



**Ets M. CHEVALIER**

## **Dossier de demande d'instauration de Servitudes d'Utilité Publique**

Ancien site Ets M. CHEVALIER

38, rue Poizat, Villeurbanne (69)

13 janvier 2022

GMS et N° Rapport : 0553740-R6271-V2



---

13 janvier 2022

# Dossier de demande d'instauration de Servitudes d'Utilité Publique

Ancien site Ets M. CHEVALIER  
38, rue Poizat, Villeurbanne (69)

---

Benoist Delhalle  
Associé

---

Simon Dubost  
Chef de projet

## ERM FRANCE

### ERM PARIS

13 rue Faidherbe

75011 PARIS

### ERM LYON

3 allée du Moulin Berger

Technoparc du Moulin Berger

69130 ECULLY

© Copyright 2022 by ERM Worldwide Group Ltd and / or its affiliates ("ERM").  
All rights reserved. No part of this work may be reproduced or transmitted in any form,  
or by any means, without the prior written permission of ERM

---

## TABLE DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
1.1	Contexte de la demande d'instauration de servitudes d'utilité publique .....	1
1.2	Objectif du dossier de demande .....	1
1.3	Organisation du dossier de demande .....	2
<b>2.</b>	<b>SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) .....</b>	<b>3</b>
2.1	Contexte réglementaire .....	3
2.2	Procédure d'instauration de servitudes d'utilité publique .....	3
<b>3.</b>	<b>NOTICE DE PRESENTATION .....</b>	<b>4</b>
3.1	Identification du demandeur.....	4
3.2	Description du site .....	4
3.3	Contexte urbanistique.....	5
3.4	Contexte environnemental (géologie et hydrogéologie).....	5
<b>4.</b>	<b>SYNTHESE DES ETUDES ENVIRONNEMENTALES ET TRAVAUX DE DEPOLLUTION .....</b>	<b>6</b>
4.1	Justification de l'utilité de restrictions d'usage .....	7
<b>5.</b>	<b>ÉNONCÉ DES SERVITUDES ENVISAGÉES .....</b>	<b>8</b>
5.1	Désignation des terrains concernés.....	8
5.2	Énoncé des servitudes .....	8
5.3	Informations complémentaires.....	10

## FIGURES

Figure 1	Localisation géographique du site
Figure 2	Plan cadastral des terrains

## ANNEXE

Annexe 1	Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de Lyon
----------	---

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 Contexte de la demande d'instauration de servitudes d'utilité publique

En 2016, les Établissements (Ets) M. CHEVALIER ont cessé leurs activités de production de ressorts à lames exercées sur le site implanté 38, rue du Poizat à Villeurbanne (69).

Diverses études et investigations environnementales, réalisées entre 2011 et 2021, ont mis en évidence la présence de différents composés traceurs des activités industrielles menées sur le site (hydrocarbures, métaux, solvants chlorés, hydrocarbures aromatiques polycycliques, composés aromatiques volatils) dans les sols, les gaz du sol, et/ou les eaux souterraines ainsi que plusieurs source concentrées de pollution des sols par des hydrocarbures et/ou des solvants chlorés définies comme étant à traiter dans un plan de gestion réalisé pour le site (rapport ERM R3576-V5 du 30/05/2018). Ces zones source ont fait l'objet de travaux de dépollution réalisés en 2020 et 2021 (rapport ERM 0553740-R6179 du 10/08/2021). Ce rapport inclut également une Analyse des Risques Résiduels attestant de la compatibilité de l'état résiduel du site avec un usage industriel.

À la suite de ces opérations, les Ets M. CHEVALIER ont mandaté ERM France (ERM) pour la réalisation d'un dossier de demande d'instauration de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) au droit du site, compte tenu de l'historique industriel du site et de son état résiduel.

Le présent document constitue le dossier de demande d'institution de SUP correspondant. Ce dossier a été préparé selon les préconisations du référentiel du LNE intitulé « Certification de service des prestations dans le domaine des sites et sols pollués », et de la norme AFNOR NF X 31-620 « qualité du sol – Prestations de services relatives aux sites et sols pollués » de décembre 2018 (référence A400 : Dossiers de restriction d'usage, de servitudes).

### 1.2 Objectif du dossier de demande

Comme le rappelle le « *Guide de mise en œuvre des restrictions d'usage applicables aux sites et sols pollués* » du Ministère de l'écologie (janvier 2011), les servitudes et restrictions d'usage environnementales permettent d'assurer que des précautions ou restrictions d'usages adaptées pour l'utilisation d'un terrain, à la suite de sa réhabilitation conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, soient formalisées puis attachées durablement à ce terrain. L'objet des servitudes et restrictions d'usage est triple :

- **informer** : il est essentiel de porter à la connaissance de tout acquéreur ou utilisateur futur des terrains, les impacts environnementaux, les éventuels risques résiduels et les contraintes en résultant pour l'usage du site et pour son réaménagement éventuel ;
- **encadrer** : la réalisation de travaux sur un site pollué peut mobiliser ou rendre accessible des pollutions laissées en place pouvant ainsi générer des risques pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site. Il est donc parfois nécessaire de limiter ou d'adapter l'usage et les constructions sur le site et de fixer certaines précautions préalables à toute intervention sur le site ;
- **pérenniser** : la publication au service de publicité foncière et l'intégration de l'information aux documents d'urbanisme assurent la conservation et la mise à disposition de l'information sans limite de temps.

Le présent document propose des servitudes adaptées en fonction des résultats des investigations menées, des mesures de gestion mises en œuvre, des éventuels usages (et aménagements) futurs du site et des risques résiduels.

### 1.3 Organisation du dossier de demande

À la suite de cette introduction, le dossier s'organise de la manière suivante :

- *Section 2 : Servitudes d'Utilité Publique* – Présente les principes généraux et les modalités d'adoption des servitudes d'utilité publique ;
- *Section 3 : Notice de présentation* – Présente le demandeur, une description du site, le contexte urbanistique et le contexte environnemental ;
- *Section 4 : Synthèse des études environnementales et travaux de dépollution* ;
- *Section 5 : Énoncé des servitudes* – Présente les servitudes proposées, leur périmètre, l'encadrement de toute modification d'usage et les modalités de levée des servitudes.

## 2. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

### 2.1 Contexte réglementaire

Des servitudes ou restrictions d'usage sont adoptées, notamment, en cas de cessation d'activité (L.512-6-1, L.512-7-6 et L.512-12-1 du Code de l'Environnement). Ainsi, l'exploitant est tenu de proposer l'adoption de servitudes ou de restrictions d'usage dès lors que subsistent des impacts environnementaux ou des pollutions susceptibles de générer un risque en cas d'utilisation future du site. En particulier, cette démarche s'impose en cas de changement d'usage, de la configuration et/ou des aménagements ultérieurs sur le site. Les précautions et restrictions sont attachées à une ou plusieurs parcelles. Elles consistent en un ensemble de recommandations, de précautions, de contraintes, voire d'interdictions sur la manière d'utiliser, d'entretenir, de construire ou d'aménager. Elles tiennent compte de la présence de substances polluantes dans les sols, les installations ou les eaux souterraines du site. Pour informer durablement les propriétaires et utilisateurs successifs d'un terrain pollué, ces règles ont vocation à être transcrites dans les documents consultés au moment de l'acquisition ou de l'aménagement des terrains : le service de publicité foncière (anciennement la conservation des hypothèques) et les documents d'urbanisme tels que le plan local d'urbanisme (PLU), notamment.

### 2.2 Procédure d'instauration de servitudes d'utilité publique

La procédure permettant l'instauration des servitudes d'utilité publique (SUP) sur des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée est détaillée aux articles R.515-24 à R.515-31-7 du Code de l'Environnement.

La demande d'institution d'une SUP peut être formulée, à tout moment par :

- l'exploitant;
- le propriétaire du terrain ;
- la Mairie de la commune où est située l'installation ; ou
- le Préfet.

Une fois la demande effectuée, un dossier doit être constitué comprenant *a minima* :

- une notice de présentation ;
- l'identification du dispositif de restrictions d'usage ou de servitudes retenu ;
- un plan sur fond parcellaire faisant ressortir le périmètre des aires afférentes à chaque catégorie de servitudes ; et
- l'énoncé des règles envisagées pour chacune des servitudes dans le ou les périmètres auxquels elles s'appliquent.

Le Préfet arrête alors un projet de servitudes, sur la base d'un rapport rédigé par l'Inspection des Installations Classées, après consultation du service décentralisé de l'État en charge de l'urbanisme et du service chargé de la sécurité civile.

L'article L.515-12 du Code de l'Environnement prévoit, lorsque la servitude d'utilité publique ne concerne qu'un petit nombre de propriétaires ou des surfaces limitées, de ne pas avoir recours à une enquête publique. Dans le présent cas de figure, les servitudes proposées ne portant que sur l'emprise de parcelles appartenant à un unique propriétaire, **l'enquête publique n'est pas nécessaire.**

### 3. NOTICE DE PRESENTATION

#### 3.1 Identification du demandeur

La demande de servitudes d'utilité publique est présentée par les Ets M. CHEVALIER :

Demandeur et propriétaire des terrains	Ets M. CHEVALIER
Adresse du tènement concerné	38, rue Poizat 69100 VILLEURBANNE
Siège social de l'entreprise	B.P. 49 38147 RIVES SUR FURE cedex
Forme juridique	Société par Actions Simplifiée
Code APE	7010Z
Siret	957 526 494 00043 RCS GRENOBLE
Parcelles cadastrales concernées	CI158 et CI160
Surface concernée	10 046 m <sup>2</sup>
Représentant du demandeur	M. Pierre EXPERTON (Directeur général)

#### 3.2 Description du site

Le site est localisé au 38, rue Poizat à Villeurbanne (69). Il est implanté dans une zone mixte résidentielle et industrielle, au sud du centre de la commune de Villeurbanne (cf. **Figure 1**). Ses abords immédiats sont constitués par :

- au nord : des habitations collective comprenant des jardins, ainsi qu'une partie de la rue Guillotte ;
- à l'est : la rue Poizat, puis d'autres industries ;
- au sud : la rue Poizat, puis un parking et une voie de tramway, séparant le site de la rue Paul Kruger puis des industries et des habitations ;
- à l'ouest : des bâtiments et logements collectifs et commerces, dont un accueillant un relais d'assistants maternels, puis l'avenue du Général Leclerc.

Il a abrité des activités industrielles de production de ressorts à lames depuis les années 1800. Les Ets M. CHEVALIER en ont été l'exploitant depuis 1965 et jusqu'à sa cessation d'activité en 2016.

Les procédés de fabrication comprenaient le travail des matières premières avec des procédés de trempage dans des bains d'huile et d'eau, le grenailage, la peinture et l'assemblage des pièces fabriquées.

L'ensemble des superstructures du site a été totalement déconstruit à la suite de la cessation d'activité, les revêtements de sol (dalles de béton) ayant été laissés en place. Il est, à la date de rédaction du présent document, totalement clôturé et dispose encore de deux portails d'accès donnant sur la rue Poizat (l'un au sud et l'autre à l'est).

### 3.3 Contexte urbanistique

Les terrains visés par le présent dossier de demande d'institution de servitude sont ceux ayant fait l'objet de l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, à savoir les parcelles n°158 et 160 de la section CI du cadastre de la commune de Villeurbanne.

D'après les éléments issus du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Métropole de Lyon, le site se trouve sur une zone « UEi1 », correspondant, d'après le règlement du PLU, à une « zone d'activités artisanales ou productives ».

Le règlement du zonage UEi1 de la Métropole de Lyon est présenté en **Annexe 1**.

### 3.4 Contexte environnemental (géologie et hydrogéologie)

D'après la carte géologique de Lyon (BRGM, n°698), le secteur d'étude est situé sur la plaine de l'est lyonnais. Il s'agit d'une plaine entièrement couverte par les formations glaciaires, fluvio-glaciaires et fluviatiles (plio-quadernaires) ne laissant guère deviner les molasses miocènes sous-jacentes remplissant le fossé d'effondrement rhodanien.

Liées à chacun des stades de retrait du glacier würmien, d'importantes nappes alluviales fluviatiles et fluvioglaciaires remplissent toutes les anciennes vallées ou dépressions de la région. Concernant les alluvions fluviatiles, des terrasses accompagnent également les stades de retrait du glacier : elles sont le prolongement des nappes fluvioglaciaires avec lesquelles la limite est parfois arbitraire.

La formation affleurant au droit du site correspond à la Terrasse de Villeurbanne, correspondant à des alluvions fluviatiles würmiennes : sables à graviers et galets, pouvant présenter des niveaux métriques à dominance sableuse.

Les investigations réalisées sur le site ont mis en évidence la présence de ces alluvions fluviatiles sous une couche de remblais sablo-graveleux à limono-graveleux d'une épaisseur d'1,5 m en moyenne.

Les principaux aquifères présents sur la zone de l'étude sont les nappes des couloirs de l'est lyonnais. Chacun des couloirs est parcouru par une nappe aquifère profonde, peu abondante et parfois cloisonnée en amont, homogène et abondante à l'aval où elle rejoint la nappe alluviale du Rhône.

Le site se trouve à l'aplomb de la nappe des couloirs fluvio-glaciaires (qui rejoint la nappe alluviale du Rhône sur le secteur de l'étude), présente à 15-16 m de profondeur et s'écoulant vers le sud-ouest au droit du site.

## 4. SYNTHSE DES ETUDES ENVIRONNEMENTALES ET TRAVAUX DE DEPOLLUTION

Le site, au regard de son historique industriel et du projet de réaménagement de celui-ci, a fait l'objet des études environnementales suivantes :

- études réalisées par ERM pour le compte des Ets M. CHEVALIER :
  - diagnostic de pollution (rapport 0127362-AS1472 du 25 mars 2011) ;
  - mémoire de cessation d'activité (rapport R3176-V1 du 25 mars 2015) ;
  - suivis de nappe trimestriel, entre mars 2016 et décembre 2019 (15 rapports) ;
  - Plan de Gestion (rapport R3576-V5 du 30 mai 2018) ;
  - test d'écrémage (note technique R3786 de mai 2016) ;
  - investigations environnementales complémentaires et addendum au plan de gestion R3576-V5 (rapport 0127362-R5543 du 29 octobre 2018) ;
  - dossier de récolement des travaux de dépollution (rapport 0553740-R6179 du 10 août 2021) ;
- étude réalisée par BURGEAP pour le compte du propriétaire ayant succédé aux Ets M. CHEVALIER (le site ayant été cédé après la cessation d'activité) : diagnostic environnemental du milieu souterrain, schéma de gestion des terres et Analyse des Risques Résiduels (rapport CSSPCE190336 / RSSPCE09219-02 du 2 mai 2019).

Les études environnementales ont notamment mis en évidence :

- la présence de différents composés dans les sols (hydrocarbures, COHV<sup>1</sup>, HAP<sup>2</sup>, métaux), dans les gaz du sol (hydrocarbures, COHV, CAV<sup>3</sup>) et les eaux souterraines (hydrocarbures, COHV, voire métaux ponctuellement) ;
- la présence de plusieurs zones d'impact en hydrocarbures et/ou en COHV dans les sols, réparties en différents points du site ;
- la présence d'une phase flottante d'hydrocarbures au toit de la nappe alluviale sur la partie ouest du site. L'épaisseur de cette phase libre varie de quelques centimètres à quelques décimètres en fonction des fluctuations de la nappe. D'après les résultats des études réalisées, son emprise pourrait être de l'ordre d'environ 20 x 45 m, et sa mobilité est supposée faible (estimation d'une étendue potentielle sur une dizaine de mètres en dehors du site).

La découverte de différents impacts sur les sols et les eaux souterraines – assimilables à des sources de pollution concentrées – a donné lieu à la réalisation d'un Plan de Gestion visant à définir des mesures appropriées, pour un usage futur similaire à la dernière période d'exploitation (à savoir industriel).

Sur la base des conclusions de ce plan de gestion et de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2019 « *imposant des prescriptions complémentaires à la société ÉTABLISSEMENTS M. CHEVALIER 38, rue Poizat à VILLEURBANNE* », des travaux de dépollution au niveau de neuf zones source de pollution concentrée sur les sols ont été effectués en 2020 et 2021, et ont compris les étapes suivantes :

- retrait de la dalle béton à l'aplomb des zones source ;

<sup>1</sup> Composés Organo-Halogénés Volatils

<sup>2</sup> Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques

<sup>3</sup> Composés Aromatiques Volatils

- excavation des sols jusqu'à atteinte des objectifs de dépollution définis par l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2019 (concentrations résiduelles dans les sols de maximum 2 000 mg/kg pour les sources sol hydrocarbures et 2 mg/kg pour les sources sol COHV), dans des conditions technico-économiques acceptables ;
- évacuation et traitement / valorisation hors site des sols pollués excavés ;
- remblaiement de l'excavation avec des matériaux d'apport sains et des matériaux issus du site présentant des concentrations inférieures aux objectifs de dépollution (bétons concassés issus des constructions du site et terres présentant des concentrations inférieures aux objectifs de dépollution).

Une Analyse des Risques Résiduels (ARR) a été réalisée à l'issue de ces travaux. Celle-ci a confirmé la compatibilité sanitaire de l'état résiduel du site avec un usage industriel.

Outre les concentrations résiduelles dans les différents milieux au droit des zones n'ayant pas fait l'objet de travaux de dépollution et dans les terres réutilisées sur site comme matériau de remblaiement, il convient également de préciser les impacts résiduels spécifiques suivants :

- extrémité ouest du site : sols présentant un impact résiduel en hydrocarbures à partir d'environ 5 m de profondeur, sur une surface de l'ordre de 400 m<sup>2</sup> (Zone 7 des travaux de dépollution), ainsi que la phase d'hydrocarbures libres au toit de la nappe mise en évidence sous cette zone et susceptible de s'étendre sur une dizaine de mètres au-delà de la limite ouest du site. À noter qu'un géotextile a été mis en place à 5 m de profondeur, afin de bien différencier les terrains présentant un impact résiduel en hydrocarbures des matériaux sus-jacents ;
- partie nord-est du site : sols présentant un impact résiduel en hydrocarbures, sous la base d'une ancienne cave n'ayant pas été démantelée, à une profondeur estimative d'environ 8 m (Zone 6 du Plan de Gestion).

Par ailleurs, les terrains au droit zones du site n'ayant pas fait l'objet d'excavations sont susceptibles de contenir des matériaux amiantés (canalisations en fibrociment, débris de fibrociment).

#### 4.1 Justification de l'utilité de restrictions d'usage

Il existe sur ce site des impacts résiduels liés à l'ancienne activité qui nécessitent, afin de garantir la protection des personnes et de l'environnement, la mise en place de restrictions d'usage au droit et en dehors du site, afin d'assurer la maîtrise des risques résiduels de manière pérenne.

À ce titre, il est proposé d'instaurer des servitudes d'utilité publique portant sur :

- la restriction d'usage des sols et du sous-sol, afin de garder la mémoire du passé industriel du site, de prévenir une gestion des terres excavées sans connaissance de ce passé ou encore d'éviter des constructions non compatibles avec l'usage industriel des sols ;
- l'accès et de préservation du réseau de surveillance des eaux souterraines sur le site.

## 5. ÉNONCÉ DES SERVITUDES ENVISAGEES

### 5.1 Désignation des terrains concernés

Des précautions, restrictions d'usage et servitudes décrites ci-après sont envisagées sur les deux parcelles cadastrales constituant le site (C1158 et C1160).

Les terrains du site sont dans un état tel qu'ils peuvent accueillir un usage de type industriel.

### 5.2 Énoncé des servitudes

Les servitudes envisagées sont présentées dans le tableau suivant.

---

#### 1 - Encadrement des modifications d'usage

---

Le site a fait l'objet d'une remise en état pour un usage non sensible de type industriel, conformément à la méthodologie en vigueur applicable en matière de sites et sols pollués et compte tenu de la configuration du site au jour de la cessation d'activité.

Tout projet de modification de l'usage du site par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée (ci-après « la personne à l'initiative du projet »), requiert :

- a) la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'investigations environnementales et d'évaluations des risques potentiels pour la santé et pour l'environnement afin de vérifier la compatibilité des modifications envisagées avec l'état environnemental résiduel du site ;
- b) le cas échéant, en fonction des résultats de ces évaluations des risques et des éventuelles études, les actions de réhabilitation complémentaires et/ou les dispositions constructives nécessaires seront mises en œuvre aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative de la modification pour s'assurer de la compatibilité des usages projetés avec la situation environnementale de la zone concernée, et de l'absence de risque sanitaire ou environnemental (notamment au regard des concentrations résiduelles présentes dans les sols).

Tout projet de changement d'usage du site et/ou de la configuration du site devra faire l'objet d'une information écrite et d'un accord préalable de l'Administration.

---

#### 2 - Précautions à prendre en cas de réalisation de travaux

---

La réalisation de travaux affectant le sol ou le sous-sol (notamment mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devra prendre en considération le fait que les terres contiennent potentiellement des teneurs résiduelles en polluants, voire des matériaux contenant de l'amiante (éventuels tuyaux enterrés voire débris épars de fibrociment). Le cas échéant, ces terres devront être gérées conformément à la réglementation en vigueur. La protection des travailleurs devra également être assurée lors de la phase de chantier. Un plan d'hygiène et de sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site devra notamment être mis en place à la charge de l'exploitant des terrains conformément à la réglementation en vigueur.

---

#### 3 - Gestion des sols et des matériaux excavés

---

Dans le cas de travaux de terrassement ou d'excavation, la personne à l'initiative du projet devra faire procéder en tant que de besoin aux analyses des matériaux excavés. Dans le cas où ces matériaux ne peuvent être réemployés sur la zone et/ou ne sont pas compatibles du point de vue sanitaire avec l'usage envisagé, la personne à l'initiative du projet prendra en charge, sous sa responsabilité, l'élimination des matériaux excavés dans une filière autorisée adaptée à cet effet et les frais associés.

---

#### 4 - Dispositions constructives

---

Pour tous travaux d'aménagement, eu égard à la présence résiduelle potentielle de certaines substances dans les sols de surface et à l'historique industriel du site, la personne à l'initiative du projet devra faire procéder :

- au maintien d'une couverture de surface (dalle béton, revêtement de voiries ou un minimum de 30 cm de terre végétale d'apport) visant à éviter tout contact direct entre les usagers du site et des sols contenant potentiellement des substances résiduelles (métaux, hydrocarbures, HAP, COHV), et ce sur la totalité de l'emprise des terrains ; ou
- à la réalisation, à ses frais et sous sa responsabilité, d'investigations environnementales et d'évaluations des risques potentiels pour la santé justifiant la possibilité de s'affranchir d'un tel dispositif.

Sur l'emprise des terrains, les canalisations souterraines pour l'approvisionnement en eau potable seront conçues et/ou posées de manière à empêcher tout transfert de pollution résiduelle depuis les sols vers l'eau des canalisations *via* les parois ou les joints (remblaiement des tranchées des canalisations d'approvisionnement en eau potable par des matériaux d'apport sains par exemple).

Pour toute construction de bâtiment, la personne à l'initiative du projet devra, à ses frais et sous sa responsabilité :

- concevoir un/des bâtiment(s) ayant des caractéristiques d'aménagement conformes à ceux retenus pour l'analyse des risques résiduels réalisée après travaux (bâtiment de plain-pied à usage industriel pourvu d'une dalle de béton d'au moins 10 cm d'épaisseur, d'une hauteur sous plafond d'un minimum de 250 cm et d'un taux de renouvellement d'air intérieur d'au moins 0,5 volume par heure) ; ou
- faire procéder à la réalisation d'une évaluation quantitative des risques sanitaires justifiant la possibilité de modifier ces paramètres tout en garantissant la compatibilité de l'état du sous-sol avec l'usage du site.

---

#### 5 - Protection de la ressource en eau souterraine

---

En cas de mise en place d'un dispositif d'infiltration d'eau, eu égard à la présence résiduelle d'une phase libre d'hydrocarbures flottant au toit de la nappe à l'extrémité ouest du site (cf. Zone 7 sur la **Figure 2**), la personne à l'initiative du projet devra réaliser une étude montrant l'absence de remobilisation de polluants conduisant à un impact sur la nappe.

De même, tous travaux susceptibles d'avoir une influence sur les eaux souterraines au droit de cette zone devront être précédés d'une étude visant à vérifier qu'ils ne créeront pas de phénomène d'accentuation de la mobilité des polluants.

---

#### 6 - Restriction d'utilisation de la nappe d'eau souterraine

---

Eu égard à la présence résiduelle de certaines substances dans les eaux souterraines (cf. investigations environnementales réalisées), toute utilisation de l'eau de la nappe d'eau souterraine au droit de ces terrains, devra, sous la seule responsabilité et aux seuls frais de la personne physique ou morale, publique ou privée à l'initiative de cette utilisation, être précédé d'une évaluation quantitative des risques sanitaires pour s'assurer de la compatibilité des usages projetés avec la qualité des eaux de cette nappe.

---

#### 7 - Droit d'accès aux ouvrages de surveillance et conservation

---

L'accès aux piézomètres utilisés dans le cadre du programme de surveillance des eaux souterraines arrêté par l'Administration, devra être assuré à tout moment, et à titre gratuit, aux représentants de l'Administration, aux Ets M. CHEVALIER, leurs ayants-cause et/ou leurs ayants-droit ou à toute personne mandatée par ceux-ci.

---

Ces piézomètres, nommés PZ7, PZ9, PZ11 et PZ14 (voir **Figure 2**) devront être conservés par les propriétaires et occupants des parcelles dans un bon état et munis d'une plaque ou d'un capot de protection fermé à clé, tant qu'un programme de surveillance des eaux souterraines arrêté par l'Administration existe.

La personne à l'initiative du projet pourra déplacer ces piézomètres à ses frais et devra prendre toutes les mesures nécessaires pour qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intégrité, au bon fonctionnement et à la représentativité spatiale (1 en amont et 3 en aval hydrogéologique) de ces ouvrages.

Toute détérioration des ouvrages de surveillance devra faire l'objet d'une information de l'Administration et devra être réparée dans les meilleurs délais, aux frais de la personne physique ou morale, publique ou privée, à l'origine de la détérioration.

---

## 8 - Information des tiers

---

En cas de mise à disposition (par acte de gestion et/ou de disposition, de quelque nature qu'ils soient ou encore par contrat d'entreprise, sous quelque forme que ce soit) de tout ou partie des terrains à des tiers (exploitant, locataire, occupant ou encore entreprise amenée à intervenir sur lesdites parcelles, etc.), à titre gratuit ou onéreux, les propriétaires desdites parcelles s'engagent à informer par écrit lesdits tiers sur les restrictions d'usage et servitudes visées par le présent document, en les obligeant à les respecter.

Les propriétaires s'engagent, en cas de mutation ou de constitution de droits réels ou personnels, qu'il s'agisse d'actes de gestion ou de disposition, à titre gratuit ou onéreux, portant sur tout ou partie des parcelles concernées, à dénoncer au nouvel ayant droit les servitudes dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en leurs lieu et place.

---

## 5.3 Informations complémentaires

### 5.3.1 Publication

Les présentes précautions, restrictions d'usage et servitudes feront l'objet d'un enregistrement auprès de la conservation des hypothèques et seront annexées au PLU de la Métropole de Lyon.

### 5.3.2 Modalités de levée des servitudes

Les présentes précautions, restrictions d'usage et servitudes ne pourront être levées que par la suppression des causes ayant rendu nécessaires l'établissement de celles-ci.

Toute suppression ou toute modification des précautions, restrictions d'usage et servitudes ne pourra se faire qu'à la requête de toute personne ayant qualité pour les instituer. Conformément à l'article R.515-31-1 du Code de l'Environnement, cette qualité est donnée au Préfet, de sa propre initiative ou à la demande du(des) propriétaire(s) du(des) terrain(s) concerné(s) ou du maire de la commune où sont situés ces terrains.

## FIGURES

- Figure 1 Localisation géographique du site  
Figure 2 Plan cadastral des terrains

## ANNEXE

- Annexe 1 Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de Lyon

**FIGURE 1 LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU SITE**

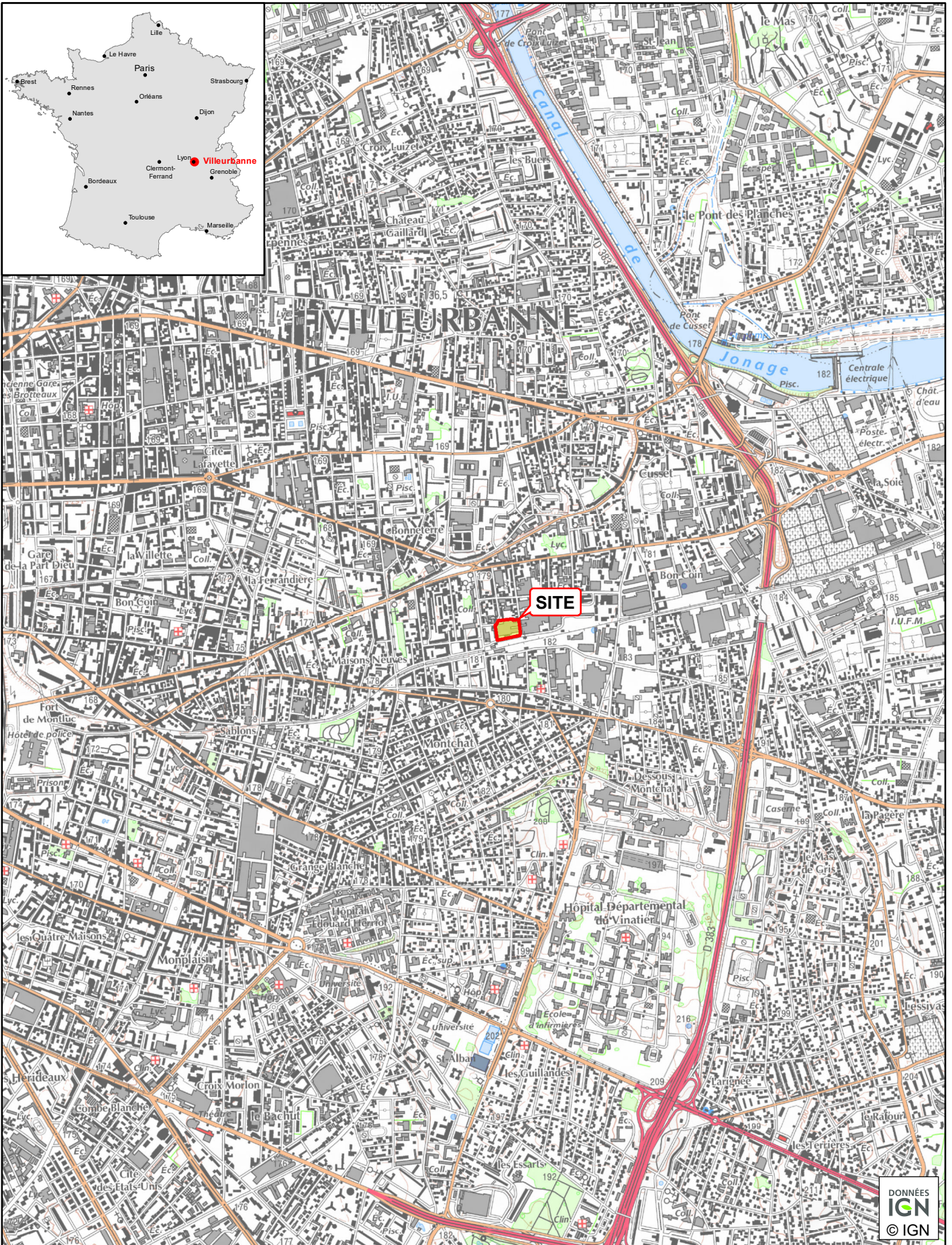


Figure 1 : Localisation générale du site

0 1000  
m

Projet : GMS 0553740  
 Client : Ets. M. Chevalier  
 Lieu : VILLEURBANNE (69), FRANCE

Format : A4

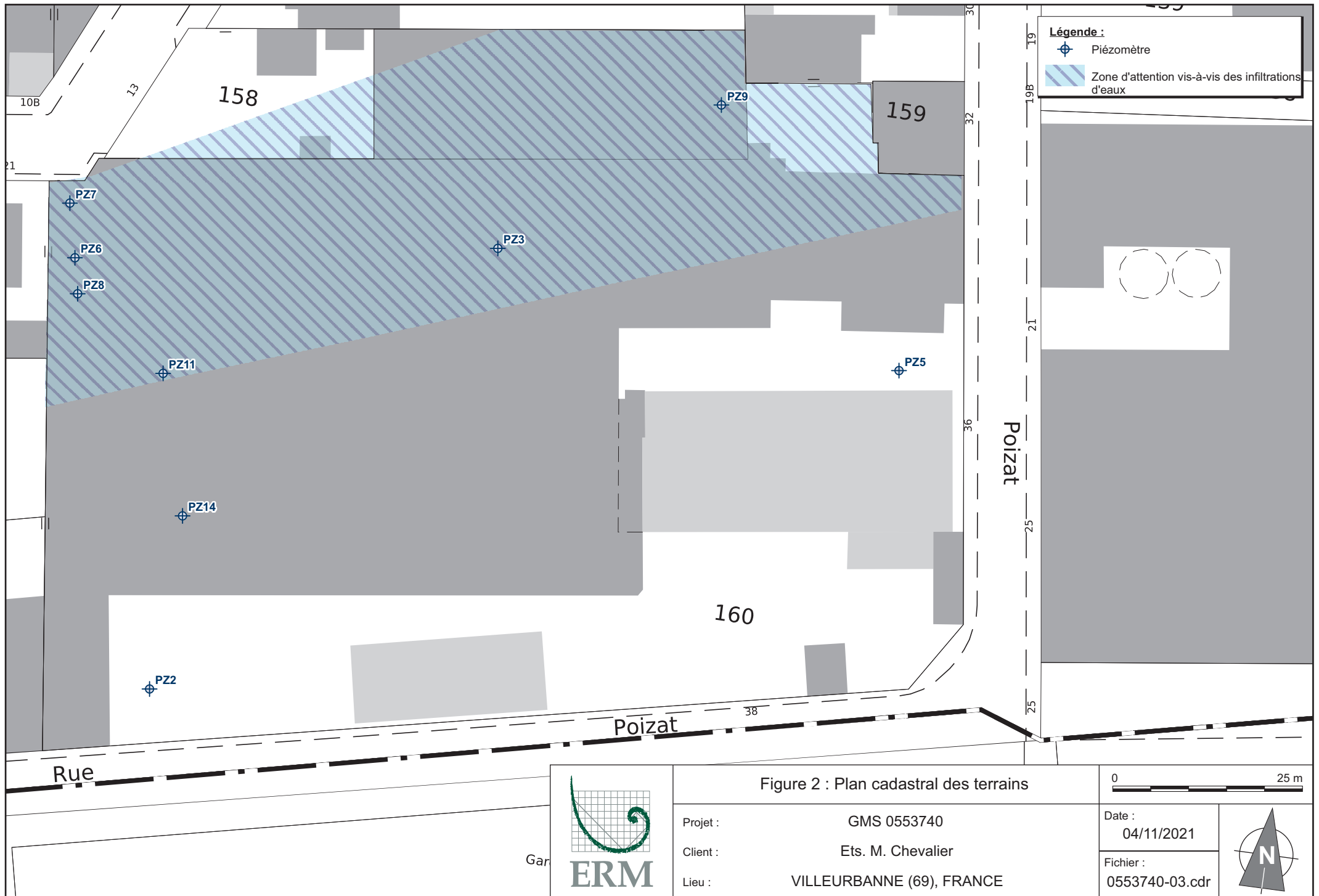
Date : 19/07/2021

Fichier : 0553740-01.mxd

DONNÉES  
IGN  
© IGN



**FIGURE 2      PLAN CADASTRAL DES TERRAINS**



**Légende :**



-  Piézomètre
-  Zone d'attention vis-à-vis des infiltrations d'eaux

Figure 2 : Plan cadastral des terrains



Projet : GMS 0553740  
 Client : Ets. M. Chevalier  
 Lieu : VILLEURBANNE (69), FRANCE

Date : 04/11/2021  
 Fichier : 0553740-03.cdr



Gar

**ANNEXE 1      EXTRAIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
METROPOLE DE LYON**

# Zone UEi1

## Zone d'activités artisanales et productives

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles.

L'objectif est de maintenir ce type d'activités dans les différents tissus urbains. L'implantation de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que de commerce de détail est fortement limitée.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

#### "Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- a. **Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de restauration et d'artisanat** autre que celui destiné principalement à la vente de biens et de services.
- b. **Les constructions à destination d'activité de service** où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'elles sont situées dans un *secteur de mixité fonctionnelle\** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle.
- c. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que soit :
  - elles sont implantées dans un périmètre de *polarité commerciale\** et dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité commerciale et qu'elles sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone ;
  - elles sont liées à une activité artisanale visée au « a » ci-avant ou industrielle et qu'elles représentent au plus 10% de la surface de plancher de ladite activité, dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - leur espace de vente est pour les 2/3 de leur superficie situé à l'extérieur des constructions ;
  - il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, lavage de voitures, distribution de carburant.
- d. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dès lors qu'elles se situent dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

- e. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles sont soit :**
- situées dans l'emprise d'un *emplacement réservé\** ou d'une *localisation préférentielle\** ayant une telle destination, délimité aux documents graphiques du règlement ;
  - situées dans un *secteur de mixité fonctionnelle\** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle ;
  - destinées à des locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
  - nécessaires ou liées aux activités économiques admises dans la zone.
- f. Les constructions à destination de bureau, dès lors que soit :**
- elles sont localisées dans un *secteur de mixité fonctionnelle\** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle ;
  - il s'agit de locaux accessoires à une autre destination admise par le présent règlement.
- g. Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- h. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,** dès lors que leur traitement permet leur insertion qualitative dans la zone.
- i. L'aménagement d'aires d'accueil** destinées aux gens du voyage.
- j. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- k. Les dépôts de véhicules d'une contenance d'au moins 10 unités,** dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- l. Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

- m. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis les voies et les terrains voisins.

**1.2.2 - Est en outre admise l'extension\* des constructions existantes\*, à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de :**

- a. 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU-H ;
- b. 20% du nombre de chambres existant à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, non situées dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement ;
- c. 5% de leur *emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions ayant une autre destination que celles admises au paragraphe 1.2.1 ainsi qu'aux « a » et « b » ci-avant.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

#### **2.1.1 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

En cas de *recul\**, ce dernier est au moins égal à 5 mètres et au plus égal à 25 mètres ( $RI \geq 5 \text{ m}$  et  $\leq 25 \text{ m}$ ).

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel, lié à la nature de l'activité et à ses besoins ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou avec un *recul\** différent de 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.

### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **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.
- b. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité**, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante\*** édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

- h. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- soit *en retrait\** des *limites séparatives\**,
- soit sur une limite séparative au plus. Dans ce cas, la longueur de *façade\** de la construction sur la *limite séparative\** est au plus égale aux  $\frac{2}{3}$  du linéaire de cette *limite séparative\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal au tiers de la *hauteur de la façade\** de la construction ( $R \geq Hf/3$ ).

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée, par rapport à la limite d'une zone URi1, URi2, N1, N2, A1 et A2, à une distance au moins égale à :

- 5 mètres :
  - pour les constructions implantées sur des terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - pour les constructions à destination de bureau et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- 10 mètres dans les autres cas.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal** de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant que **qu'élément bâti à valoriser\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- c. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'implantation en limite séparative\*** d'une construction en **contiguïté\*** d'une **construction principale existante\***, implantée sur un terrain *contigu\** ou d'un mur de clôture. Dans ce cas, la construction peut être implantée sur plus d'une *limite séparative\** dès lors que la volumétrie de la partie de la construction en contiguïté s'inscrit dans les *héberges\** de la construction voisine ou dans la surface du mur.
- e. **l'extension\*** d'une **construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- f. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- g. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.3 - 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\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 60 %.

Le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

**Une *emprise au sol\** différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **l'*extension\** d'une *construction existante\**** à la date d'approbation du PLU-H et dont la destination est admise au paragraphe 1.2.1 du présent règlement, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

**La hauteur des constructions est définie par une règle écrite (2.5.1) ou graphique (2.5.2).**

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

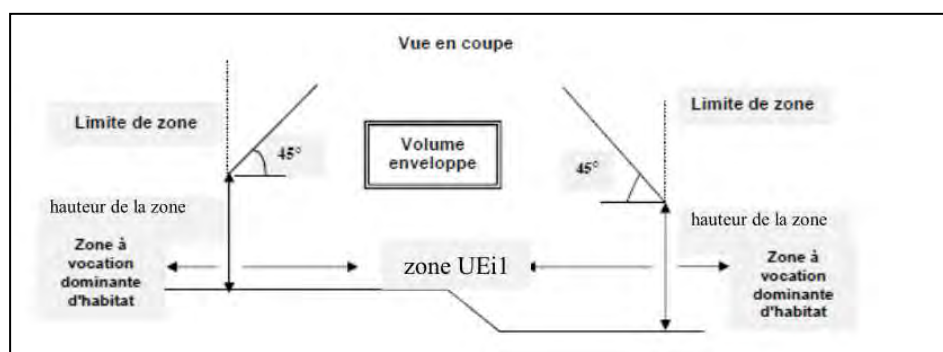
La *hauteur de façade\** maximale des constructions n'est pas règlementée.

#### 2.5.1.2 – le gabarit de hauteur

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est toutefois limitée par un gabarit de hauteur de façade applicable à compter des limites de la zone UEi1 dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitation.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite de la zone UEi1, dont la hauteur correspond à la *hauteur de façade\** des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après).



### Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** 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.

#### 2.5.1.3 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

#### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celles prévues aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

Elle peut être différenciée selon que la construction ou partie de construction est située en *premier rang\** ou en *second rang\**.

#### La hauteur de façade graphique n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** 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.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **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.
- b. **la construction ou l'extension\* d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti à valoriser\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. **la hauteur de façade\*** d'une construction qui, en raison des **caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. **l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 15%.

Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

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.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, 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.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol*\* des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.
- b. **les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **Dès lors que les constructions sont implantées en retrait\* de la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat ou en retrait d'une zone agricole ou naturelle**, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

**f. L'espace compris entre la limite de référence\* et les constructions de premier rang\* est composé :**

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale de 3 mètres.

Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain\*. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction.

**g. Dans les opérations nécessitant des ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels que bassins de rétention ou d'infiltration...), ces ouvrages et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres :**

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

#### 4.1.1 - Principes généraux

Cette zone qui accueille des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Le stockage des matériaux à l'air libre prévu au paragraphe 1.2.1 nécessite la conception d'un aménagement végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

## 4.2 - Volumétrie et façades

### a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

### b. Façades et saillies

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Les saillies sont conçues dans un équilibre général de la façade et en harmonie avec les caractéristiques du front urbain dans lequel la construction s'insère.

### c. Saillies et autres débords sur le domaine public

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

### 4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)\* fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Le VETC "haut" est privilégié. Néanmoins, les VETC "bas" et "intermédiaires" sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la *hauteur de façade\** de la construction.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- c. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

### 4.4 - Matériaux et couleurs

#### a. Le choix des matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En outre, les enduits présentent un aspect lisse.

#### b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

### 4.5 - Traitement des clôtures

La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul\**. En outre, les matériaux sont choisis au regard de leur pérennité.

La hauteur des clôtures implantées sur *limites séparatives\** est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain *contigu\** n'est pas classé dans la même zone.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** ont une hauteur totale maximale de 2 mètres et sont en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### 4.6 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

#### 4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

##### 4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.7.2 - Gestion des déchets**

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## **CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT**

---

### **5.1 - Voies et accès**

**Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.**

### **5.2 - Stationnement**

#### **5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement**

**Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.**

#### **5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### **5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement**

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la destination des constructions et les secteurs de stationnement :

- a.** Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de 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 :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

#### **5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol**

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## **CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **6.1 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### **6.2 - Assainissement**

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### **6.3 - Collecte des déchets**

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

---

**ERM has over 160 offices across the following countries and territories worldwide**

Argentina	The Netherlands
Australia	New Zealand
Belgium	Norway
Brazil	Panama
Canada	Peru
Chile	Poland
China	Portugal
Colombia	Puerto Rico
France	Romania
Germany	Russia
Hong Kong	Singapore
India	South Africa
Indonesia	South Korea
Ireland	Spain
Italy	Sweden
Japan	Switzerland
Kazakhstan	Taiwan
Kenya	Thailand
Malaysia	UAE
Mexico	UK
Mozambique	US
Myanmar	Vietnam

**ERM PARIS - FRANCE**

13 rue Faidherbe  
75011 PARIS

T: 01.53.24.10.30

**ERM LYON - FRANCE**

Technoparc du Moulin Berger  
3 allée du Moulin Berger  
69130 ECULLY

T: 04.37.42.30.50

[www.erm.com](http://www.erm.com)