



PRÉFÈTE DU RHÔNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des Affaires Juridiques et de l'Administration Locale

Bureau de l'Urbanisme et de l'Utilité Publique

Affaire suivie par : Hugo ILUNGA
Tél. : 04 72 61 66 16
Courriel : hugo.ilunga-ngeleka@rhone.gouv.fr

Lyon, le **12 JUIN 2024**

Projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole de Lyon dans le cadre du projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté « La Saulaie » sur le territoire des communes d'Oullins-Pierre-Bénite et de La Mulatière, présenté par la société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL)

Procès-verbal de la réunion du 23 mai 2024

Étaient présents à la réunion :

- Madame Catherine MÉRIC, directrice des affaires juridiques et de l'administration locale, préfecture du Rhône, présidente ;
- Monsieur Stéphane CAVALIER, chef du bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique, préfecture du Rhône ;
- Monsieur Youssef BELLAHBIB, adjoint au chef du bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique, préfecture du Rhône ;
- Monsieur Hugo ILUNGA, bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique, préfecture du Rhône ;
- Monsieur Ludovic LAMARCHE, chargé d'études aménagement, Direction départementale des territoires (DDT) du Rhône ;
- Madame Séverine FAUCCONNET, chargée de procédures, Métropole de Lyon ;
- Madame Corinne GAGET, responsable adjoint du service Planification, Métropole de Lyon ;
- Madame Rachel MIGNARD, chef de projets aménagement urbain, DMOU, Métropole de Lyon ;
- Madame Clotilde POUZERGUE, maire déléguée d'Oullins ;
- Madame BONTEMPS, première adjointe déléguée maire déléguée à l'urbanisme et à l'aménagement urbain, mairie déléguée d'Oullins ;
- Monsieur Cyril MAGAKIAN, conseiller, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône ;
- Madame Agnès ROSSIGNOL, chef de projet en aménagement, Société d'Équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) ;
- Madame Camille FIORUCCI, directrice de projet, Société d'Équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) ;

– Monsieur Marc VOUILLON, chargé d'affaires foncier, Société d'Équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) ;

Étaient absents :

- Monsieur le président du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Madame la maire de La Mulatière ;
- Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne ;

Madame Catherine MÉRIC ouvre la réunion en précisant qu'elle a pour but de recueillir les avis des personnes présentes sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, dans le cadre du projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Saulaie » sur le territoire des communes d'Oullins-Pierre-Bénite et de La Mulatière, présenté par la société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) au titre de ses missions prévues par un traité de concession avec la métropole de Lyon.

À cette fin, sont évoqués la présentation du projet, le cadre juridique et le contenu de la mise en compatibilité.

I. Présentation du projet

Le quartier de la Saulaie à Oullins-Pierre-Bénite et pour partie sur la commune de La Mulatière, est un quartier fragile socialement et isolé qui est inscrit depuis plusieurs années dans la géographie prioritaire de la politique de la ville et bénéficie de mesures d'accompagnement et de développement social. Le quartier de La Saulaie va connaître une profonde transformation urbaine, grâce, entre autres, à la reconversion des anciens terrains SNCF aujourd'hui libérés, situés en plein cœur du site.

L'ambition de la Métropole de Lyon, de la Ville d'Oullins-Pierre-Bénite et du Groupe SERL, en ce qui concerne ce quartier, est de porter un projet inclusif, à destination de tous, privilégiant le confort urbain, s'inscrivant dans une démarche durable et innovante et mettant les usagers au centre de son développement.

Cette ambition est organisée autour de deux axes forts :

- Réintégrer le quartier de la Saulaie au territoire métropolitain et communal,
- Améliorer le cadre de vie pour les habitants et usagers.

Le projet d'aménagement a pour objectifs de :

- Révéler le potentiel urbain et social du quartier afin qu'il redevienne un lieu agréable à vivre et à travailler ;
- Créer, renouveler et requalifier les espaces publics ;
- Préserver un caractère apaisé en limitant la circulation automobile, favorisant les modes de déplacements doux ;
- Accueillir une diversité d'usages (logements, commerces, activités économiques et tertiaires, équipements culturels, sportifs et de loisirs, etc.) ;
- Offrir des logements pour tous les publics (logement social, accession sociale, accession libre).

À ce titre, cela justifie la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU-H de la métropole de Lyon.

D'où l'objet de cette réunion.

II. Le cadre juridique et le contenu de la mise en compatibilité

A. Le cadre juridique

Conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, « une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique [...] et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Le cas échéant, cette mise en compatibilité peut également porter sur le schéma de cohérence territoriale (SCoT) (voir l'article L.143-44 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 153-56 du Code de l'urbanisme, lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

B. Le contenu de la mise en compatibilité

La mise en compatibilité a pour objectifs d'adapter le plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) aux évolutions du projet d'aménagement public de la ZAC de la Saulaie qui prévoit, sur ce territoire en mutation et en renouvellement urbain de près de 40 hectares, le développement de nouveaux programmes, la requalification et le désenclavement du faubourg existant (ouverture de nouvelles voies, mixité sociale et fonctionnelle, nouveaux équipements...).

Ci-dessous les modifications proposées dans le PLU-H :

– Pour la commune d'Oullins-Pierre-Bénite :

- Modification des zonages UCe2a et UEi1 en zone Upr ;
- Réduction de l'emprise des zones AU1, USP et UCe3a au profit d'une zone UL ;
- Modification de la hauteur en bande de constructibilité principale (BCP) de la zone UCe3a de 16 mètres à 22 mètres, entre les rues Pierre Baudin, Louis Normand, Dubois Crancé et la M7 ;
- Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé aux cheminements piétons ou cyclistes n° 7 de la commune à la Métropole de Lyon ;
- Suppression de l'emplacement réservé n° 14, inscrit au bénéfice du Sytral, pour dépôt de bus ;
- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé de voirie n° 8 situé rue Dubois Crancé, en le conservant de l'avenue Edmond Locard à l'avenue Jean Jaurès ;
- Inscription d'un emplacement réservé aux cheminements piétons ou cyclistes n° 13, au bénéfice de la Métropole de Lyon, de la rue Pierre Séward aux berges de l'Yzeron ;
- Inscription d'un emplacement réservé aux cheminements piétons ou cyclistes n° 14, au bénéfice de la Métropole de Lyon, de la rue Pierre Séward aux berges de l'Yzeron ;

- Inscription d'un emplacement réservé aux cheminements piétons ou cyclistes n° 15, au bénéfice de la Métropole de Lyon, de la rue Pierre Baudin à la place Kellermann ;
- Inscription d'un emplacement réservé aux cheminements piétons ou cyclistes n° 16, au bénéfice de la Métropole de Lyon, de la rue de la Convention à la place Kellermann ;
- Création d'une polarité commerciale avec plafond à 2 000 m², d'une polarité tertiaire sans plafond et d'une polarité hôtelière sans plafond ;
- Création de linéaires toutes activités sur l'axe Edmond Locard, l'avenue du Rhône et la place Kellermann ;
- Réduction du périmètre d'intérêt patrimonial A3 « Quartier historique de la Saulaie » au nord de la rue Dubois Crancé ;
- Réduction de la marge de recul inscrite sur la place Valmy ;
- Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur les zones UPr et Uce3a ;
- Suppression d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) inscrits sur le square Jean Jaurès ;
- Suppression de plantations sur domaine public inscrites sur la place Kellermann, l'avenue Edmond Locard, l'avenue du Rhône et le Square Jean Jaurès ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 5 « La Saulaie » ;
- Inscription de polygones d'implantation en zone UPr et UL.

– Pour la commune de La Mulatière :

- Modification d'une partie du zonage Upp en zone UL et UCe3b ;
- Suppression d'un secteur de mixité sociale (SMS) inscrit le long des berges de l'Yzeron ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 3 « La Saulaie ».

III. Observations et avis des participants

Madame Catherine MÉRIC propose de faire un tour de table afin de recueillir les avis des personnes présentes sur la mise en compatibilité.

Madame Camille FIORUCCI précise que le dossier est déjà passé en réunion du 24 novembre 2023. Ils reviennent principalement pour apporter quelques compléments et balayer quelques coquilles, dans le premier dossier, sur les périmètres qui n'étaient pas tout à fait exacts. Elle précise que le principal changement réside dans l'ajout des polygones d'implantation en zone UPr et UL. Ces polygones viennent préciser la localisation des futurs îlots dans la ZAC. Ils leur permettent d'appréhender des règles telles que l'emprise au sol, la hauteur de bâtiment, etc... à l'échelle de l'îlot et non plus à l'échelle de la parcelle.

Madame Clotilde POUZERGUE, maire déléguée d'Oullins, indique qu'elle n'a pas d'observations particulières. Les choses ont été bien vues techniquement de manière à pouvoir notamment instruire des permis à l'échelle des îlots. Car cela aurait été un peu compliqué à l'échelle de la parcelle et surtout permettra de répondre à toutes les exigences d'urbanisme.

Madame Rachel MIGNARD souligne que la métropole de Lyon a travaillé en étroite collaboration avec la SERL pour la mise en place des polygones. La métropole n'a pas d'observations particulières.

Monsieur Cyril MAGAKIAN précise que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône se félicite de voir arriver un tel projet sur la Métropole et notamment avec une ambition de mixité fonctionnelle

forte. En effet, ce site au passé industriel est idéalement placé pour l'implantation d'activités artisanales. Sa situation en entrée de ville de Lyon, permettrait aux artisans qui s'y implanteraient d'accéder facilement à la ville centre tout en rayonnant sur la périphérie rapidement. Sa proximité avec la station du métro B Gare d'Oullins est également un atout majeur pour les salariés dans un objectif de mobilité douce.

La CMA reste à la disposition des maîtres d'ouvrage pour réfléchir ensemble à la meilleure manière d'accueillir les artisans de notre territoire, afin de faire de ce site un véritable exemple de la « Ville Productive ». Il rajoute que sur la base de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône émet un avis favorable.

Monsieur Ludovic LAMARCHE souligne que la DDT a émis un avis favorable au projet. Il rajoute que la DDT attire toutefois l'attention de la métropole de Lyon sur la temporalité d'approbation de la procédure de modification n° 4 du PLU-H et de la présente procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU-H. Le projet de modification n°4 présenté à la DDT ne reprend pas les modifications apportées par la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU-H. En conséquence, **« si la modification n° 4 du PLU-H est approuvée après la déclaration d'utilité publique, le projet risque à nouveau de ne plus être compatible avec le PLU-H puisque le plan de zonage de la modification n°4 sur ce secteur n'est pas le même que le plan de zonage résultant de la mise en compatibilité du PLU-H induite par la présente déclaration d'utilité publique ».**

En conclusion, en application de l'article R. 153-14 du Code de l'urbanisme, à l'issue des enquêtes publiques conjointes, le procès-verbal de la réunion sera soumis, **pour avis**, avec le dossier de mise en compatibilité du PLU-H, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, à la métropole de Lyon, gestionnaire du PLU-H concerné, qui devra se prononcer sur cette procédure dans un délai de deux mois.

La déclaration d'utilité publique qui interviendra à l'issue de la procédure, emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU-H de la métropole de Lyon.

Fait à Lyon, le 12 JUIN 2024

Pour le préfet,
La directrice des affaires juridiques
et de la représentation locale

Catherine MÉRIC