

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Note de présentation

Mise en œuvre de l'arrêté n° 2026 – 121 en date du 30/03/2026 par lequel le maire de Villeurbanne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique prescrivant la mise en concordance du Cahier des charges du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat de la Métropole de Lyon

Périmètre du lotissement :

Section	Numéro de parcelle
CM	209
CM	208
CM	206
CM	204
CM	202 pour partie

I. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

1. Les parcelles cadastrées section CM n°202 pour partie et 204, 206, 208 et 209, sises 2 et 4, rue Jean Jaurès à Villeurbanne, sont couvertes depuis 1955 par un Règlement de lotissement et un Cahier des Charges de lotissement. Ce Cahier des Charges avait à l'origine pour objet principal d'encadrer la démolition et la reconstruction de certaines constructions sur le tènement.

Conformément aux dispositions de l'article [L. 442-9](#) du Code de l'urbanisme, le Règlement du lotissement et les dispositions réglementaires de ce Cahier des charges ont été frappés de caducité décennale. Seules les dispositions contractuelles contenues dans le Cahier des charges restent opposables aux relations entre les colotis sans limite de durée.

Toutefois, et compte tenu de leur contenu ayant essentiellement pour objet d'encadrer les conditions dans lesquelles les différents lots du lotissement allaient être construits en 1955, à une époque où la planification urbaine était balbutiante, il apparaît que :

- D'une part, l'objet de ce Cahier des charges est devenu soit obsolète soit sans objet dès lors que les constructions initiales ont été réalisées, outre que nombre de ses stipulations sont devenues caduques.
- D'autre part, le parti urbanistique du quartier ayant naturellement évolué depuis les années 1950, les contraintes réglementaires résiduelles contenues dans ce document ne sont désormais plus en phase avec les objectifs nationaux du droit de l'urbanisme codifiés aux articles L.101-1 et suivant du Code de l'urbanisme et avec les partis d'urbanisme défendus sur le secteur. En effet, les stipulations contenues dans le Cahier des charges du lotissement ont notamment pour objet d'interdire les constructions à usage d'habitation, alors même que le PLU-H de la Métropole de Lyon entend permettre la densification du bâti à destination d'habitation notamment au sein de la zone.

2. L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme octroie au Maire le pouvoir de faire évoluer de façon unilatérale les règles régissant un lotissement. Cet article dispose :

*« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au [chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement](#) et délibération du conseil municipal, **modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges**, qu'il soit approuvé ou non approuvé, **pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu**, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »*

La mise en concordance proposée du Cahier des charges du lotissement avec le Règlement du PLU opposable à la zone vise à permettre la réalisation de constructions à destination d'habitation, en particulier celles à vocation sociale. En parallèle, cette mise en concordance garantira aux colotis de bénéficier de l'intégralité des droits à construire résultant de la réglementation d'urbanisme applicable.

Le projet de mise en concordance du Cahier des charges du lotissement avec le Règlement du PLU opposable à la zone poursuit donc un objectif d'intérêt général en mettant en adéquation la constructibilité du lotissement avec les règles d'urbanisme en vigueur.

3. Dans ces conditions, en application des dispositions de l'article [L. 442-11](#) du Code de l'urbanisme, Monsieur le Maire de Villeurbanne a pris l'initiative de mettre en œuvre la procédure de mise en concordance du Cahier des Charges sis 2 et 4, rue Jean Jaurès à Villeurbanne avec le PLU-H de la Métropole de Lyon.

4. La procédure de mise en concordance du cahier des charges de lotissement avec le PLU-H est dispensée d'évaluation environnementale.

En effet, il apparaît qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement puisque cette procédure vise à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles du PLU-H en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a donc été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU-H.

Quoiqu'il en soit, le PLU approuvé et actuellement en vigueur recueille l'ensemble des impacts et contient le rapport de l'évaluation environnementale

5. L'article [R.123-8](#) du Code de l'environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien Cahier des charges de lotissement avec le PLU-H de la Métropole de Lyon, lequel, lors de son élaboration, a établi une évaluation des incidences de son application sur l'environnement. L'analyse contenue dans le PLU-H approuvé vaut pour la présente procédure.

6. Conformément aux dispositions précitées, la procédure de mise en concordance du Cahier des charges avec le PLU-H peut être mise en œuvre après l'organisation d'une enquête publique dans les conditions prévues par les articles [L. 123-1](#) et [R. 123-8](#) du Code de l'environnement.

C'est l'objet des présentes.

II. LES OBJECTIFS DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU CAHIER DES CHARGES GRACE À LA MISE EN CONCORDANCE

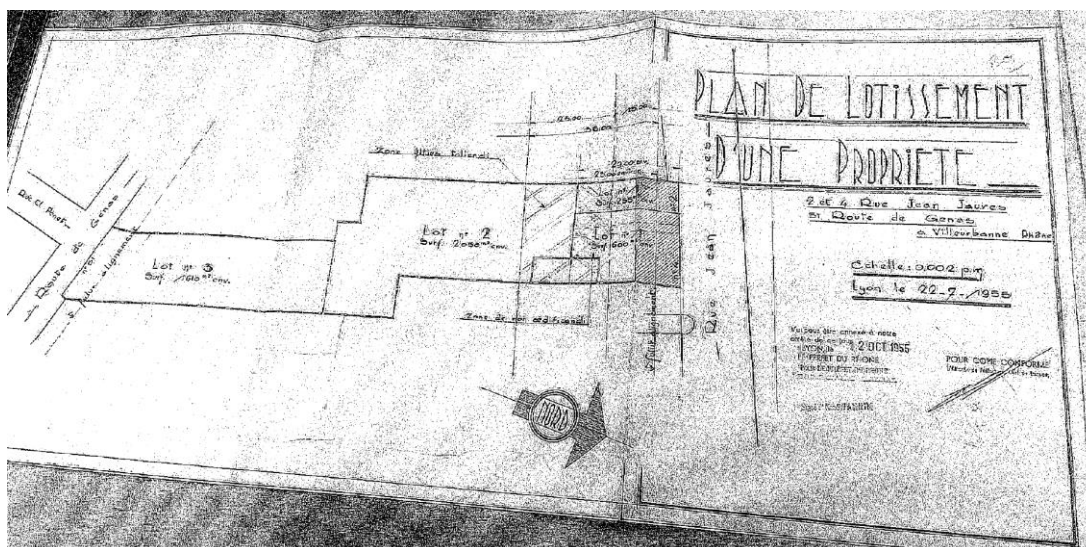
II.1. Clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement

Le lotissement *sis* 2-4 rue Jean Jaurès à Villeurbanne, 69100 est situé entre la rue Jean Jaurès et la route de Genas.



Plan de situation du lotissement et périmètre

Le Cahier des charges du lotissement a été dressé le 20 mai 1955 et approuvé le 12 octobre 1955 par Monsieur le Préfet du Rhône. Ce document n'a pas évolué depuis ce jour.

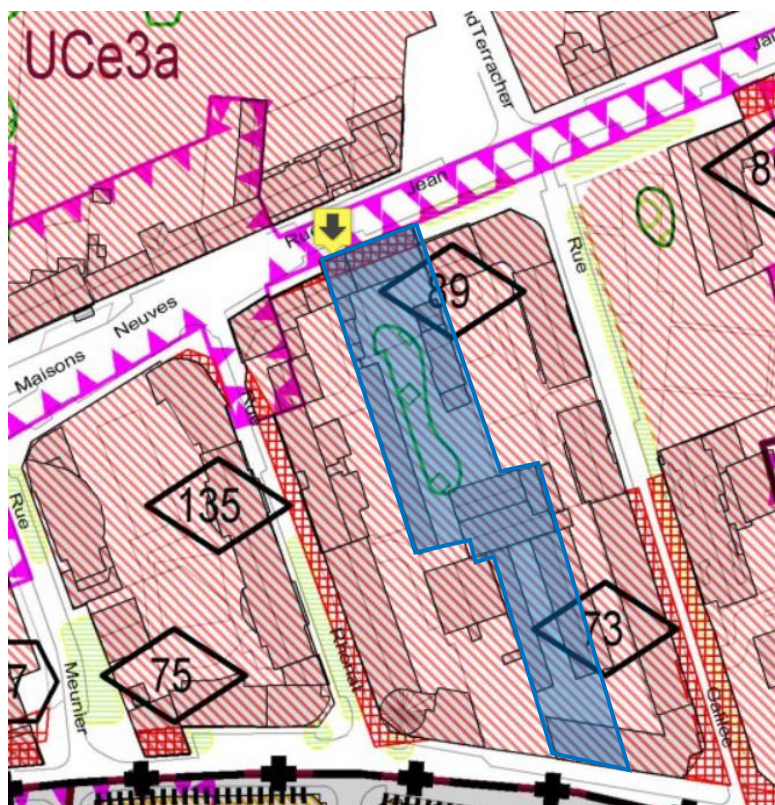


Extrait du plan du lotissement

Du fait de l'absence de caducité du cahier des charges, les colotis restent donc soumis à des documents établis au milieu du XXe siècle. Les dispositions qu'ils contiennent font références à des préoccupations anciennes, obsolètes pour la plupart, et qui ne répondent plus aux préoccupations actuelles.

II.2. Permettre la mise en œuvre du PLU-H de la Métropole de Lyon

1. Le périmètre du lotissement se situe en zone UCe, secteur 3a du PLU-H de la Métropole de Lyon, approuvé par délibération n°2019-3507 du 13 mai 2019.



Extrait règlement graphique du PLU-H

La zone UCe, secteur 3a, correspond au Faubourg :

« Cette zone correspond à des tissus urbains marqués par une forte mixité de l'habitat et des activités économiques. Ils sont constitués, sur un parcellaire profond et étroit, par un front bâti continu le long des rues à l'arrière duquel se développe, généralement, un bâti en lanterne. Les objectifs visent à valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle, en favorisant l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains. Il s'agit également d'organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains.

La zone comprend trois secteurs : deux différenciés selon la densité admise pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau qui est plus importante dans le secteur UCe3a que dans le secteur UCe3b, et le secteur UCe3p qui a vocation à préserver le gabarit des constructions aux abords des rues patrimoniales. »

Il en résulte que la zone UCe3a est celle pour laquelle la densité à destination d'habitation et de bureau est la plus importante.

2. Les modifications à apporter au cahier des charges du lotissement doivent permettre de le **rendre conforme aux dispositions actuelles de la réglementation d'urbanisme, tout en anticipant et en permettant plus largement leurs évolutions futures.**

Dans cette perspective, les stipulations du cahier des charges ayant pour effet de restreindre les droits à construire des colotis doivent être mises en concordance avec les exigences du PLU-H dans un souci d'équité et de densification de l'urbanisation. Au terme de la procédure de mise en concordance, les droits à construire ne seront donc régis que par les dispositions du PLU-H.

II.3. Les évolutions apportées au cahier des charges

Le projet de modification du Cahier des charges figure dans le tableau ci-après. Les articles n'apparaissant pas dans le tableau ne sont pas modifiés car ils sont en dehors du champ d'application du PLU.

Stipulations du Cahier des charges avant procédure de mise en concordance avec les dispositions du PLU-H	Stipulations du Cahier des charges après procédure de mise en concordance avec les dispositions du PLU-H
Article premier – Dans ce lotissement, aucun établissement insalubre, incommode ou dangereux ne pourra être construit, et les habitations en bois seront prohibées.	Article premier – Dans ce lotissement, aucun établissement insalubre, incommode ou dangereux ne pourra être construit.
Article onze – Entre les lots N° I et Ibis, il existera une cour commune d'après tracé du plan.	Article onze – sans objet.
Article onze bis – Dans le lot N° 2 aucune construction à usage d'habitation ne sera exécutée.	Article onze bis – sans objet.
Article douze – Dans le lot N° I, il existe un passage charretier de 2,60 m de largeur pour accès aux lots Nos I bis et 2, et à la cour commune laissant le passage utile aux canalisations.	Article douze – Dans le lot N° I, il existe un passage charretier de 2,60 m de largeur pour accès aux lots Nos I bis et 2, et à la cour commune laissant le passage utile aux canalisations.
Article quatorze – Dans la cour commune entre les lots Nos I et 2, il ne devra être édifiée aucune construction ; seul, le hangar existant subsistera, mais l'emplacement ne sera utilisé pour la construction après la démolition dudit hangar.	Article quatorze – sans objet.
Article quinze – Pour le lot N° Ibis-pharmacie – celui-ci sera autorisé à construire dans le prolongement de son alignement, une construction légère à utilisation de dépôt d'une hauteur de trois mètres maximums.	Article quinze – sans objet.
Article dix-huit – Le lot n°2 est frappé d'une servitude de non altius tollendi de 3 mètres sur une profondeur de 15 mètres à compter de sa limite nord.	Article dix-huit – sans objet.

III. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est le Maire de Villeurbanne, en vertu de l'article [R. 442-19](#) du Code de l'urbanisme.

La procédure d'enquête publique constituée des phases successives de lancement de la procédure, de déroulement et de clôture de celle-ci, s'effectue dans les conditions ci-dessous précisées.

(i) Lancement de l'enquête et information du public

La Commune de Villeurbanne a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur et d'un commissaire enquêteur suppléant auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon. Celle-ci, par décision n° E25000233/69 en date du 22 janvier 2026, a nommé Monsieur Olivier ZABOROWSKI et Monsieur Philippe BERNET suppléant à cet effet.

Par suite, Monsieur le Maire de Villeurbanne a pris un arrêté en date du 30/03/2026 portant ouverture de l'enquête publique pour la mise en concordance du Cahier des charges du lotissement.

Cet arrêté précise l'objet de l'enquête, les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête. Cet arrêté a été publié par voie d'affichage en mairie.

Parallèlement, un avis d'enquête a été affiché à l'entrée du lotissement.

Conformément à la réglementation, un avis d'enquête publique a également fait l'objet d'une publication dans deux journaux locaux : **XX** et **XX**, soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique. Il sera renouvelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Les extraits des dites publications sont annexés au présent dossier d'enquête publique. Cet avis fait l'objet d'une diffusion sur le site Internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.villeurbanne.fr>

Toutes ces modalités d'affichage, de publication et notification ont pour but de permettre au public d'être informé de cette enquête. Ces affichages sont joints en annexe du présent dossier d'enquête afin d'attester qu'ils ont bien été réalisés.

(ii) Déroulement de l'enquête et collecte des observations du public

La présente enquête a lieu du lundi 20 avril 9h00 au mercredi 6 mai 12h00 inclus, soit une durée de 17 jours consécutifs. Elle est ouverte à l'Annexe de la mairie de Villeurbanne – Direction générale adjointe dynamiques urbaines et adaptation – direction de l'urbanisme réglementaire - 27 rue Paul Verlaine – 69100 Villeurbanne. Les horaires d'ouverture au public sont les suivants : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00.

Le public peut ainsi consulter le présent dossier et consigner ses observations dans ses locaux, durant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la direction de l'urbanisme réglementaire, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00.

Un registre à feuillets non mobiles est joint au présent dossier d'enquête publique.

Les observations formulées par le public sont recueillies sur celui-ci, spécialement ouvert à cet effet, et qui est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Ville. Les observations pourront également être transmises par écrit au Commissaire enquêteur à la « Mairie de Villeurbanne, CS 65051, 69601 Villeurbanne cedex » ou par courrier électronique à enquetepublique@mairie-villeurbanne.fr

Dans le cadre de cette enquête, le Commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie de Villeurbanne :

- Mercredi 22 avril 2026 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 30 avril 2026 de 9h00 à 12h00.

(iii) Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera monsieur le Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur, dans un délai d'un mois (30 jours maxi) suivant la clôture de l'enquête, transmettra au maire son rapport et ses conclusions motivées ainsi que le dossier et le registre avec ses pièces annexées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon et au Préfet du Rhône.

Son rapport devra être laissé à disposition du public durant un an.

Le rapport, conformément au Code de l'Environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Villeurbanne et sur le site internet de la commune <https://www.villeurbanne.fr/> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

IV. APPROBATION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES

A l'issue de l'enquête publique et une fois le Rapport et les Conclusions du Commissaire enquêteur remis en Mairie, l'approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU-H sera décidée par délibération du conseil municipal.

Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication régulière de la mise en concordance (Cass. 3e civ., 11 mai 2006, n° 05-19.972).