

## Le projet d'aménagement et de développement durable

### **3** *S'appuyer sur les centralités existantes ou en projet, lieux privilégiés de la mixité des fonctions, pour structurer le développement urbain de l'agglomération*

Le développement durable de l'agglomération se pose aujourd'hui à partir d'une ville largement constituée, mais qui comporte encore à l'intérieur des secteurs urbanisés des ressources foncières importantes, à bien utiliser pour l'évolution de l'agglomération.

Par ailleurs, le développement équilibré d'une agglomération pose également la question de la « structure » générale des espaces urbanisés autrement dit de l'organisation des espaces urbanisés entre eux et à l'échelle du territoire du Grand Lyon.

**Dans cette perspective, le PLU doit réfléchir à la façon d'organiser un recentrage du développement urbain à partir des centres existants, anciens ou plus récents, lieux pivots de la vie sociale. Il doit aussi accompagner la réalisation des grands projets urbains, centralités urbaines de demain, qui permettant à la ville de se renouveler sur elle-même, jouent un rôle structurant dans l'évolution de l'agglomération.**

**Enfin le PLU ne saurait mettre en œuvre un développement de qualité, économe d'espace et offrant une diversification de l'offre de logement sans s'attacher à définir des orientations de l'aménagement de l'espace adaptée à la diversité des quartiers de l'agglomération.**



*Un développement urbain qui s'appuie sur une agglomération largement constituée*

## Le projet d'aménagement et de développement durable

Pour répondre à ces enjeux, les orientations d'aménagement du PLU se déclinent en quatre grands axes :

### ***Renforcer et étendre les quartiers centraux dans le respect de leur identité patrimoniale***

#### ***En terme de formes urbaines : conforter et élargir les quartiers centraux***

L'ensemble des quartiers centraux de l'agglomération (hyper centre, centre de Villeurbanne et centres de quartiers de Lyon et Villeurbanne, mais aussi centres des communes périphériques), répartis sur l'ensemble du territoire du Grand Lyon, apparaît comme un élément essentiel de la structuration du territoire. Ces centres constituent les nœuds d'un réseau, à l'échelle de l'agglomération, à partir desquels peut être organisé le développement des quartiers résidentiels. En effet, les centres de communes sont véritables points de repères en terme d'identités sociales. Par ailleurs, ils bénéficient, à différents degrés selon leur taille et leur attractivité, d'une mixité de fonctions et d'un niveau de services commerciaux et d'équipements et de desserte en transports en commun, à partir desquels desservir le reste du territoire.

**Le PLU a pour objectif de renforcer les quartiers centraux, notamment des communes « périphériques », en favorisant la constructibilité dans les secteurs centraux existants, mais aussi en élargissant leur périmètre géographique (désenclavement des coeurs d'îlots, extensions en greffe de centre...)**

**Ce renforcement devra aller de paire avec le souci de construire un cadre de vie de qualité :**

**Sa mise en oeuvre doit donc être attentive à l'échelle urbaine de chaque centre : hyper centre, centre de ville, bourg ou village, centre de quartier.**

**En ce qui concerne les quartiers centraux traditionnels, ce renforcement doit être envisagé de manière à respecter les caractéristiques de composition urbaine et architecturales particulière à chaque centre, voire aux différentes parties du centre, en terme d'adaptation des hauteurs et des rythmes de façades, de modalités d'implantation par rapport aux voies et aux autres constructions, prise en compte des éléments de patrimoine...**



*Développer les centres en greffe*



*Renforcer les centres en respectant leurs identités*

## Le projet d'aménagement et de développement durable



En ce qui concerne les quartiers centraux contemporains, les objectifs du PLU se posent le plus souvent en terme de restructuration : amélioration de la qualité urbaine, création et requalification des espaces publics, liaisons avec les quartiers environnants.

*En terme de mixité des fonctions : favoriser l'implantation d'activités diversifiées et conforter l'armature commerciale de proximité*

Le renforcement des centres passe, parallèlement à l'approche par les formes urbaines, par le maintien, voire le développement des fonctions diversifiées qui « font » les centres.

► Le PLU a donc pour objectif de simplifier les conditions d'implantation des activités économiques implantées de manière diffuse dans les quartiers centraux.

Il doit en parallèle veiller à maintenir l'équilibre (notamment dans le centre de l'agglomération, particulièrement concerné) entre, d'une part les activités résidentielles et les activités de service, et d'autre part entre celles-ci et les activités artisanales et commerciales.

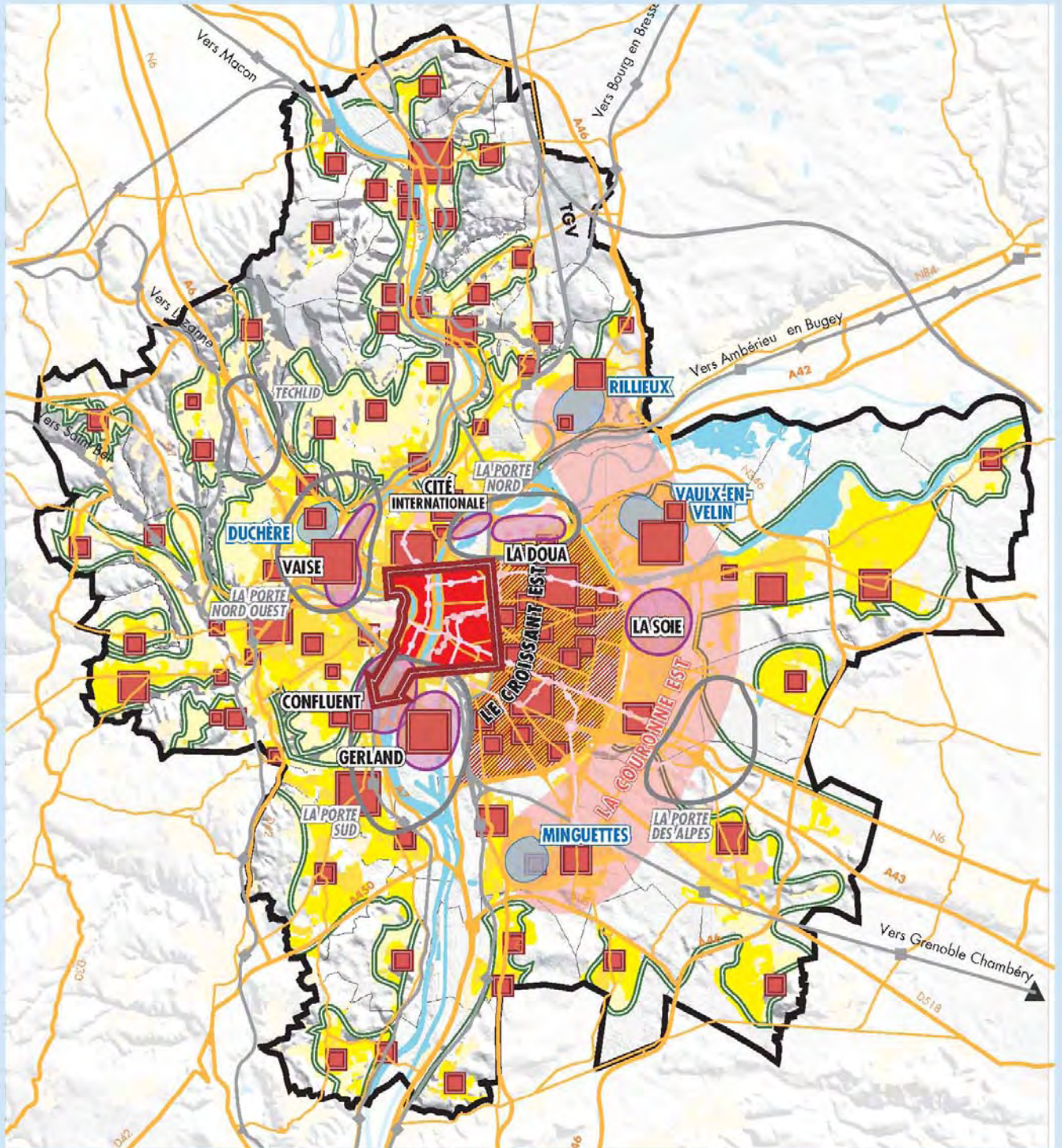
Le maintien de la fonction commerciale dans les quartiers centraux est fondamental pour la vie et l'animation sociale de chaque centre (vitrines animant l'espace, lieux de rencontres, services de proximité rendus aux habitants) et peut, de plus, favoriser la limitation des déplacements et des nuisances induites. Il présente, au-delà d'un rôle économique, un enjeu urbanistique fort à l'échelle de l'agglomération : la présence des commerces, composants à part entière de l'identité et du cadre de vie des quartiers centraux, participe directement au caractère structurant de ceux-ci pour l'ensemble du territoire communautaire.

► Le PLU, qui s'appuie sur les orientations du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial, a pour objectif de cadrer l'implantation des activités artisanales et commerciales de manière cohérente à l'échelle du territoire communautaire, en recherchant l'équilibre entre le commerce des quartiers centraux et le commerce des pôles commerciaux périphériques.



Développer le commerce selon la hiérarchie des différents centres de l'agglomération : hypercentre, centre ville et centre de village.

## Le projet d'aménagement et de développement durable



## Le projet d'aménagement et de développement durable

### Structurer le développement urbain de l'agglomération en s'appuyant sur les centralités existantes ou en projet



**Recentrer le développement sur la ville existante**

**Renforcer et étendre les quartiers centraux dans le respect  
de leur identité patrimoniale**



*Renforcer l'hypercentre de l'agglomération*



*Accompagner la transformation urbaine des secteurs en frange de  
l'hypercentre : le « croissant est »*

*Développer l'attractivité de la « première couronne est »*



*Développer les centres de communes et de quartiers*



**Accompagner les grands projets urbains porteurs  
de centralités nouvelles**



**Accompagner les grands projets de renouvellement urbain**



**Accompagner le développement urbain des sites stratégiques**



**Structurer les quartiers résidentiels dans la continuité  
des quartiers centraux :**

- en respectant leurs caractéristiques morphologiques
- en favorisant des formes urbaines économes d'espace



**Améliorer l'accessibilité des territoires en diversifiant  
les modes de déplacement**

## Le projet d'aménagement et de développement durable

### Accompagner les grands projets urbains de l'agglomération, porteurs de centralités nouvelles

La collectivité s'investit fortement sur des sites de grands projets urbains. Ces grands projets, porteurs de dynamiques urbaines fortes sont conçus en tant que lieux de mixité de fonctions économiques, d'équipements et d'habitat, et ont vocation à renforcer ou à créer des nouvelles centralités à l'échelle d'agglomération.

La « porte sud » avec ses deux sites phares, Lyon confluence et Gerland, le quartier de Vaise sur Lyon 9<sup>e</sup> arrondissement, la « porte du Rhône » hébergeant la Cité internationale et le technopole de la Doua mais aussi le site naturel de la Feyssine, sont ainsi des sites de Grands projets qui doivent renforcer l'hyper centre de l'agglomération, le long de l'axe central constitué par les fleuves, qui font également l'objet de grands aménagements.

Le Carré de Soie sur Vaulx-en-Velin et Villeurbanne a, quant à lui, vocation à devenir à terme une nouvelle polarité d'agglomération mixant, dans un cadre environnemental de qualité, loisirs marchands et publics, activités économiques tertiaires, équipements, habitat.

Ces « grands projets », qu'ils soient situés en prolongement de l'hyper centre de l'agglomération ou plus périphériques, ont, par leur force symbolique, leur effet d'entraînement sur les quartiers environnants et leurs liens souvent étroits avec la programmation de lignes fortes et de grands équipements de transport en commun, à jouer un rôle de levier dans l'évolution de l'agglomération.

**Le PLU doit accompagner la réalisation de ces grands projets urbains par la mise en œuvre de l'encadrement des formes urbaines et des activités adaptés à ces projets exceptionnels.**

**Il doit aussi s'attacher à ce que ces grands projets s'inscrivent harmonieusement dans leur contexte urbain et soient mis en lien avec les quartiers environnants.**



Le projet Lyon-Confluence prolonge au sud l'hypercentre

Copyrights : Asylum/ Axyz pour Lyon Confluence



## Le projet d'aménagement et de développement durable



### Favoriser une évolution des quartiers résidentiels dans la continuité des quartiers centraux

Le PLU doit mieux gérer la cohérence entre les quartiers centraux et les quartiers résidentiels, d'une part en favorisant la continuité des formes de construction en terme d'implantation et de hauteur, d'autre part en améliorant, quand cela est nécessaire, les liaisons entre les quartiers résidentiels et les quartiers centraux.

En ce qui concerne les nouveaux territoires urbains à développer, le PLU doit définir, à son niveau, le type d'urbanisation souhaitable, dans le cadre général du projet urbain de la commune.

### Faire évoluer les quartiers résidentiels de manière adaptée à leurs caractéristiques de forme urbaine et en facilitant les formes d'habitat « intermédiaire »

Le PLU doit favoriser une évolution des quartiers résidentiels adaptée à leurs morphologies urbaines diversifiées, tout en favorisant une certaine densification : outre un impact positif par rapport aux objectifs du Plan Local de l'Habitat, l'incitation à la réalisation d'habitat « intermédiaire », sous différentes formes, est une forme de réponse possible pour concilier cette densification souhaitable en terme de gestion économe de l'espace, et l'objectif de qualité du cadre de vie.

Le PLU a donc pour objectif de rendre possible ces formes d'habitat, en agissant notamment sur les densités urbaines autorisées, les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies, les prospects entre les constructions,...

La production d'un cadre de vie de qualité interroge aussi, selon le type des quartiers, sur les rapports entre la fonction d'habitat et les diverses fonctions économiques.

Le PLU doit adapter ces objectifs aux différents types de tissus urbains.

### *Dans les tissus composites*

Ces tissus urbains, et particulièrement ceux du centre de l'agglomération, font l'objet d'enjeux importants au regard du renouvellement urbain.

Pour tendre vers leur structuration progressive en maintenant leur physionomie diversifiée, les objectifs du PLU concernant ces tissus caractérisés par la densité des formes de construction et la mixité de l'habitat et des activités économiques, se déclinent en 4 axes :



Prendre en compte l'échelle du quartier et favoriser des coeurs d'îlots agréables

- ▶ développer, selon les potentialités de mutabilité, la fonction résidentielle sous des formes diversifiées en maintenant la densité relativement forte qui contribue à leur rôle de transition entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques de plus faible densité ;
- ▶ conforter leur vocation multifonctionnelle ;
- ▶ encadrer l'implantation des constructions dans le respect des caractéristiques initiales de ces tissus, et notamment le rapport étroit à la rue, dans les quartiers proches des quartiers centraux ;
- ▶ renforcer la participation du végétal dans l'organisation de ces tissus (le long des voies et à l'intérieur des îlots).

## Le projet d'aménagement et de développement durable

### *Dans les tissus d'ensembles d'habitat collectif*

En ce qui concerne les grands ensembles d'habitat collectif à caractère social, caractérisés par leur grande échelle, une architecture uniforme, et une organisation fonctionnaliste souvent en rupture avec la trame urbaine environnante (hauteurs, implantations du bâti par rapport à la rue), il faut aujourd'hui favoriser le retour à une « taille humaine ».

Il importe aussi d'y développer des activités économiques et notamment de services et de commerce de proximité, dont la faible présence, dans ces quartiers « monofonctionnels », constituent des blocages en terme de développement social.

La mise en oeuvre de ces évolutions nécessaires font l'objet, depuis plusieurs années, d'actions publiques de réhabilitation, de restructuration des quartiers et d'amélioration de la qualité urbaine ; elles ont été formalisées notamment par les programmes de politique de la ville, (déjà traduits dans le POS antérieur), puis par les projets de renouvellement urbain.

**Pour accompagner ces démarches, le PLU a pour objectif de :**

- ▶ **développer la mixité des fonctions en favorisant l'implantation des activités économiques de production, de service et commerciales ;**
- ▶ **faciliter les projets de réhabilitation, de restructuration ou de renouvellement urbain par un encadrement « souple » des implantations des constructions qui permette aussi la diversification des formes d'habitat (habitat intermédiaire, maisons agrégées...).**

**De nombreux tissus d'ensembles d'habitat collectif, de dimension plus restreinte, ne suscitent pas de dysfonctionnements urbains particuliers : dans ces quartiers, l'objectif du PLU se pose en terme de maintien du caractère résidentiel et de la gestion de l'existant.**



*Réhabiliter des grands ensembles d'habitat collectif*





## Le projet d'aménagement et de développement durable



Favoriser l'habitat alternatif...



... mais aussi préserver les quartiers pavillonnaires anciens

### *Dans les tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel :*

Ces tissus, constitués progressivement depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, puis fortement développés à partir des années 60 et surtout 80, ont, par leur superficie, un impact majeur sur le développement urbain et les paysages du territoire communautaire.

Ils représentent un enjeu important au regard de la maîtrise de l'étalement urbain, mais aussi de la qualité urbaine, notamment en terme de connexion avec les quartiers environnants.

Pour continuer à satisfaire une demande d'habitat individuel toujours forte, l'évolution de ces tissus doit donc être envisagée selon une organisation urbaine moins consommatrice d'espace, en incitant à une certaine densification de ces quartiers ainsi qu'à la diversité des produits d'habitat, en particulier les formes d'habitat « intermédiaires ».

### **Sur les tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel, le PLU doit :**

- ▶ **Inciter au développement de formes d'habitat moins consommatrices d'espace et plus diversifiées, et notamment les formes d'habitat intermédiaires entre les grands immeubles d'habitat collectif et la maison isolée sur grande parcelle.**

**Cet objectif doit être mis en application en tenant compte des différentes formes de ces tissus et de leurs localisations sur le territoire communautaire.**

- ▶ **Améliorer l'encadrement de la qualité urbaine par une meilleure gestion du rapport entre l'espace public et les espaces privés, une attention accrue à l'insertion architecturale et paysagère des constructions, l'amélioration de l'articulation de ces tissus avec les quartiers environnants.**
- ▶ **Favoriser, dans certains quartiers les plus anciens, une évolution cohérente avec leur caractère patrimonial.**