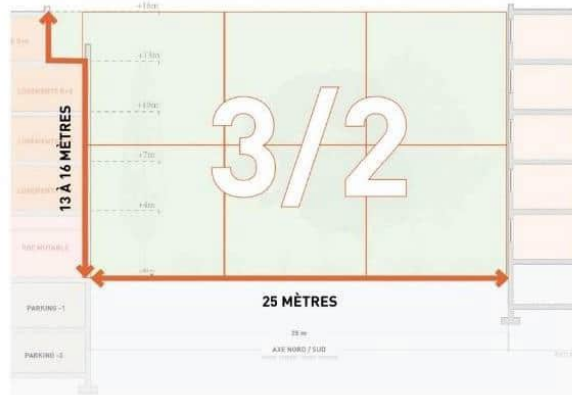
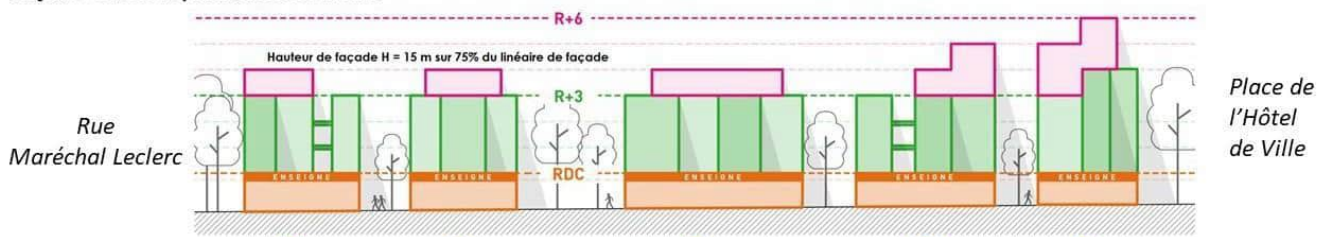
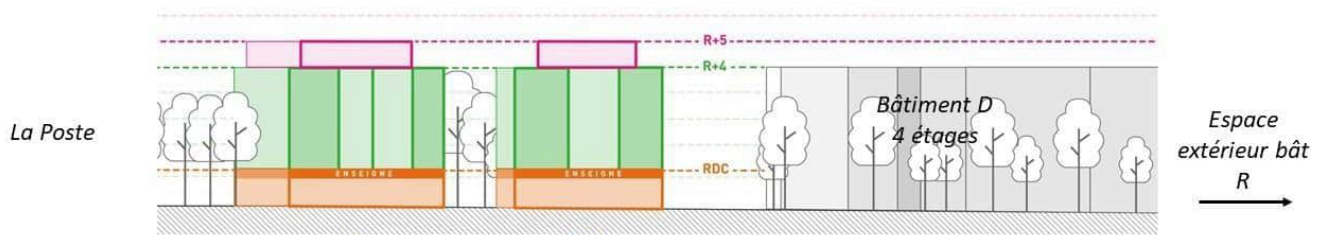


Schéma : Profil urbain de l'axe Nord-Sud

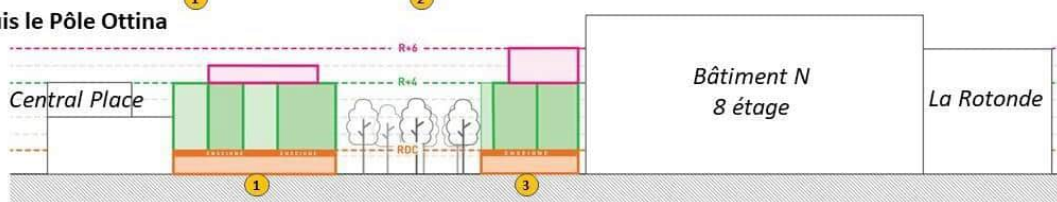
Façade ouest depuis l'axe nord-sud



Façade est depuis l'axe nord-sud



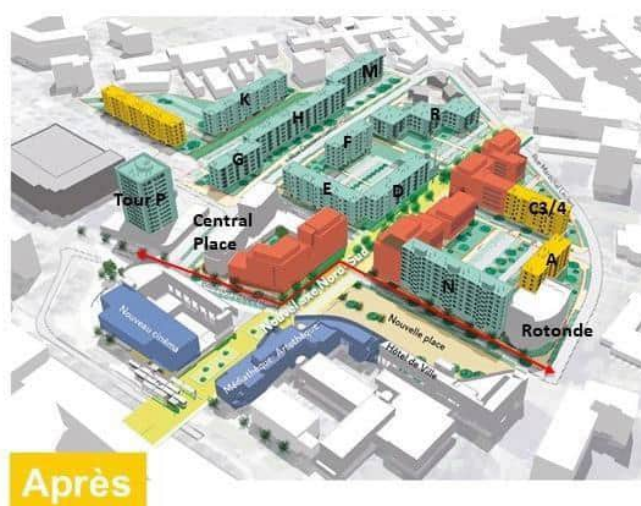
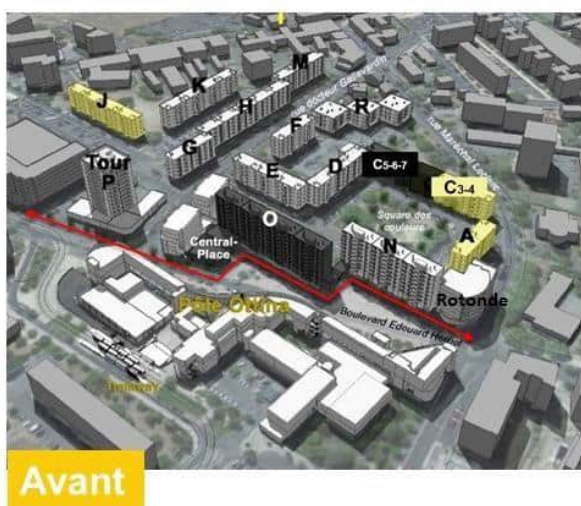
Façade nord depuis le Pôle Ottina



II.2 - DETAILS DES TRAVAUX PROJETES

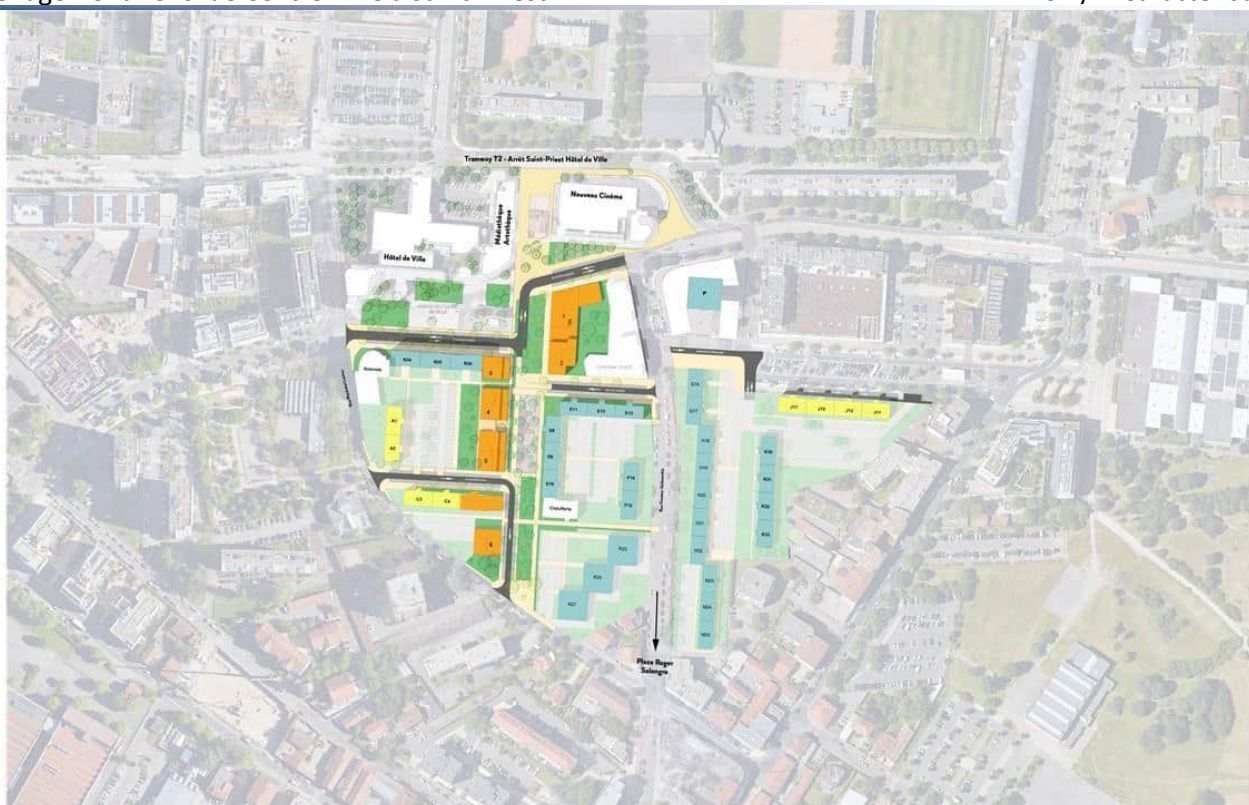
La mise en œuvre du projet nécessitera ainsi les actions suivantes :

- Aménagement de 2 600 m² de surfaces vertes,
- Démolition de 94 logements (bâtiments O et C5/6/7),
- Restructuration de 80 logements : bâtiments A et J – 60 logements sociaux, bâtiments C3/4 – 20logements en accession sociale,
- Construction d’environ 140 logements maximum : en se basant sur un nombre moyen d'occupants par ménages de 2,5 (données INSEE 2016), environ 115 habitants supplémentaires sont attendus en soustrayant le nombre d’habitants des 94 logements qui seront démolis et relogés,
- Démolition de 12 commerces sur les 26 existants,
- Construction de 8 commerces (1 053 m²),
- Condamnation du passage de Central Place,
- 604 places de stationnement dont 448 pour les logements et commerces existants (dans le cadre des résidentialisations - hors DUP) et environ 156 pour les immeubles neufs.



Légende commune :

<p>■ Bâtiments réhabilités , résidentialisés Plan de sauvegarde 358 logements Scission juridique et foncière</p>	<p>■ Bâtiments à démolir 94 logements</p>	<p>■ Bâtiments à restructurer 80 logements</p>	<p>■ Nouvelles constructions : 140 logements environ</p>	<p>■ Pôle culturel (Ville)</p>
		<p>Objet de la DUP → Volet commerce</p>		<p>15 000m² espaces publics</p>



Plan de composition du projet

III - CALENDRIER

- 1^{er} semestre 2021 : décision de la Commission Permanente de la Métropole d'approuver le bilan de la concertation préalable et désignation de l'équipe d'architecte en chef et maître d'œuvre des espaces publics,
- 2021/2026 : avancement des études, poursuite des acquisitions (amiables et expropriations), restructuration des équipements publics, premiers aménagements d'espaces publics,
- 2026/2030 : démolitions, livraison des logements neufs et transformés, aménagements des espaces publics.

**Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Quartier Bellevue Centre-ville
Commune de Saint-Priest**

Dossier d'enquête préalable à la DUP

5. Appréciation sommaire des dépenses



I- ESTIMATION DES DEPENSES

Le montant total de la dépense prévisible à envisager pour le projet s'élève à la somme de **60 753 000 € TTC** se décomposant comme suit.

I.1.1 - ETUDES ET TRAVAUX

- Coût des études et frais divers..... 8 418 000 € TTC
 - Coût des travaux (y compris MOe)..... 13 243 000 € TTC
-
- **TOTAL..... 21 661 000 € TTC**

I.1.2 - ACQUISITIONS FONCIERES

- Évaluation sommaire et globale des biens restant à acquérir, frais de notaire inclus*¹..... 32 478 000 €
 - Coût des biens déjà acquis, frais de notaire inclus 6 614 000 €
-
- **TOTAL..... 39 092 000 €**

II- FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par la Métropole du Grand Lyon, la Commune de Saint-Priest et la Région Auvergne Rhône-Alpes.

Le projet bénéficie de subventions de la part de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Les recettes issues des cessions des terrains et des bâtiments à restructurer se montent à 7 664 000 € TTC.

¹ Selon Estimation Sommaire et Globale de France Domaine en date du 24/10/2023 s'élevant à 31 685 000 € TTC à laquelle ont été ajoutés les frais de notaire.

**Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Quartier Bellevue Centre-ville
Commune de Saint-Priest**

**B - Dossier de mise en compatibilité du PLU-H
métropolitain**



SAINT-PRIEST

Mise en compatibilité n°11 Bellevue à St Priest



Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU-H
Dossier d'enquête publique

Poursuivre la mise en œuvre du renouvellement urbain du centre-ville de Saint-Priest.

O Point 1

Objectif : Permettre le renouvellement urbain du centre-ville sur les espaces publics et le bâti.

Conséquence : Modification du zonage Urc1b en Urc1a entre le boulevard E. Herriot au nord, la rue Henri Maréchal à l'est et la rue Maréchal Leclerc à l'ouest.

O Point 2

Objectif : Renforcer la polarité de commerces de centre-ville.

Conséquence : Extension du linéaire commercial au nord de la rue Gallavardin.

Le projet de Saint-Priest répond à la double ambition, à la fois du renforcement du rayonnement de la ville dans l'est lyonnais et dans l'agglomération lyonnaise, mais aussi de l'amélioration du cadre de vie au quotidien de ses habitants. Il repose également sur une gestion plus économe de l'espace et privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même, en particulier autour de l'offre de transport collectif structurante – existante (tramway T2) et projetée (ligne de rocade) - et de la gare.

Il régule le développement (urbain et économique) de Saint-Priest, en prévoyant des secteurs, où la commune intensifie son développement et des secteurs, où la commune contient, maîtrise ou diffère son développement.

Saint-Priest, une ville qui reste dans une dynamique de renouvellement urbain et qui privilégie le redéveloppement de ses quartiers, avec une offre d'équipements et de services urbains attractive et adaptée aux besoins des habitants.

- **Conforter et élargir le centre-ville de Saint-Priest, pour lui donner l'échelle, le rayonnement et les attributs (commerces, équipements, espaces publics...) d'un centre d'une commune de plus de 40 000 habitants :**



> Poursuivre l'opération de renouvellement urbain « cœur de ville » sur le triangle composé par l'avenue Jean-Jaurès, la rue Aristide Briand et la rue Henri Maréchal :

- En permettant la restructuration et le remaillage des îlots à l'ouest de l'Hôtel de Ville et à la pointe du triangle Briand / Jean-Jaurès autour notamment d'un nouveau mail central est-ouest.

- En favorisant la production de nouveaux immeubles d'habitat collectif d'échelle plus humaine (de R+2 à R+5), de caractère plus urbain et faisant plus de place à la nature.

- Et en limitant sur le moyen terme l'évolution des îlots – pavillonnaires ou collectifs – autour des rues Anatole France et Cité de l'Abbé Pierre.

> Engager la requalification du secteur de la copropriété Bellevue au sud du boulevard Edouard Herriot :

- En privilégiant à terme un désenclavement et une meilleure insertion et accroche de cet ensemble d'habitat collectif au centre-ville, mais aussi aux autres pôles de la ville (parc Mandela, quartier Bel-Air...).

- Et en permettant la restructuration de l'offre commerciale de proximité, avec la démolition de locaux de services et commerces en pied d'immeuble.

> Poursuivre l'aménagement du secteur Rostand-Colette, en permettant à la fois la requalification du parc central, la construction des rives sur la rue Henri Maréchal et sur la rue de l'Égalité et la réalisation d'un nouveau pôle culturel.

> Conforter le pôle d'équipements de l'avenue Jean-Jaurès à l'ouest de la place Ferdinand Buisson.

OAP
1

- Les zonages URm1b, c et d (hauteurs à 19, 16 et 13 m) avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrent l'évolution du triangle Jean-Jaurès – Aristide Briand – Henri Maréchal et des franges du Carré Rostand

~~- Le zonage URc1b gère l'attente de projet sur les secteurs d'habitat collectif des copropriétés Bellevue.~~

- Le zonage URc1b gère l'évolution des îlots d'habitat collectif de la rue Victor Hugo et de la rue Paul Painlevé.

- Le zonage URi1b couvre les secteurs pavillonnaires des rues Anatole France et Cité de l'Abbé Pierre.

- Le zonage USP s'applique sur les secteurs d'équipements du Carré Rostand et de l'avenue Jean-Jaurès.

- Des polarités commerciales avec plafond à 1500 m² sur les îlots compris entre la place Roger Salengro, la place Ferdinand Buisson et l'Hôtel de Ville et avec plafond à 300 m² sur le secteur Jean Jaurès - 11 Novembre sont inscrites.

- Des linéaires « toutes activités » et « artisanal et commercial » s'appliquent sur le boulevard Edouard Herriot, sur l'axe Henri Maréchal et autour de la place Roger Salengro.

- Un espace non aedificandi est inscrit entre les rues Anatole France et Aristide Briand pour préserver une possibilité de liaison entre les deux voies.

Le projet de Saint-Priest répond à la double ambition, à la fois du renforcement du rayonnement de la ville dans l'est lyonnais et dans l'agglomération lyonnaise, mais aussi de l'amélioration du cadre de vie au quotidien de ses habitants. Il repose également sur une gestion plus économe de l'espace et privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même, en particulier autour de l'offre de transport collectif structurante – existante (tramway T2) et projetée (ligne de rocade) - et de la gare.

Il régule le développement (urbain et économique) de Saint-Priest, en prévoyant des secteurs, où la commune intensifie son développement et des secteurs, où la commune contient, maîtrise ou diffère son développement.

Saint-Priest, une ville qui reste dans une dynamique de renouvellement urbain et qui privilégie le redéveloppement de ses quartiers, avec une offre d'équipements et de services urbains attractive et adaptée aux besoins des habitants.

- **Conforter et élargir le centre-ville de Saint-Priest, pour lui donner l'échelle, le rayonnement et les attributs (commerces, équipements, espaces publics...) d'un centre d'une commune de plus de 40 000 habitants :**



> Poursuivre l'opération de renouvellement urbain « cœur de ville » sur le triangle composé par l'avenue Jean-Jaurès, la rue Aristide Briand et la rue Henri Maréchal :

- En permettant la restructuration et le remaillage des îlots à l'ouest de l'Hôtel de Ville et à la pointe du triangle Briand / Jean-Jaurès autour notamment d'un nouveau mail central est-ouest.

- En favorisant la production de nouveaux immeubles d'habitat collectif d'échelle plus humaine (de R+2 à R+5), de caractère plus urbain et faisant plus de place à la nature.

- Et en limitant sur le moyen terme l'évolution des îlots – pavillonnaires ou collectifs – autour des rues Anatole France et Cité de l'Abbé Pierre.

> Engager la requalification du secteur de la copropriété Bellevue au sud du boulevard Edouard Herriot :

- En privilégiant à terme un désenclavement et une meilleure insertion et accroche de cet ensemble d'habitat collectif au centre-ville, mais aussi aux autres pôles de la ville (parc Mandela, quartier Bel-Air...).

- Et en permettant la restructuration de l'offre commerciale de proximité, avec la démolition de locaux de services et commerces en pied d'immeuble.

> Poursuivre l'aménagement du secteur Rostand-Colette, en permettant à la fois la requalification du parc central, la construction des rives sur la rue Henri Maréchal et sur la rue de l'Égalité et la réalisation d'un nouveau pôle culturel.

> Conforter le pôle d'équipements de l'avenue Jean-Jaurès à l'ouest de la place Ferdinand Buisson.

OAP
1

- Les zonages URm1b, c et d (hauteurs à 19, 16 et 13 m) avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrent l'évolution du triangle Jean-Jaurès – Aristide Briand – Henri Maréchal et des franges du Carré Rostand

- **Le zonage Urc1a permet le développement du secteur de la copropriété Bellevue .**

- Le zonage URC1b gère l'évolution des îlots d'habitat collectif de la rue Victor Hugo et de la rue Paul Painlevé.

- Le zonage URi1b couvre les secteurs pavillonnaires des rues Anatole France et Cité de l'Abbé Pierre.

- Le zonage USP s'applique sur les secteurs d'équipements du Carré Rostand et de l'avenue Jean-Jaurès.

- Des polarités commerciales avec plafond à 1500 m² sur les îlots compris entre la place Roger Salengro, la place Ferdinand Buisson et l'Hôtel de Ville et avec plafond à 300 m² sur le secteur Jean Jaurès - 11 Novembre sont inscrites.

- Des linéaires «toutes activités» et «artisanal et commercial» s'appliquent sur le boulevard Edouard Herriot, sur l'axe Henri Maréchal et autour de la place Roger Salengro.

- Un espace non aedificandi est inscrit entre les rues Anatole France et Aristide Briand pour préserver une possibilité de liaison entre les deux voies.

SAINT-PRIEST

Surface communale..... 2 969,90 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.MC11*	Ap.MC11*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	48,97	48,97
Mixtes de formes compactes		
URm1	88,57	88,57
URm2	27,66	27,66
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	110,74	110,74
URc2	28,09	28,09
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	132,02	132,02
URi2	248,94	248,94
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1	455,11	455,11
UEi2	309,90	309,90
UEa	61,36	61,36
UEp		
Activités marchandes		
UEc	54,13	54,13
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	77,74	77,74
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	11,55	11,55
UL	20,93	20,93
TOTAL	1 675,71	1 675,71

Zones à urbaniser	Av.MC11	Ap.MC11
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2	7,61	7,61
AURc1		
AURc2	6,60	6,60
AURi1	16,25	16,25
AURi2		
AUPr		
AUEi1	128,79	128,79
AUEi2	54,44	54,44
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1	15,64	15,64
AU2	11,63	11,63
AU3	160,71	160,71
TOTAL	401,67	401,67

Zones naturelles et agricoles	Av.MC11	Ap.MC11
Zones naturelles		
N1	87,31	87,31
N2	128,79	128,79
Zones agricoles		
A1	496,97	496,97
A2	179,45	179,45
TOTAL	892,52	892,52

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.MC11	Ap.MC11
Espaces Boisés Classés	57,47	57,47
Espaces Végétalisés à Valoriser	141,48	141,48
Plantations sur domaine public	39,69	39,69
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	238,64	238,64

* Av.MC11 : avant mise en compatibilité n°11 - Ap.MC11 : après mise en compatibilité n°11

LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000^e

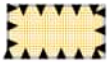
LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AU PLAN MASSE



Polygone d'implantation (sur les garages et leurs éventuelles extensions)
Hauteur maximale : 2.5 m



Polygone d'implantation (pour extension en rez-de-chaussée des constructions existantes)
Hauteur maximale : l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) ou le faîtage (dans le cas d'un toit à un pan) ne doivent pas dépasser l'appui des fenêtres supérieures du bâtiment principal existant.



Polygone d'implantation (sur constructions principales existantes)
Hauteur maximale : 8.5 m au faîtage

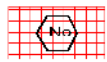
Concernant les extensions latérales des villes : 2 largeurs d'empreises au sol de polygones sont autorisés : 3m et 5.5 m

Concernant les extensions à l'arrière du bâtiment principal : 1 seule largeur d'empreise au sol de polygones est autorisée

Concernant les garages : leur toit doit être composé d'un seul pan.

AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



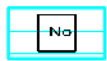
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste



Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.151-41

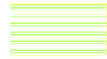
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



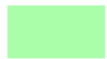
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol

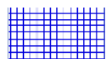


Secteur de Mixité Fonctionnelle

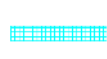


Bâtiments avec changement de destination possible

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

Prescriptions relatives aux déplacements



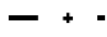
Débouché piétonnier



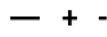
Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



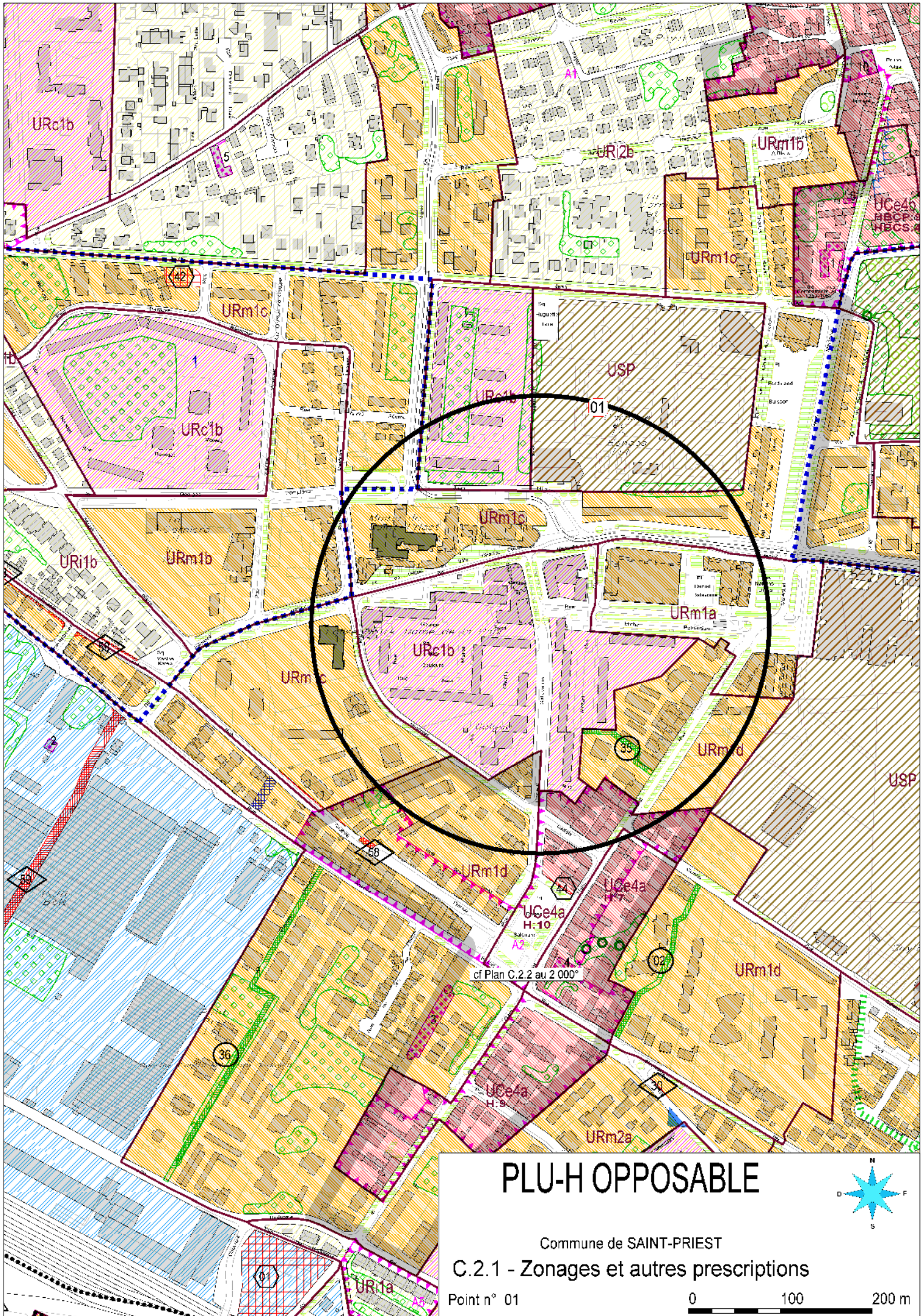
Arrondissement



Voir plan 2 000* ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



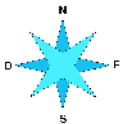
PLU-H OPPOSABLE

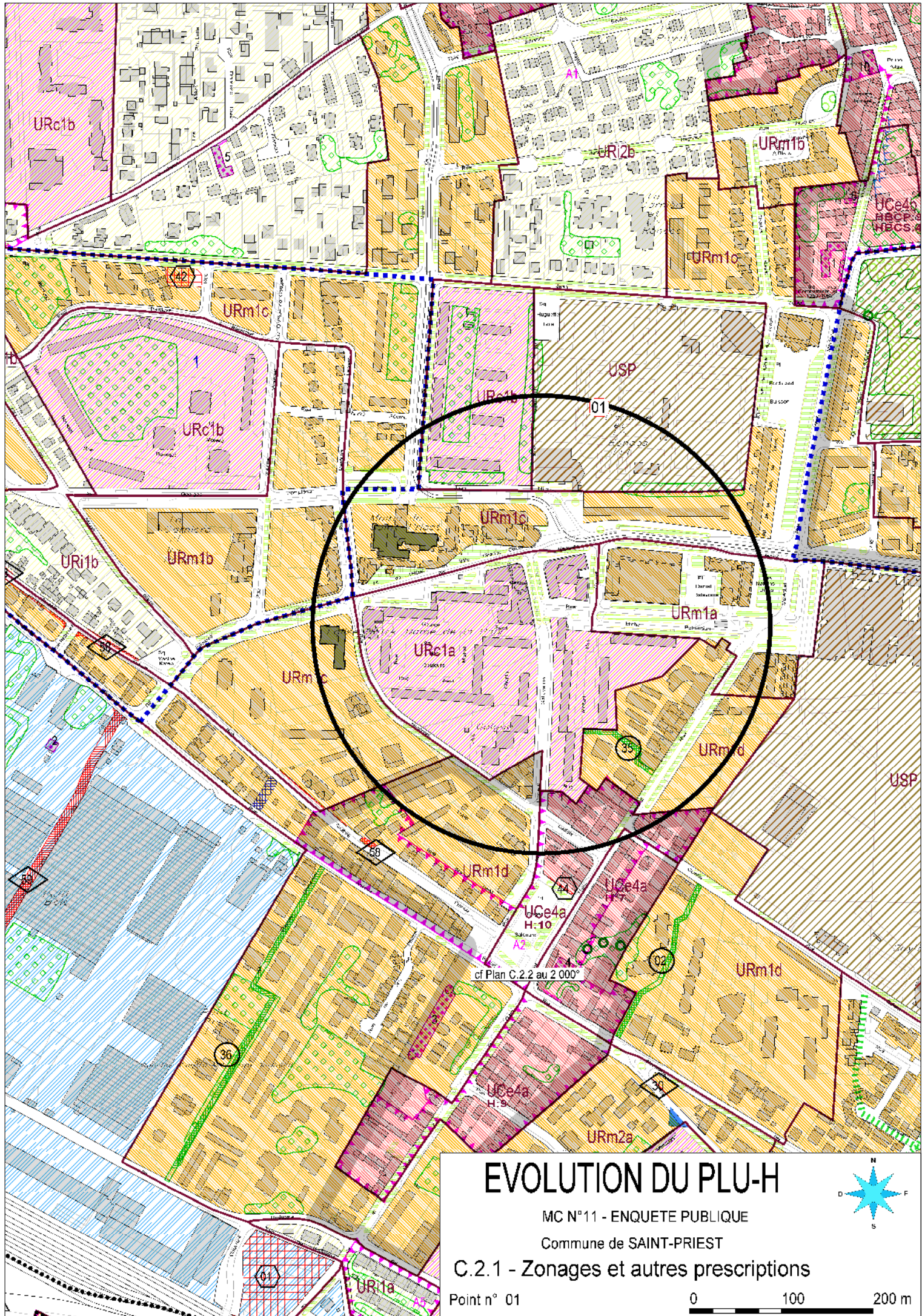
Commune de SAINT-PIEST

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 01

0 100 200 m





EVOLUTION DU PLU-H

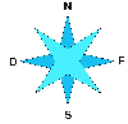
MC N°11 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SAINT-PIEST

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 01

0 100 200 m



LEGENDE DES PLANS

C.2.7 Economie

1/5000^e

LES POLARITES COMMERCIALES



Polarité commerciale sans plafond



Polarité commerciale plafond 3500m2



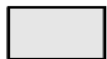
Polarité commerciale plafond 2000m2



Polarité commerciale plafond 1500m2



Polarité commerciale plafond 1000m2



Polarité commerciale plafond 300m2



Polarité commerciale plafond 100m2

En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone

xxxxxxxxx Linéaire Toutes Activités

..... Linéaire artisanal et commercial

LES POLARITES D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE



Polarité hôtelière plafond 100chb



Polarité hôtelière sans plafond

LES POLARITES BUREAU



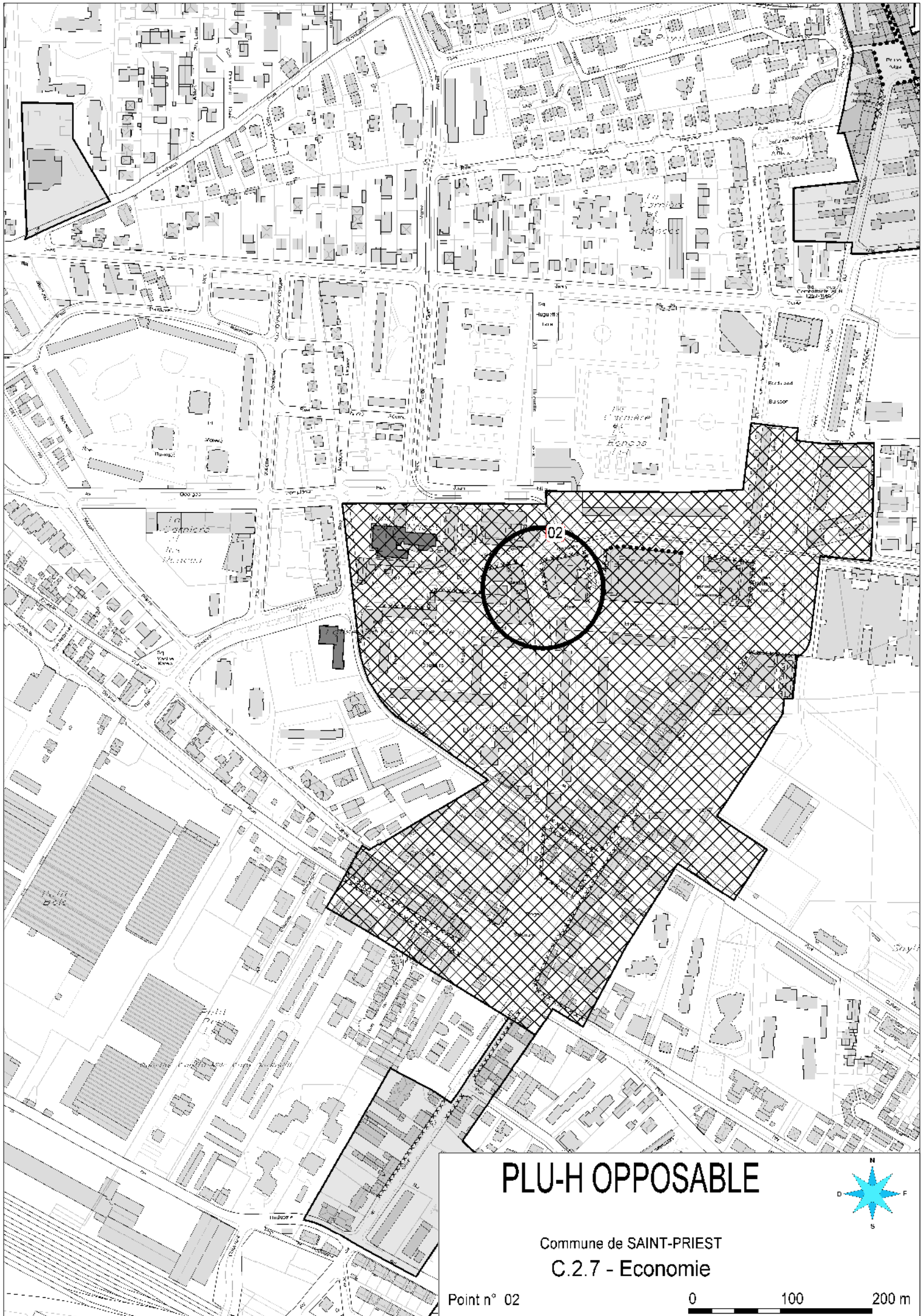
Polarité tertiaire sans plafond



Commune

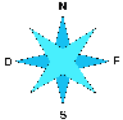


Arrondissement



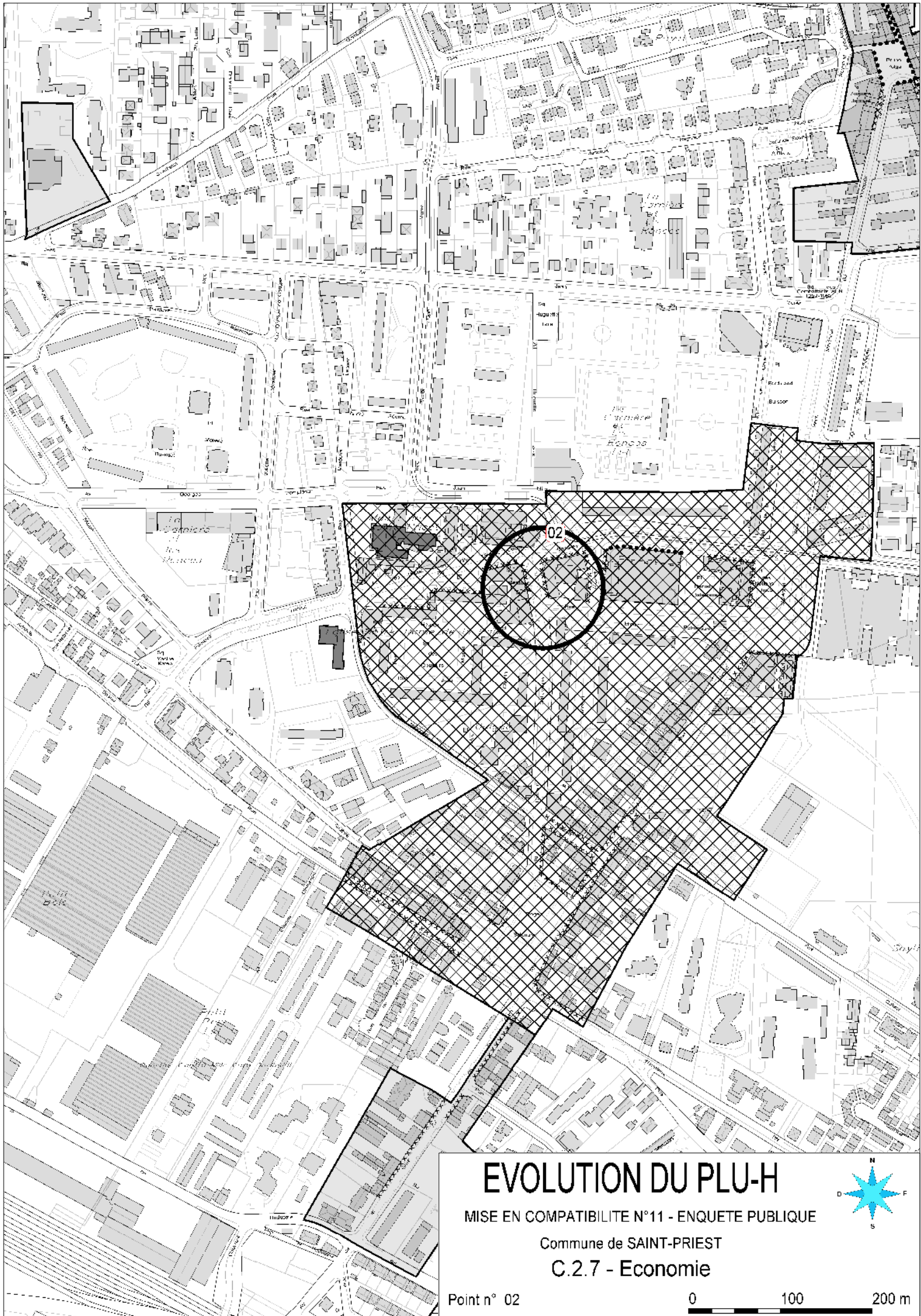
PLU-H OPPOSABLE

Commune de SAINT-PIEST
C.2.7 - Economie



Point n° 02

0 100 200 m

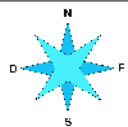


EVOLUTION DU PLU-H

MISE EN COMPATIBILITE N°11 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SAINT-PIREST

C.2.7 - Economie



Point n° 02

0 100 200 m



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas relative à la
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat
(PLU-H) de la métropole de Lyon (69), dans le cadre de la déclara-
tion d'utilité publique pour le projet "Bellevue centre-ville" sur la
commune de Saint Priest**

Décision n°2022-ARA-KKUP-02574

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021 et 19 juillet 2021 ;

Vu la décision du 28 septembre 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2022-ARA-KKUP-02574, présentée le 3 mars 2022 par la préfecture du département du Rhône, relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon (69), dans le cadre de la déclaration d'utilité publique pour le projet "Bellevue centre-ville" sur la commune de Saint Priest ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 31 mars 2022 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires du Rhône en date du 5 avril 2022 ;

Considérant que la commune de Saint Priest compte 45 610 habitants, qu'elle s'étend sur environ 30 km² ; qu'elle fait partie de la métropole de Lyon et est incluse dans le périmètre de son plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU-H de la métropole de Lyon vise à adapter les dispositions existantes pour permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain « Bellevue centre-ville » situé sur la commune de Saint Priest, dont l'objectif est de créer une nouvelle trame urbaine connectée au centre ville, d'améliorer les espaces publics de centralité, de diversifier l'offre de logements et de renforcer l'offre de services et de commerces ; et que cette mise en compatibilité prévoit :

- un changement de zonage au sein de la zone URc1 (correspondant aux grands ensembles et aux sites collectifs) d'une superficie d'environ 6 hectares, actuellement classée en secteur URc1b, ayant vocation à « gérer l'existant et offrir une constructibilité nouvelle limitée », correspondant à un zonage dit « de gel » dans l'attente d'un projet de restructuration globale, vers le secteur URc1a, ayant vocation à « cadrer des projets de restructuration du site » ;
- l'ajustement du périmètre de l'emplacement réservé n°35, dédié aux cheminements piétons ou cyclistes, sur une emprise de 700 mètres² ;

- la modification des linéaires « toutes activités » avec la suppression du linéaire au droit de bâtiments qui sont prévus à la destruction ;

Considérant que les modifications ont pour objectif de permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain « Bellevue centre-ville ¹ » et la réalisation de nouveaux programmes immobiliers projetés sur le site, avec notamment :

- la démolition de 84 logements et de 12 commerces ;
- la création de trois nouveaux bâtiments comprenant au maximum 140 logements et environ 7 commerces ;

Considérant, que les modifications apportées par la mise en compatibilité du PLU-H concernent des zones urbanisées ou à urbaniser, situées dans l'enveloppe urbaine, déjà identifiées dans le PLU-H approuvé, et ne permettent pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon (69), dans le cadre de la déclaration d'utilité publique pour le projet "Bellevue centre-ville" sur la commune de Saint Priest n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon (69), dans le cadre de la déclaration d'utilité publique pour le projet "Bellevue centre-ville" sur la commune de Saint Priest, objet de la demande n°2022-ARA-KKUP-02574, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon (69), dans le cadre de la déclaration d'utilité publique pour le projet "Bellevue centre-ville" sur la commune de Saint Priest de la est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

1 Voir la décision n°2020-ARA-KKP-2629 du 31 juillet 2020, de l'Autorité environnementale sur le projet « Bellevue centre-ville » de renouvellement urbain sur la commune de Saint Priest.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre/

Yves

SARRAND

yves.sarrand

Signature numérique
de Yves SARRAND
yves.sarrand
Date : 2022.04.27
08:51:17 +02'00'

Yves SARRAND

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions combinées de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration et de l'article R. 421-1 du code de justice administrative ;
- d'un recours contentieux direct dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes, à l'adresse électronique suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr ou l'adresse postale suivante :

- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Ain (01), Drôme (26), Isère (38), Rhône (69), Savoie (73) et Haute-Savoie (74) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
69 453 Lyon Cedex 06
- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Allier (03), Ardèche (07), Cantal (15), Loire (42), Haute-Loire (43) et Puy-de-Dôme (63) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

Où adresser votre recours contentieux ?

Madame la présidente du tribunal administratif de Lyon
Palais des Juridictions administratives
184, rue Duguesclin
69433 Lyon Cedex 03

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

- Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes (voir supra).

Où adresser votre recours contentieux ?

- Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).