

DEPARTEMENT DU RHÔNE
Métropole de LYON
Commune de VILLEURBANNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'adaptation du cahier des charges du lotissement
situé 2-4 rue Jean-Jaurès, pour le rendre compatible avec le
Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

Du lundi 20 avril 2026 au mercredi 6 mai 2026 à 12h

RAPPORT

Olivier ZABOROWSKI Commissaire-enquêteur

Arrêté de M. le Maire de VILLEURBANNE n°2026-121 du 30/03/2026

Décision du Tribunal Administratif de LYON n°E25000233/69 du 22/01/2026.

Table des matières

1. Introduction : contexte et cadre réglementaire	4
1.1 Contexte.....	4
1.2 Objet de l'enquête publique.....	4
2. Constitution du dossier soumis à l'enquête publique.....	4
3. Préparation de l'enquête publique.....	5
4. Déroulement de l'enquête publique	6
4.1 Désignation du commissaire-enquêteur	6
4.2 Durée de l'enquête publique	6
4.3 Mesures de publicité.....	6
4.3.1 Annonces légales.....	6
4.3.2 Affichage de l'avis d'enquête.....	6
4.3.3 Autres mesures de publicité	7
5. Mise à disposition du dossier	7
5.1 Enregistrement des observations du public.....	7
5.2 Permanences du commissaire-enquêteur	7
5.3 Réunions publiques	8
5.4 Formalités de clôture du registre.....	8
5.5 Conclusions sur le déroulé de l'enquête.....	8
6. Recueil des observations du public et analyse	8
6.1 Participation du public	9
6.2 Procès-verbal de synthèse (PVS) et réponses de la commune.....	9
6.3 Analyse des observations du public	10
331. Les modalités d'information	10
332. Les modalités de communication sur l'enquête publique	11
333. L'information sur le ou les projets de construction et les possibilités de construction	12
334. Les conséquences de la modification du cahier des charges du lotissement et de la construction de bâtiments en cœur d'îlot	13
7. Conclusion.....	14
8 : ANNEXES	15
Annexe 1 : Tableau des avis du public, réponses de la commune et avis du commissaire enquêteur	15

Annexe 2 : Procès-Verbal de Synthèse (PVS).....	15
Annexe 3 : Avis au public	15
Annexe 4 : Arrêté de M. le Maire de VILLEURBANNE	15

1. Introduction : contexte et cadre réglementaire

1.1 Contexte

La commune de VILLEURBANNE est membre de la Métropole de LYON.

A la demande de M. le Maire de VILLEURBANNE, maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de LYON n°E25000233/69 du 22/01/2026.

La commune de VILLEURBANNE est régie par le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de LYON. La dernière modification du PLUH est la modification n°4 adoptée en 2024.

1.2 Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur un objet unique, l'adaptation du cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès à VILLEURBANNE, pour le rendre compatible avec le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de LYON.

Le zonage actuel du PLUH du quartier est un zonage UCe3a.

Cette enquête de mise en compatibilité du règlement de lotissement avec le PLUH a été engagée dans le cadre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme qui permet au maire de faire évoluer les règles régissant un lotissement, après enquête publique réalisée dans les conditions prévues au code de l'environnement (articles L.123-1 et R.123-8).

Ce lotissement composé principalement de locaux administratifs, de copropriétés d'habitat, de cours est enclavé et entouré aujourd'hui d'immeubles d'habitations. Son accès se fait par une entrée charretière de taille limitée au 2-4 rue Jean Jaurès.

Par arrêté n°2026-121 du 30/03/2026, M. le Maire de VILLEURBANNE a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'adaptation du cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès à VILLEURBANNE, pour le rendre compatible avec le PLUH de la Métropole de LYON, pour la période du 20 avril au 06 mai 2026.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 avril 2026 au 06 mai 2026.

2. Constitution du dossier soumis à l'enquête publique

Un dossier comportant les pièces relatives au projet de mise en compatibilité du règlement de lotissement avec le PLUH ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de VILLEURBANNE (bâtiment administratif hébergeant le service de l'urbanisme au 27 rue Paul Verlaine).

Il n'a pas été mis en œuvre par la commune de Registre numérique dédié à cette enquête.

Le dossier comportait les pièces suivantes :

- Le registre d'enquête publique ;
- Documents de procédure :
 - Arrêté du maire du 12/11/2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ;
 - Avis d'enquête publique;
- Dossier de l'enquête :
 - Note de présentation ;
 - Règlement du lotissement ;

3. Préparation de l'enquête publique

Désigné commissaire-enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Lyon n°E25000233/69 en date du 22/01/2026, j'ai échangé début février 2026 par mail avec Mme Deffeuille, Directrice générale adjointe des services « Dynamiques urbaines », sur l'objet de l'enquête, et demandé copie du règlement de lotissement.

J'ai échangé avec Mme DEFEUILLE le 25 mars 2026 soit après les élections municipales sur les dates prévisionnelles de l'enquête et de permanence et les modalités de communication et notamment le rappel de l'affichage sur place.

Mme Deffeuille a été remplacé dans ses fonctions de DGA fin mars 2026 et le dossier d'enquête publique a été pris en charge par M. BERERD, directeur de l'urbanisme réglementaire avec l'assistante du nouveau DGA.

Je me suis rendu sur place le 6 avril 2026 afin d'examiner la situation exacte et le site dans son ensemble, le lotissement industriel étant entouré de bâtiments d'habitation. Je constate l'absence à date d'affichage sur place et à l'extérieur de la mairie.

Le 7 avril 2026, la mairie me communique l'arrêté du Maire, me confirme les dates de l'enquête publique et les dates et lieux de permanence (Bâtiment administratif au 27 rue Paul Verlaine), m'indique que les publicités réglementaires sont lancées et que l'affichage sur place est réalisé.

La mairie, suite à mes interrogations le jour même, indique que l'affichage sur place a été réalisé le jeudi 9 avril.

Le 12 avril 2026, échanges mails avec la mairie afin de compléter les informations mises en ligne sur le site internet de la mairie (Rubrique « Je participe »).

Le 19 avril 2026, lors d'une nouvelle visite sur place la veille de l'ouverture de l'enquête publique, j'informe la mairie de mes constats : pas d'affichage extérieur à la mairie principale ni à l'extérieur du bâtiment administratif 27 rue Verlaine, pas d'affichage sur place au 2-4 rue Jean Jaurès.

Le 20 avril 2026, 1^{er} jour de l'enquête, je constate le matin l'absence du dossier disponible sur le site de la mairie. La situation est corrigée dans la journée.

Le 21 avril 2026, je reçois des photos confirmant que l'affichage réglementaire (affiche jaune, cf. l'arrêté du 09 avril 2021) a été réalisé sur place au 2 rue Jean Jaurès (porte sur rue et à l'intérieur de la cour) et en précisant que cet affichage a été réalisé le 20 avril 2026.

4. Déroulement de l'enquête publique

4.1 Désignation du commissaire-enquêteur

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de LYON n°E25000233/69 du 22/01/2026.

Je certifie être parfaitement indépendant et n'être aucunement intéressé par le projet de la présente enquête publique. À ce titre j'ai signé une déclaration sur l'honneur le 01/04/2026 transmise au Tribunal Administratif de Lyon.

4.2 Durée de l'enquête publique

L'enquête publique au total s'est déroulée du 20 avril au 6 mai 2026.

4.3 Mesures de publicité

4.3.1 Annonces légales

Les publications de l'avis d'enquête publique dans la presse ont été effectuées dans les journaux et sites suivants :

- Le Progrès – Edition Rhône : 08/04/2026 puis 22/04/2026
- La Tribune de Lyon : 03/04/2026 puis 22/04/2026

Ces publications ont été reprises sur le site « notre-territoire.com ».

4.3.2 Affichage de l'avis d'enquête

L'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place et maintenu en place jusqu'au terme de l'enquête uniquement dans le hall des ascenseurs du bâtiment administratif du 27 rue Paul Verlaine qui héberge notamment les services administratifs de l'urbanisme, niveau Entresol, accessible uniquement par ascenseur.

Il n'y a pas eu d'affichage extérieur visible en continu de la rue, ni au 27 rue Paul Verlaine, ni à la mairie centrale distante de quelques centaines de mètres. A noter que la mairie principale ne dispose pas d'affichage extérieur, sauf pour les bans de mariage.

J'ai pu constater l'affichage au 27 rue Paul Verlaine (niveau entresol) à l'occasion de chacune de mes 2 permanences.

L'affichage sur place a été installé au 2 rue Jean Jaurès (uniquement), entrée officielle du lotissement concerné par l'enquête publique.

4.3.3 Autres mesures de publicité

Une information sur la tenue de l'enquête publique a été faite sur le site internet de la commune de VILLEURBANNE accessible avec le chemin suivant :

Accueil / Je participe / Enquête publique / Dossier Enquête publique : Adaptation du cahier des charges du lotissement du 2-4 rue Jean Jaurès.

Un lien permettait la consultation du dossier et un autre lien permettait le dépôt des observations à distance du public via un mail dédié : enquetepublique@mairie-villeurbanne.fr.

5. Mise à disposition du dossier

5.1 Enregistrement des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a eu la possibilité de consigner des contributions et observations portant sur le projet de mise en compatibilité du règlement de lotissement avec le PLUH soumis à enquête :

- sur le registre papier mis à disposition en mairie les jours d'ouverture au public du service de l'urbanisme réglementaire (27 rue Paul Verlaine), soit le matin de 9h à 12h du lundi au vendredi ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie ;
- par messagerie électronique via l'adresse internet mentionnée dans les publications : avis au public, site internet de la mairie.
- déposées lors des permanences annoncées du commissaire enquêteur.

5.2 Permanences du commissaire-enquêteur

J'ai tenu 2 permanences en mairie de VILLEURBANNE (Direction de l'Urbanisme réglementaire – annexe – 27 rue Paul Verlaine) :

- le mercredi 22 avril 2026 de 9h00 à 12h00, et
- le jeudi 30 avril 2026 de 9h00 à 12h00.

La mairie de VILLEURBANNE a mis à ma disposition, pour chacune de ces 2 permanences, une salle de réunion tout à fait adaptée pour recevoir dans de bonnes conditions le public (y compris PMR).

5.3 Réunions publiques

Ce dossier d'enquête publique n'a pas nécessité la tenue de réunion publique durant la période de l'enquête.

5.4 Formalités de clôture du registre

Le registre papier a été clos le 6 mai 2026. J'ai récupéré puis signé et paraphé le registre papier le 6 mai 2026.

5.5 Conclusions sur le déroulé de l'enquête

Les conditions de déroulement de l'enquête (permanences) ainsi que les formalités de publicité et d'affichage appellent les observations suivantes de ma part :

1. la composition et la mise à disposition du dossier

La composition du dossier d'enquête mis à disposition du public est apparue conforme à la réglementation.

La mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune a permis de compenser les horaires d'ouverture restreint du service de l'urbanisme au public.

2. L'affichage

L'affichage sur le lieu de l'enquête a été tardivement réalisé en conformité avec la réglementation (affiche jaune ...), mais uniquement au 2 rue Jean Jaurès : sa mise en place a été réalisée le 1^{er} jour de l'enquête publique.

L'affichage à la mairie peut être qualifié de « minimaliste » avec un affichage uniquement à l'étage (Entresol accessible par ascenseur) de l'annexe de bureaux du 27 rue Paul Verlaine, locaux où se situe notamment la direction de l'urbanisme réglementaire.

3. Le recueil des observations du public

La mise à disposition d'une adresse mail dédiée mentionnée dans les publications a permis une bonne expression du public.

La mairie a retransmis au commissaire enquêteur les contributions du public reçues la veille chaque jour.

6. Recueil des observations du public et analyse

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête au service de l'urbanisme réglementaire (27 rue Paul Verlaine), soit le matin de 9h à 12h du lundi au vendredi

Les moyens de communication par la commune en amont et pendant l'enquête publique ont été présentés ci-dessus (point 4.3).

6.1 Participation du public

La participation du public a été très importante pour une enquête à objet unique et très limitée.

On peut noter que pendant la durée de l'enquête il y a eu :

- Sur le Registre papier :
 - 3 contributions manuscrites (dont 1 additif à une contribution)
 - 3 mails imprimés dont 1 transmettant 1 courrier (SCI Etanams) et insérés dans le registre papier.
- Sur le mail dédié :
 - 93 contributions au total arrivées avant la clôture de l'enquête le 6 mai 2026 à 12h (y inclus les 3 mails insérés dans le registre papier) après suppression de 4 doublons ;
 - 23 contributions arrivées hors délais après la clôture de l'enquête, dont 7 contributions arrivées le 6 mai 2026 peu après la clôture de l'enquête.

Plusieurs contributions sont des « quasi pétitions » car elles sont reprises par d'autres personnes.

Les 23 contributions hors délai sont identiques dans leur contenu (quasi pétition) qui est déjà repris dans des contributions reçues dans les délais.

Il y a eu une seule visite au total pendant la permanence du 30 avril : une personne qui avait déjà transmis un courrier par mail (@2) et annexé au Registre papier.

Il est à noter que l'ensemble des contributions par mail (sauf 2) sont arrivées à compter du 30 avril après-midi, soit après la tenue de la 2^{ème} permanence, la très grande majorité étant arrivées dans les 2 derniers jours de l'enquête publique, soit entre le 4 et le 6 mai 2026.

6.2 Procès-verbal de synthèse (PVS) et réponses de la commune

Le Procès-Verbal de Synthèse (PVS) des contributions du public (avec le tableau reprenant le résumé de chaque contribution) a été adressé à la mairie de VILLEURBANNE sous forme numérique le 14 mai 2026 à l'issue de l'enquête conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

La commune m'a transmis par mail le tableau des observations complété en partie le 26 mai 2026 et la réponse aux questions spécifiques le 3 juin 2026.

Les réponses de la commune sont intégrées dans le tableau des observations du public placé en annexe 1 au présent rapport avec l'avis du commissaire enquêteur et faisant partie intégrante du présent rapport.

6.3 Analyse des observations du public

Outre les réponses et avis de la commune sur les différentes observations (cf point ci-dessus), plusieurs points émergent de la lecture du dossier, de l'ensemble des contributions et de leurs pièces jointes qui sont synthétisés dans les points ci-dessous.

La participation du public est entièrement défavorable au projet mise en compatibilité des règles du lotissement avec le PLUH.

Ce projet d'ampleur géographiquement limité a cristallisé les oppositions locales existant des membres du lotissement contre le projet futur de construction qui leur avait été présenté en 2025 dans le cadre de l'ASL du lotissement et d'Assemblées générales de copropriétaires (copropriétés faisant partie du lotissement) ainsi que l'on exprimé et justifié par des documents certaines contributions.

Les observations du public se sont concentrées principalement sur les points suivants :

331. Les modalités d'information

De nombreuses contributions insistent sur le manque d'information préalable par la commune de la procédure d'enquête publique des modifications envisagées des différentes copropriétés du lotissement concerné ainsi que des copropriétés mitoyennes du lotissement, alors même que l'assemblée générale de l'ASL du lotissement en 2025 avait refusé un premier projet présenté par la société Mazaud / Batigest qui souhaite construire dans leur lot et la zone « cour commune ».

Une question a été posée à la commune dans le PVS : « Quelle est l'avis de la mairie de VILLEURBANNE sur les remarques nombreuses sur le manque d'information préalable par la commune de la procédure d'enquête publique ? ».

La commune dans ses réponses a indiqué : « La procédure est prévue par les textes et ne prévoit pas de concertation particulière au préalable. »

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la commune sur le plan réglementaire, même si au cas particulier d'une modification de règlement de lotissement susceptible d'avoir des incidences importantes sur les ensembles d'habitations proches, une information préalable du public aurait pu répondre aux questions du public désamorçant ainsi la contestation.

Le fait que la demande de modification du règlement de lotissement ait déjà été présenté lors de l'Assemblée générale de l'ASL et de certaines copropriétés membres de l'ASL en 2025 et refusé à cette occasion aurait dû inciter la mairie à faire œuvre de pédagogie préalable avant une enquête publique destinée à passer outre les oppositions au sein de l'ASL.

332. [Les modalités de communication sur l'enquête publique](#)

De très nombreuses contributions soulignent avoir découvert tardivement l'existence de l'enquête publique en regrettant ne pas avoir eu d'affichage sur la porte de leur copropriété : soit une copropriété concernées directement par le lotissement (ainsi le 51-53 route de Genas), soit des copropriétés jouxtant directement le lotissement (rue Galilée).

Ainsi la Régie Pozetto, syndic de la copropriété du 51-53 route de Genas a indiqué avoir été informé le 30 avril 2026 seulement via un affichage réalisé semble-t-il le jour même par des copropriétaires de l'existence de l'enquête publique (des photos de cet affichage ont été transmis en annexe de la contribution @4).

En lien avec la diffusion de l'information sur l'enquête publique, les mails envoyés sur l'adresse dédiée créée par la mairie de VILLEURBANNE ont été reçus à partir du 27 avril 2026, et surtout à partir du 30 avril 2026 après midi, soit postérieurement à la 2^{ème} permanence du commissaire enquêteur.

Une question a été posée à la commune dans le PVS : « Compte tenu des remarques généralisées dans les contributions sur le manque d'affichage sur les lieux par la mairie de VILLEURBANNE, quelle est l'avis de la commune sur ce point et plus généralement sur le sujet global de la communication sur l'enquête publique ? ».

La commune en réponse a indiqué : « Les mesures de publicités (affichage en mairie - papier et internet-, sur le terrain, dans 2 journaux) découlent des textes et ont été respectées. Il n'y a pas d'obligation de notifier à chaque propriétaire concerné le dossier ou l'information sur l'enquête publique mise en œuvre (la ville ne pourrait d'ailleurs pas avoir cette information foncière précise). L'information sur l'enquête publique a été affichée à l'avant et à l'intérieur de l'accès aux parcelles concernées. »

Le commissaire enquêteur ne partage pas l'avis de la commune : si les publicités légales dans 2 journaux ont bien été effectuées dans les délais prévus par la réglementation, en revanche les mesures d'affichage à la mairie et sur place posent problème :

- L'affichage « à la mairie » a eu lieu uniquement en étage dans un bâtiment administratif annexe (27 rue Paul Verlaine),
- L'affichage « sur place » a été réalisé seulement le 20 avril 2026, soit le 1^{er} jour de l'enquête publique, et uniquement au 2 rue Jean Jaurès (sur rue, et à l'intérieur de la cour), alors que les contributions du public lors de l'enquête publique ont démontré qu'au moins un des bâtiments d'habitation rue Galilée a son terrain d'assiette partiellement concerné par le lotissement (lot 3 du lotissement).

Un affichage « sur place » plus large incluant a minima les copropriétés directement concernées par le lotissement aurait dû être effectué 15 jours avant le début de l'enquête publique.

333. L'information sur le ou les projets de construction et les possibilités de construction

De très nombreuses contributions estiment que puisque l'objet principal de la modification du cahier des charges du lotissement est de rendre constructible et de permettre la densification des terrains en cœur d'îlot, le dossier aurait dû présenter les projets envisagés de construction. Leur absence ne permettrait pas d'apprécier de manière complète et transparente les incidences réelles du projet de modification.

Les contributions insistent sur le fait que la présentation dossier d'enquête demeure générale et insuffisamment explicite, dans la mesure où elle ne permet pas au public d'apprécier concrètement : la portée réelle de la suppression des restrictions existantes, les conséquences en matière d'évolution des droits à construire, les transformations possibles du site.

D'autres contributions précisent qu'un projet de construction de 96 logements en R+3 a été présenté à des assemblées générales de copropriétaires membres du lotissement par le groupe Mazaud / Batigest afin d'avoir leur accord pour modifier le cahier des charges du lotissement en autorisant leur construction.

Une contribution (@45) indique qu'il existe un Espace végétalisé à valoriser (EVV) en partie sur les parcelles concernées par le projet de construction ce qui n'est pas mentionné dans le dossier d'enquête publique.

Les parcelles concernées par le lotissement sont en zone UCe3a ainsi que l'indique le dossier de l'enquête publique : cependant les hauteurs maximales de construction permises par le PLUH ne sont pas mentionnées, ce que regrettent certaines contributions.

Une question a été posée à la commune dans le PVS : « Quelle est la position de la commune au regard de l'absence d'informations détaillées sur le projet de construction envisagé présenté en juin 2025 aux AG de copropriétaires ? La commune confirme-t-elle qu'il existe un EVV et que les hauteurs maximales prévues dans le règlement graphique du PLUH de la Métropole de Lyon sont de 19m en front à rue et 10m à l'intérieur de l'îlot ?

La commune dans ses réponses dans le tableau des observations a indiqué : « Le projet lié à l'enquête publique a pour objet de retirer d'anciennes règles privées ne permettant pas une réelle et totale application des prescriptions du PLUH. Ces procédures ont été fortement renforcées par la loi ALUR. L'objet est avant tout de rendre le PLUH totalement applicable et ce, sans caler cette procédure à un projet opérationnel particulier même si cette procédure enclenchera de futurs permis de construire potentiels.

Le processus a pour objet de supprimer toute limitation au droit de construire contenu dans le cahier des charges. Pour autant, les règles du PLUH s'appliquent et préservent l'essentiel des thématiques abordées dans la remarque (protection végétale, hauteur, prospect...). Par ailleurs, tout projet important fait l'objet d'échanges entre la ville et le porteur à l'occasion de commissions architecte conseil pour atteindre des objectifs de qualité architecturale, d'usage et paysagère. Sur le projet Immobilier, même si la procédure est en rapport avec un projet, elle ne concerne pour autant que la mise en

œuvre complète des prescriptions du PLUH. Il n'est pas illogique de ne pas avoir de présentation d'un projet non encore validé par la ville. »

Le commissaire enquêteur partage juridiquement l'avis de la commune : dans l'état actuel de la réglementation, le projet de modification du règlement de lotissement n'est pas lié directement à un projet précis de construction.

Cependant, à l'instar de ce qui est réalisé dans le cas de création ou modification d'OAP (opération d'aménagement programmé) dans un PLU, il est recommandé que le dossier d'enquête publique contienne un minimum d'information sur le ou les projets envisagés si le règlement de lotissement est modifié, et en particulier un minimum d'information sur les volumes globaux et hauteurs maximum des constructions à intervenir.

Si le dossier d'enquête a bien rappelé la situation qui sera celle de l'application des règles du PLUH (zonage UCa3e), il n'a pas explicité les conséquences en matière de hauteur par exemple, alors même que la lecture du PLUH par un particulier est complexe.

Le dossier d'enquête publique n'a pas non plus indiqué qu'il existait actuellement un Espace végétalisé à valoriser (EVV) en partie sur les parcelles concernées du lotissement.

Si la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement qui a modifié les procédures en matière d'urbanisme permet désormais de modifier un EVV par la procédure plus simple de modification du PLUH, l'existence d'un EVV n'a pu que contribuer à empêcher le public d'avoir une situation complète de la situation juridique et technique du projet de modification du règlement de lotissement.

334. Les conséquences de la modification du cahier des charges du lotissement et de la construction de bâtiments en cœur d'îlot

Toutes les contributions insistent sur les conséquences négatives pour le cadre de vie des habitants et riverains du lotissement de la construction éventuelle de bâtiments et habitations ainsi que l'envisage le dossier de l'enquête publique (sans préciser la volumétrie et les hauteurs).

Les résidents estiment que le règlement de lotissement actuel constitue aujourd'hui une garantie essentielle pour préserver l'équilibre et la qualité de vie des habitants. La suppression de l'inconstructibilité aurait des conséquences directes pour les résidents : perte d'ensoleillement, augmentation des vis-à-vis, atteinte à l'intimité, disparition d'un espace arboré et végétalisé, création d'un îlot de chaleur, dépréciation patrimoniale et création de nuisances liées à une densification accrue (circulation, sécurité, ...).

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis unanime du public quant à la garantie essentielle pour préserver l'équilibre et la qualité de vie des habitants que constitue le règlement de lotissement actuel.

7. Conclusion

J'ai pu effectuer l'enquête publique sur l'adaptation du cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès à VILLEURBANNE, pour le rendre compatible avec le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de LYON dans de bonnes conditions : permanences, réception des nombreuses contributions du public notamment par voie dématérialisée.

Le PVS a bien été envoyé avec les observations du public.

La commune a répondu partiellement à ces avis et observations.

Mes conclusions motivées et avis sont consignés dans un document séparé.

J'ai établi et signé le présent rapport d'enquête et l'ai transmis de manière dématérialisée à la mairie de VILLEURBANNE accompagné de mes conclusions motivées à la date du présent document.

Lyon le 04 juin 2026

Le commissaire-enquêteur :

Olivier ZABOROWSKI



8 : ANNEXES

Annexe 1 : Tableau des avis du public, réponses de la commune et avis du commissaire enquêteur

Annexe 2 : Procès-Verbal de Synthèse (PVS)

(sans le tableau annexé, cf. annexe 1)

Annexe 3 : Avis au public

Annexe 4 : Arrêté de M. le Maire de VILLEURBANNE

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@1	François Xavier	Briand		23/05/26	riverain	Particulier	Défavorable	1. Situation particulière du site et du bâti existant Le périmètre concerné correspond à un tissu urbain ancien et fortement contraint 2. Portée réelle de la mise en concordance proposée Le dossier d'enquête publique implique l'application pleine et entière des droits à construire autorisés en zone UCe, secteur 3a, laquelle est celle où la densité admise à destination d'habitation est la plus importante. Il s'agit d'un changement substantiel de régime juridique, ouvrant la possibilité d'opérations constructives d'ampleur. 3. Transparence sur la portée opérationnelle de la procédure Le dossier précise que la mise en concordance vise notamment à permettre la réalisation de constructions à destination d'habitation, y compris à vocation sociale, et à anticiper les évolutions futures du site. Il serait utile de préciser si la collectivité ou les propriétaires concernés disposent, à ce stade, d'éléments de programmation, d'intentions ou de projets connus (même non déposés) concernant des opérations de construction, de démolition ou de reconstruction sur le périmètre du lotissement. À défaut, il me semblerait nécessaire que le dossier indique explicitement que cette mise en concordance n'est accompagnée, à ce jour, d'aucun projet identifié. Cette précision est importante pour garantir une information sincère du public 4. Rôle protecteur résiduel du cahier des charges de 1955 La suppression globale de ces dispositions, sans adaptation ciblée au contexte local, conduit à faire disparaître tout mécanisme de modulation spécifique, alors même que le PLU H constitue un document de portée générale, non conçu pour répondre à une situation aussi localisée et contrainte. 5. Insuffisance de l'analyse d'impact locale Le dossier indique que la procédure est dispensée d'évaluation environnementale, au motif que le PLU H a déjà fait l'objet d'une telle analyse à l'échelle métropolitaine. Cependant, aucune analyse des impacts urbains et structurels locaux n'est présentée, aucune mesure d'encadrement spécifique n'est envisagée pour prévenir les risques liés à des opérations futures rendues possibles par la mise en concordance.	Le projet lié à l'enquête publique a pour objet de retirer d'anciennes règles privées ne permettant pas une réelle et totale application des prescriptions du PLUH. Ces procédures ont été fortement renforcées par la loi ALUR. L'objet est avant tout de rendre le PLUH totalement applicable et ce, sans caler cette procédure à un projet opérationnel particulier même si cette procédure enclenchera de futurs permis de construire potentiels.	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune Cf. Observations du Commissaire enquêteur point 6.3
@1 suite	François Xavier	Briand						6. Observations et demandes La suppression globale et non modulée des stipulations du cahier des charges de 1955 apparaît excessive au regard des contraintes locales du site. La mise en concordance pourrait utilement être encadrée de manière ciblée, afin de préserver certaines règles relatives au gabarit, à l'implantation ou à la transition avec les immeubles mitoyens. Les enjeux de sécurité et de stabilité du bâti existant devraient être explicitement pris en compte dans l'appréciation de la procédure. À défaut, il serait souhaitable que toute évolution ultérieure du site soit conditionnée à la réalisation préalable d'études d'impact structurel et urbain adaptées au contexte réel du secteur. Ces observations sont formulées dans un esprit constructif, visant à concilier les objectifs d'évolution urbaine poursuivis par la collectivité avec la préservation de la sécurité, de la cohérence et de l'équilibre du tissu urbain existant.	Pour compléter la réponse précédente, le porteur a pour objet de supprimer toute limitation au droit de construire contenu dans le cahier des charges. Pour autant, les règles du PLUH s'appliquent et préservent l'essentiel des thématiques abordées dans la remarque (protection végétale, hauteur, prospect...). Par ailleurs, tout projet important fait l'objet d'échanges entre la ville et le porteur à l'occasion de commissions architecte conseil pour atteindre des objectifs de qualité architecturale, d'usage et paysagère.	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et pour son avis renvoie au rapport point 6.3

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@2	Lionel	Amsellem	SCI ETANAMS	27/04/26	2 rue Jaurès	Propriétaire	Défavorable	La SCI ETANAMS est propriétaire du lot n°1 bis du lotissement susmentionné. Nous nous opposons formellement à la suppression du règlement de lotissement I. Défaut de base légale (Art. L.442-9 du Code de l'urbanisme) L'article L.442-9 n'autorise la suppression d'un règlement que s'il est démontré incompatible avec le PLU. Le règlement actuel est simplement plus restrictif, ce qui est parfaitement légal. La commune n'a pas produit de démonstration article par article de cette prétendue incompatibilité. II. Nature contractuelle et sécurité juridique Le règlement de 1955 constitue un engagement contractuel entre colotis, intégré aux actes de vente. Sa suppression unilatérale violerait le principe de sécurité juridique. III. Détournement de procédure La société BATIGEST (lot n°2) a initialement tenté d'obtenir l'accord des colotis pour supprimer les articles 11 bis, 14 et 18 afin de construire sur son lot et dans la cour commune. Après le refus des colotis, elle tente de contourner ce droit en obtenant une enquête publique pour supprimer l'intégralité du règlement. IV. Conséquences graves et irréversibles La suppression du règlement entraînerait : La levée de l'interdiction de construire sur le lot n°2 et la possibilité de projets denses. La construction possible en hauteur et sur la cour commune. Des nuisances sonores, des vis-à-vis et une perte d'ensoleillement. La suppression de la zone non aedificandi. V. Absence de concertation avec les colotis Aucune concertation préalable engagée par la commune, contraire aux principes de bonne gouvernance VI. Irrégularité majeure de l'enquête L'enquête omet totalement le lot n°3 du lotissement. Le propriétaire du lot n°3 est un coloti de plein droit. Son exclusion de la procédure constitue une atteinte grave au principe du contradictoire.	Idem réponses 1 et 2. La procédure est prévue par les textes et ne prévoit pas de concertation particulière au préalable.	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et pour son avis renvoie au rapport point 6.3
@3	Philippe	Aurousseau	Président du Syndic des copropriétaires	28/04/26	2 rue Jaurès	Syndic de copropriété	Défavorable	Reprend la contribution @2 et complète: En ma qualité de président du syndic des co-propriétaires du 2/4 rue Jean Jaures 69100 Villeurbanne, je fais suite (et me joins) au dernier courrier envoyé par Mr Lionel Amsellem à propos de l'enquête publique cité en objet du présent mail. En conséquence, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable à la suppression intégrale du règlement de lotissement situé 2 et 4, rue Jean-Jaurès et 51, route de Genas à Villeurbanne, et d'en recommander le maintien intégral. À titre subsidiaire, nous demandons le maintien au minimum des articles 11 bis, 14 et 18, dont la suppression avait déjà été refusée par les colotis.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@4	Fernandes	Jonas	Régie Pozetto	30/04/26	51-53 rte de Genas	Syndic de copropriété	Défavorable	Nous avons été informés ce jour par des copropriétaires qu'un affichage a eu lieu sur les portes de l'immeuble du 51-53 route de Genas. Nous souhaitons obtenir de plus amples informations, n'ayant pas été informés de ce sujet auparavant. Pouvez-vous nous adresser le dossier relatif à cette demande ? Quelle est la valeur légale de cette enquête ?	Dossier accessible en mairie et sur le site internet de cette dernière.	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@5	Vincent	Pozetto	Régie Pozetto	30/04/26	51-53 rte de Genas	Syndic de copropriété	Défavorable	J'ajoute une question : êtes-vous bien informé que les parcelles concernées par cette enquête font partie d'un lotissement, dont le cahier des charges qui limite la hauteur des constructions ? Je joins à cet email le cahier des charges et 2 plans du lotissement. La copropriété que nous gérons (51-53 route de Genas) fait partie de ce lotissement.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@6	Pascal	Chalard	Conseil syndical	30/04/26	53 rte de Genas	Conseil syndical	Défavorable	Representant le conseil syndical de la residence le gallillee comprenant la route de genas et la rue gallillee. Nous nous sommes opposés au changement de règlement pour les terrains jouxtant la residence le gallillee en son milieu lors de la reunion des copropriétaires de l'année dernière 2025. Fera l'objet d'une nouvelle opposition lors de la reunion de cette année 2026 en juin. Cette enquête a été commandée par qui? sinon par promogest un des propriétaire des dit terrains souhaitant construire à tout prix même si il sait que les riverains s'y opposent.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@7	Solenne	Moreau		03/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Je m'oppose à la suppression du règlement de copropriété du lotissement qui protège notre immeuble au 2 et 4 rue Galilée et au 14 rue Jean Jaurès à Villeurbanne ainsi que tous les immeubles voisins. Ce règlement nous protège de toutes nuisances et de toutes constructions excessives qui nuieraient à notre cadre de vie.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@8	Anne	Serre			2 rue Galilée		Défavorable	idem @7		idem @7

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@9	Michel	Thouvenot		04/05/26	53 rte de Genas	Particulier	Défavorable	Ce règlement constitue aujourd'hui une garantie essentielle pour préserver l'équilibre et la qualité de vie des habitants. Sa suppression permettrait à un promoteur d'exploiter des espaces actuellement inconstructibles, avec des conséquences directes pour les résidents : perte d'ensoleillement, augmentation des vis-à-vis, atteinte à l'intimité et création de nuisances liées à une densification accrue. les résidents n'ont pas été informés de manière satisfaisante. La seule information portée à notre connaissance a été une affiche apposée sur la porte d'entrée de l'immeuble le 30 avril, soit très tardivement, alors que l'enquête se termine le 6 mai. Par ailleurs, la permanence du commissaire enquêteur s'est tenue le jeudi 30 avril à 9h, alors même que les résidents n'ont été informés que dans l'après-midi de ce même jour. Cette situation ne permet pas une participation réelle et effective du public. Ces éléments interrogent sur les conditions de transparence et de concertation autour de ce projet, pourtant lourd de conséquences pour notre cadre de vie.	Les mesures de publicités (affichage en mairie - papier et internet, sur le terrain, dans 2 journaux) découlent des textes et ont été respectées.	Le commissaire enquêteur ne partage pas l'avis de la commune et pour son avis renvoie au rapport point 6.32
@10	Géraldine	Micoulloud		04/05/26	rue Gallilée	Particulier	Défavorable	Opposé à la suppression du règlement de lotissement qui protège de toutes nuisances et de toutes constructions excessives qui nuiraient à notre cadre de vie.	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@11	Judith	Mazenc		04/05/26	rue Gallilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	idem @7
@12	Mireille	Deshenry		04/05/26	rue Gallilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	idem @7
@12bis	Mireille	Deshenry		04/05/26	rue Gallilée	Particulier	Défavorable	additif : règlement de "copropriété" du lotissement	-	idem @7
@13	Romain	Halter		04/05/26	rue Gallilée	Particulier	Défavorable	Opposition : es raisons sont multiples: Perte d'ensoleillement : Si le futur immeuble est haut ou mal positionné, il risque de projeter une ombre significative sur votre logement, réduisant la lumière naturelle. Perte de vue et atteinte à l'intimité : La construction peut obstruer votre vue ou permettre aux futurs occupants d'observer directement votre appartement, ce qui constitue une atteinte à votre vie privée. Perte de calme : L'arrivée de nouveaux résidents et des travaux peut augmenter le bruit, le trafic et la fréquentation, altérant la tranquillité du quartier. Incohérence avec le projet d'aménagement durable (PADD) : Vérifiez si la modification du PLU va à l'encontre du PADD de la commune. Par exemple, si la ville affirme vouloir préserver des espaces de respiration ou limiter la densité, ce projet peut être perçu comme une rupture de cette politique.	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@14	Andréa	Janova		04/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7	-	idem @7
@15	Patrick	Arnoult		04/05/26	4 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	idem @7
@16	Amélie	Schuh		04/05/26	2 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	idem @7
@17	Etienne	Pierra		04/05/26	2 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	idem @7
@18	Johanna	Belpomo		04/05/26	4 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	Je m'oppose à la suppression / adaptation du règlement de copropriété du lotissement qui protège actuellement notre immeuble au 2, 4 rue Gallilée et 14 rue Jean Jaurès à Villurbanne ainsi que les immeubles voisins contre des constructions excessives portant atteinte à notre cadre de vie. Je suis propriétaire d'un appartement situé en rez-de-chaussée, directement concerné par le projet évoqué sur le terrain voisin de notre immeuble. En l'état, cette suppression de règlement de copropriété en vue d'une construction me paraît de nature à entraîner des conséquences très importantes pour moi : une perte significative d'ensoleillement et de lumière naturelle, une atteinte à l'intimité et à la qualité d'habitation, es nuisances de chantier importantes , a disparition d'un espace arboré et végétalisé, le règlement de copropriété actuel du lotissement constitue pour les habitants une protection effective. L'information a été en pratique très tardive et insuffisamment accessible, puisque je n'ai eu connaissance de cette enquête qu'hier, presque à la veille de sa clôture, par un affichage non officiel dans l'immeuble. Cette situation n'a pas permis une participation sereine et éclairée des riverains et voisins directement concernés. Je précise qu'à ma connaissance, aucun affichage n'a été porté dans ou à proximité des halls et entrées des immeubles directement concernés '2, 4 rue Gallilée et 14 rue Jean Jaurès).	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
R1	Johanna	Belpomo		04/05/26	4 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	idem @18 avec "règlement de copropriété"	-	idem @18
R2	Johanna	Belpomo		04/05/25	4 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	correctif : règlement de lotissement	-	vu
@19	Matthias	Bohl		04/05/25	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	opposition à toute modification du cahier des charges qui aurait pour effet de permettre une densification excessive du secteur, au détriment de la qualité de vie des habitants déjà présents. La suppression d'un espace arboré et végétalisé porterait atteinte à l'équilibre du quartier. Dans un secteur déjà fortement bétonné, chaque espace vert est important. Le règlement actuel du lotissement doit être maintenu, car il constitue une protection utile contre une urbanisation excessive et contre la disparition progressive des rares espaces végétalisés encore présents dans le quartier. L'information des habitants directement concernés semble avoir été tardive et insuffisamment accessible. À ma connaissance, aucun affichage clair et officiel n'a été porté dans les halls des immeubles concernés	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@20	Arlette	Mathel-Tharin-Wei		04/05/26	2 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	Courrier annexé: contre: le règlement de lotissement protège notre immeuble et tous les immeubles voisins. Ce règlement nous évitant toutes nuisances et constructions intempestives qui affecteraient notre cadre de vie. De plus, il est nécessaire et primordial de préserver les magnifiques platanes et Lln pin remarquable situés sur les parcelles 206, 208 et 209.	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@21	Johan	Marcadet		04/05/26	4 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	idem @19 + photos arbres et végétation du lotissement	-	vu
@22	Liming	Wei		04/05/26	2 rue Gallilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@23	Phil	Moncel		04/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@24	Sylvie	Ichard		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@25	Alexandre	Moreau		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@26	Pierrick	Legoulas		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@27	Anne-Marie	Vuillermoz		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@28	Paul	Weill		04/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@29	Gérard	Desmoulins		04/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@30	Roselyne	Mossand		04/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@31	Marc	Mossand		04/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@32	Anne	Derouinaud		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Ce courriel fait suite à l'affiche apposée dans notre copropriété. Je suis étonnée d'apprendre que se sont tenues des permanences en datée des 22 et 30 avril derniers et que l'enquête publique débutait au 20/04/2026. En effet, l'affiche n'est apparue dans notre copropriété qu'en date du 03/06/2026, soit le dimanche. Est ce une volonté délibérée pour que les habitants n'aient pas le temps de répondre... certainement.	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les points évoqués renvoie au rapport (point 6.32).
@33	Suzanne	Desmoulins		04/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@34	Maxime	Dumas		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@35	Léa	Vinh		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Ce règlement nous protège de toutes nuisances et de toutes constructions excessives qui nuiraient à notre cadre de vie. En effet, cette modification du cadre réglementaire semble ouvrir la voie à une densification accrue du secteur, susceptible d'entraîner plusieurs conséquences négatives pour les riverains. Je suis particulièrement préoccupée par : - l'augmentation potentielle de la densité urbaine et ses impacts sur la qualité de vie du quartier ; - les problèmes de circulation et de stationnement déjà existants, qui pourraient être aggravés ; - les risques de nuisances (bruit, vis-à-vis, perte d'ensoleillement) pour les habitations environnantes ; - la modification de l'équilibre et du caractère du quartier.	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@36	Odile et Noël	Marduel		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@37	Josiane	Naudinat		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@38	Madeleine	Vieu		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@39	Anne	Serre		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@40	Liliane	Fachinetti		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@41	Ghislain	Dumont		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7	-	vu
@42	Océane	Dulery		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Je m oppose à la suppression du règlement de copropriété qui protège notre immeuble au14 et 4 Galilée ainsi que tous les immeubles voisins	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@43	Camille	Pourriot		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Je suis directement et significativement exposée aux conséquences de la mise en concordance envisagée. Je partage mon logement avec mon conjoint et notre fille de 8 ans, ce qui rend les enjeux de cadre de vie, de santé et de bien-être d'autant plus essentiels. En premier lieu, l'absence de prise en compte explicite de la dimension végétale et écologique du site est particulièrement préoccupante. L'espace concerné constitue aujourd'hui un îlot arboré en cœur de quartier. En second lieu, les conséquences concrètes sur les conditions d'habitation des riverains ne sont pas sérieusement évaluées. La perspective de voir s'implanter un immeuble d'habitation en vis-à-vis direct entraînerait une perte sensible d'ensoleillement et de luminosité, ainsi qu'une atteinte à l'intimité des logements existants. Par ailleurs, la phase de travaux soulève des inquiétudes légitimes. Je souhaite également souligner que la justification avancée du projet, notamment au regard de la production de logements, ne saurait à elle seule primer sur l'ensemble des enjeux environnementaux, urbains et humains identifiés. En l'absence d'éléments précis et opposables quant à la nature exacte du programme envisagé, cette justification apparaît insuffisamment étayée. Enfin, au regard des éléments portés à la connaissance du public par d'autres contributions, notamment en ce qui concerne la prise en compte des prescriptions du PLU-H et les conditions de la mise en concordance, il apparaît que le dossier soumis à enquête ne permet pas d'apprécier de manière complète et transparente les incidences réelles du projet.	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@44	Bertrand	Brissaud		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Après examen du dossier, je constate que les modifications proposées auraient pour effet un excès de densification, et en permettant la construction, créeraient un nouvel îlot de chaleur en lieu et place d'un espace pour majeures partie végétalisé et non imperméabilisé. Cette évolution semble inadaptée, notamment au regard des enjeux de développement durable et des enjeux sanitaires de la ville de Villeurbanne. en permettant la construction d'immeuble de plus de 3m, ces modifications auraient notamment pour conséquences : - une dégradation significative du cadre de vie des occupants du Sunny Side, notamment par l'obstruction de la vue et la perte d'ensoleillement, -une atteinte à la valeur patrimoniale de mon bien, acquis précisément en raison des garanties offertes par ce cahier des charges.	-	Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@45	Daniel	Lovera		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	I. Sur l'existence d'un Espace Végétalisé à Valoriser (EVV) sur le tènement, totalement passé sous silence par le dossier d'enquête 1.1. Une prescription du PLU-H opposable, omise du dossier. La consultation des données ouvertes officielles de la Métropole de Lyon (data.grandlyon.com – jeu de données « Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie – Espace boisé classé, espace végétalisé à valoriser du PLU-H ») fait apparaître qu'une partie du tènement objet de la présente enquête est couverte par une prescription de type EVPROTEG, correspondant à un Espace Végétalisé à Valoriser (EVV) au sens des articles L. 151-23 et R. 151-43-4° du Code de l'urbanisme, et de l'article 3.2.5 de la Partie I du règlement écrit du PLU-H de la Métropole de Lyon (modification n° 4, approbation 2024). Cette prescription, opposable à toute autorisation d'urbanisme délivrée sur le tènement, n'est mentionnée ni dans la note de présentation, ni dans aucune autre pièce du dossier d'enquête publique mis à disposition du public. Cette omission est d'autant plus préoccupante que la procédure de mise en concordance a explicitement pour objet, selon la note de présentation (page 2), de « permettre la réalisation de constructions à destination d'habitation » sur ce même tènement. 1.3. La situation du tènement. Le tènement comporte aujourd'hui, en cœur d'îlot, un espace arboré et végétalisé. 1.4. Conséquence : une carence substantielle du dossier. 1.5. Conséquence sur l'objet même de la procédure. La procédure engagée a explicitement pour objet de mettre le cahier des charges en concordance avec le PLU-H. Or l'article 3.2.5 du règlement du PLU-H fait partie intégrante du PLU-H. Toute mise en concordance qui aurait pour effet pratique d'autoriser une construction incompatible avec cet article reviendrait à mettre le cahier des charges en concordance avec une partie du PLU-H tout en méconnaissant une autre. Une telle démarche excède l'objet même de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme et compromet la cohérence interne du document d'urbanisme.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@45 suite	Daniel	Lovera						II. Sur le périmètre de la mise en concordance et le respect de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme autorise le maire, après enquête publique et délibération, à modifier les documents du lotissement « pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ». Le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, a validé ce dispositif sous réserve que les modifications apportées soient strictement nécessaires à cette mise en concordance et ne portent pas une atteinte disproportionnée aux droits acquis des colotis et, par extension, aux droits des tiers riverains. Or, plusieurs des stipulations dont la suppression est proposée dans le tableau figurant en pages 6 et 7 de la note de présentation ne paraissent nullement contredire le PLU-H opposable : • Article 11 bis (interdiction de toute construction à usage d'habitation sur le lot n° 2) : le PLU-H autorise l'habitation, il ne l'impose pas. • Article 14 (interdiction de construire dans la cour commune entre les lots n° 1 et n° 2) : cette stipulation organise le partage de l'usage du sol entre colotis, sans contredire la réglementation publique d'urbanisme ; elle apparaît au surplus parfaitement cohérente avec la prescription EVV évoquée ci-dessus ; • Article 18 (servitude de non altius tollendi de 3 mètres sur une profondeur de 15 mètres en limite nord du lot n° 2) : il s'agit d'une servitude réelle de droit privé, grevant le fonds servant au profit des fonds voisins. Elle n'a aucun lien avec le PLU-H et sa suppression unilatérale par voie d'enquête publique excède manifestement le champ de l'article L. 442-11. La note de présentation reconnaît elle-même, en page 2, que « les dispositions contractuelles contenues dans le Cahier des charges restent opposables aux relations entre les colotis sans limite de durée ». La suppression de stipulations purement contractuelles, sans contradiction démontrée avec une règle précise du PLU-H, dépasse l'objet de la procédure. Je demande, en conséquence, que le périmètre de la mise en concordance soit strictement limité aux seules stipulations qui contredisent effectivement et nécessairement le règlement du PLU-H, et que les articles 11 bis, 14 et 18 soient maintenus en l'état.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@45 suite2	Daniel	Lovera						III. Sur l'insuffisance de la motivation et l'absence d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale La note de présentation indique, en pages 3 et 4, qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire au motif que les incidences du PLU-H ont déjà été évaluées lors de son élaboration. D'une part, la mise en concordance projetée a pour effet concret de rendre constructible en habitation un tènement qui ne l'était pas en vertu du cahier des charges. Cumulé avec l'existence d'une prescription EVV (cf. point I supra) et l'ambition affichée d'y édifier des logements, ce changement substantiel d'usage d'un îlot situé en cœur de quartier urbain dense aurait, à tout le moins, justifié la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) au titre de l'examen au cas par cas. D'autre part, l'évaluation environnementale du PLU-H, par construction, raisonne à l'échelle de la Métropole et ne saurait dispenser d'une analyse à l'échelle de la parcelle des incidences spécifiques (atteinte à l'EVV, perte d'ambiance paysagère, ensoleillement, biodiversité de proximité, ruissellement, îlot de chaleur, etc.). IV. Sur la contradiction du projet avec les objectifs propres du PLU-H pour la zone UCe3a Il est constant que les parcelles concernées sont situées en zone UCe, secteur 3a, du PLU-H (donnée confirmée par le jeu de données « Zone du PLU-H de la Métropole de Lyon»). La note de présentation rappelle, en page 5, que la zone UCe correspond au « Faubourg » et que les objectifs poursuivis visent notamment à : « favoriser l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains » et à « organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains ». Or, la mise en concordance projetée a précisément pour effet d'ouvrir la possibilité d'édifier un immeuble d'habitation en fond de parcelle, sur un espace par ailleurs identifié comme EVV. Une telle évolution est en contradiction directe avec le parti d'aménagement défendu par le PLU-H pour le secteur UCe3a, qui réserve les fonds de parcelle aux destinations autres que le logement et à la végétalisation. La procédure de mise en concordance ne peut, par son objet même, légitimer une opération qui contredit deux dispositions distinctes du PLU-H (article 3.2.5 et orientations de la zone UCe3a).		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@45 suite3	Daniel	Lovera						V. Sur la justification d'intérêt général tirée du caractère « social » du futur projet La note de présentation, en page 2, justifie la mise en concordance par la volonté de « permettre la réalisation de constructions à destination d'habitation, en particulier celles à vocation sociale ». À ce stade, aucune pièce du dossier ne démontre : · l'identité du porteur de projet ; · le caractère effectivement social, au sens des articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, du programme envisagé ; · l'existence d'un engagement contractuel garantissant cette vocation dans la durée. L'invocation du logement social ne saurait, à elle seule, fonder l'intérêt général d'une procédure dérogatoire si elle n'est pas étayée par des éléments concrets et opposables. À supposer même cette qualification établie, elle ne saurait l'emporter automatiquement sur l'intérêt général. Au demeurant, l'intérêt général tiré de la production de logements doit être mis en balance avec l'intérêt général concurrent, expressément reconnu par le PLU-H lui-même au travers de la prescription EVV, de préservation des continuités écologiques et de l'ambiance paysagère du tènement. VI. Sur les atteintes au cadre de vie et aux droits des riverains immédiats À titre subsidiaire, et sans préjudice des moyens qui précèdent, je tiens à exposer les conséquences concrètes que la mise en concordance projetée, si elle venait à autoriser l'édification d'un immeuble d'habitation sur les parcelles 204 et 206, entraînerait pour les riverains immédiats du 4 rue Galilée (parcelle CM 201) : · une perte significative d'ensoleillement et de lumière naturelle pour les logements situés en vis-à-vis, · une atteinte à l'intimité et à la qualité d'habitation, · des nuisances de chantier importantes (bruit, poussière, circulation, durée des travaux), · une dégradation du cadre de vie et de la tranquillité du secteur. Conclusion: Cet avis défavorable apparaît justifié, en l'état, par les motifs suivants : · l'omission, dans le dossier d'enquête, de la prescription EVV (article 3.2.5 du règlement du PLU-H) couvrant le tènement, · le fait que plusieurs stipulations dont la suppression est proposée (articles 11 bis, 14 et 18 du cahier des charges) ne contredisent pas le PLU-H · l'absence, au dossier, d'éléments concrets justifiant le caractère effectivement social du projet annoncé, ainsi que l'absence d'étude des incidences spécifiques à l'échelle parcellaire (atteinte à l'EVV, ensoleillement, biodiversité, ambiance paysagère) ; · la contradiction du projet avec les objectifs propres à la zone UCe3a en matière de		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@46	Thomas	Sanchez		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Opposition à la suppression du règlement de copropriété du lotissement qui protège actuellement notre immeuble situé au 2 et 4 rue Galilée et au 14 rue Jean-Jaurès, ainsi que l'ensemble des immeubles voisins. Ce règlement constitue une garantie essentielle contre les nuisances et les constructions excessives qui porteraient atteinte à notre cadre de vie. Sa suppression soulève à mon sens deux grandes préoccupations . 1. Atteinte directe au cadre de vie des riverains : La levée de l'inconstructibilité actuelle ouvrirait la voie à des opérations susceptibles de générer des nuisances permanentes et irréversibles pour les habitants actuels : Perte d'ensoleillement , Atteinte à l'intimité et perte de vue , Augmentation des nuisances sonores et de la circulation, Dépréciation patrimoniale 2. Une incompatibilité majeure avec les enjeux de transition écologique et énergétique : Aggravation du phénomène d'îlot de chaleur urbain, Dégradation de la performance énergétique des bâtiments existants		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@47	Dominique	Tholot		04/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@48	Jamal	Charef		04/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Je m'oppose à la suppression du règlement du lotissement qui protège notre copropriété contre toutes formes de nuisances, copropriété comprenant les numéros 2, 4 et 14 rue Galilée. En effet, le règlement en vigueur interdit toutes formes de construction et nous protège de projet de construction excessif et le projet de construction me paraît totalement démesuré: Surface de Plancher minimale de 2 530 m², Hauteur +16m, Une résidence jeunes actifs de 86 logements Type 1 et T1 bis (dont 1 T1 bis déclassé en logement de fonction) et des espaces communs, Une résidence senior de type foyer de 9 logements T2 et des espaces communs. La rénovation de la maison existante et son changement de destination à usage d'habitation. Les résidences actuelles, Jacques Monod et Totem basées à Villourbanne, similaires à ce projet apportent leur lot d'insécurité. Le projet de 3 bâtiments engendrera également des nuisances sonores sur le voisinage immédiat des appartements de la rue Galilée. réévaluer les impacts de ce projet sur les aspects suivants : Densité de population que l'on peut juger disproportionnée, injustifiée et contraire à l'intérêt général. Atteinte disproportionnée aux droits de propriété par perte de la plus-value générée par le futur projet. Proximité immédiate de certains bâtiments avec le Sunny-Side notamment celui pouvant être construit à la place du hangar. Evaluation environnementale (impérative).		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@49	Alexis	Boisard		04/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@50	Anne	Serre		05/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Complément à la @39 En complément des messages déjà envoyées , je m'oppose toujours à ce projet: j'attire votre attention sur le fait que la Loi qui n'a pas été respectée sur au moins deux points: Il n'y a pas eu de publication officielles dans les journaux, cela n'est pas indiquée dans le texte de l'enquête officielle publiée sur le site de la mairie VOIR PJ ci dessous. et la durée légale de 30 jours minimum n'est pas respectée.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les points évoqués renvoie au rapport (point 6.32 : modalités de communication sur l'enquête publique).
@51	Myriam	Sitbon		05/05/26	14 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	Je m'oppose à la suppression du règlement de copropriété du lotissement qui protège notre immeuble au 2 et 4 rue Galilée et au 14 rue Jean Jaurès, ainsi que tous les immeubles voisins. Ce règlement nous protège de toutes nuisances et de toutes constructions excessives qui nuiraient à notre cadre de vie. En effet, étant en situation de handicap et ne pouvant travailler, je passe la majorité de mon temps chez moi. J'ai choisi cet appartement car il n'y a pas de vis à vis et la vue est dégagée au loin. La construction d'un immeuble de plus de 5 étages boucherait la vue et enlèverait la luminosité et ce qui fait le principal attrait de mon appartement. Je pense également aux voisins situés plus bas qui n'auront pour horizon que le mur de cette construction.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@52	Elise	Paquet		05/05/26	Riverain	Particulier	Défavorable	elle ne permet pas au public d'apprécier concrètement : la portée réelle de la suppression des restrictions existantes, les conséquences en matière d'évolution des droits à construire, les transformations possibles du site à court ou moyen terme. 2. Sur l'insuffisance de l'affichage et de l'information effective des riverains Le dossier mentionne un affichage de l'avis d'enquête à l'entrée du lotissement. Cet affichage apparaît insuffisant, dès lors que : il ne garantit pas une information effective de l'ensemble des riverains, il est inadapté à une organisation en copropriétés distinctes, certaines copropriétés, notamment situées rue Galilée , notamment au 14 et 16, n'ont reçu aucune information directe. 3. Sur la cohérence urbaine et les impacts du projet sous-jacent La configuration du projet envisagé soulève plusieurs préoccupations majeures. Inadéquation morphologique : Impacts sur les constructions voisines : Interprétation restrictive du PLU-H : 4. Sur la portée des modifications du cahier des charges Ces évolutions ont pour effet : de lever des restrictions structurantes, de transférer l'encadrement des constructions au seul PLU-H, et d'ouvrir des droits à construire plus étendus que ceux initialement prévus. Ces demandes ont été faites lors de notre Assemblée générale en 2025, qui ont été refusées par différentes copropriétés concernées par le lotissement. De ce fait, la tenue d'une enquête publique dans un délai rapproché soulève des interrogations quant à l'objectif poursuivi par cette démarche. Cette enquête publique vient à l'encontre de la volonté des habitants qui appartiennent au lotissement. 5. Sur l'absence d'analyse des incidences locales Aucune analyse précise n'est fournie concernant les effets concrets à l'échelle du site, notamment en matière : de densité réelle, de circulation, de stationnement, et de qualité du cadre de vie. Conclusion Au regard de l'ensemble de ces éléments, la procédure ne permet pas une appréciation complète et éclairée des enjeux réels.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@53	Rachel et Florent	Pissavin		05/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@54	René	Laurant		05/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@55	Rebecca	Marianelli Blanquet		05/05/26	8 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	Métropole, le changement vise à permettre de nouvelles constructions et de ce fait, peut-être même de constructions de grande ampleur. Ce point nous inquiète particulièrement et nous souhaitons vous informer de nos réserves et nos interrogations à ce sujet. D'une part, une nouvelle construction a immanquablement un impact ou des répercussions sur les copropriétés voisines anciennes (ou non) et pourraient être fragilisées. Sans parler des nuisances/ risque de trouble anormal du voisinage (perte d'ensoleillement, vue plongeante etc). Ne faudrait-il pas procéder à la réalisation préalable d'études d'impact structurel et urbain sur ce secteur précis ? D'autre part, de nombreux immeubles à usage d'habitation ont déjà « poussé » dans le quartier (rue Victor Hugo). Les immeubles autour de nous notamment rue Galilée ne possèdent aucun jardin ni végétation. Augmenter les constructions dans la copropriété voisine, c'est densifier l'espace urbain au détriment des espaces verts. Nous sommes la seule copropriété disposant d'un vaste espace végétalisé qui permet d'« aérer » le quartier. Les objectifs nationaux du droit de l'urbanisme sont-ils de densifier à outrance le territoire de constructions dans le quartier des Maisons Neuves au risque de saturer le quartier sans tenir compte des spécificités du quartier (saturation au niveau de l'espace, de la population, des commerces etc) ? Le quartier serait-il sous doté en logements sociaux ? Il nous apparaît nécessaire et indispensable que les éléments de programmation, d'intentions ou de projets connus ou envisagés concernant des opérations de construction, de démolition ou de reconstruction à venir sur le périmètre du lotissement nous soient révélés. Compte tenu du manque d'informations quant au projet immobilier à venir, nous ne sommes pas favorables		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@56	Thomas	Dabat		05/05/26	Riverain	Particulier	Défavorable	Mes remarques / avis: - Article premier : pourquoi avoir enlevé l'interdiction des habitations en bois? Le bâti étant exclusivement constitué d'immeubles béton, permettre la construction d'habitations en bois ne respecte pas l'identité morphologique du site - Article onze : pourquoi supprimer la mention d'une cour à l'arrière des lots 1 et 1 bis? Cette cour est végétalisée comme l'atteste la vue aérienne. Supprimer cette mention permet de construire en lieu et place de cette cour végétalisée, ce qui va à l'encontre du PLU - Article onze bis : pourquoi supprimer l'interdiction de la construction à usage d'habitation ? Selon le PLU, le bâti en lanière à l'arrière des rues doit favoriser " l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains". Supprimer permet de construire des bâtiments à usage d'habitation et va à l'encontre du PLU. - Article douze : il n'y a pas de modifications entre les stipulations actuelles et celles proposées. Quelle est l'utilité de mentionner cet article ? - Article quatorze : pourquoi supprimer cet article ? Le contenu de l'article est cohérent avec le PLU - Article quinze : pourquoi supprimer cet article ? Le contenu de l'article est cohérent avec le PLU - Article dix-huit : pourquoi supprimer la servitude de non altius tollendi ? La suppression de cet article aura pour conséquence d'autoriser des constructions de grande hauteur qui ne pourra se faire ici qu'en détruisant la partie végétalisée que l'on voit sur la vue aérienne. Cela va à l'encontre du PLU		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@57	Daniel	Bibillier		05/05/26	2, rue Galilé	Particulier	Défavorable	Sans davantage d'information sur le projet, je suis défavorable à celui-ci. Mon avis est motivé par les considérations suivantes : La hauteur de ou des immeubles à construire n'est pas mentionnée. La préservation des espaces verts, en particulier des grands arbres au sur des terrains concernés n'est pas mentionnée. La proximité avec les immeubles n'est pas mentionnée, cette proximité outre le vis a vis peut entraîner des effets de réverbération sonore et de couloir d'onde sonore La proximité crée des effets d'ombre qui nuisent à la clarté des appartements et ont des effets sur le chauffage, outre les effets sur la santé d'une moindre luminosité. En conséquence, si le projet est néanmoins retenu :il conviendrait de limiter la hauteur à 4 étages, 5 maxi, prévoir des espaces verts en toiture et/ou en façade, plutôt faire les aménagement d'un seul coup de la rue Jean-Jaures à la rue de Genas jusqu'au magasin Carrefour - un rez-de chaussé à raser et à construire dessus, être très exigeant sur la qualité architectural, éviter l'archi "bateau" en copier/coller.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@58	Alice	Schmid		05/05/26	4 rue Jjaures	Particulier	Défavorable	Quelques remarques et soulever plusieurs questions : - Concernant les modifications des articles 11 et 14 portant sur la cour. Que signifient les mentions "sans objet" ? Cela veut-il dire que les articles ne changent pas, ou bien que ceux-ci deviennent vides ? - Si ces articles disparaissent, cela veut-il dire que la cour pourrait être utilisée pour des constructions ? En effet, l'article 14 affirmait qu'aucune construction ne peut se faire - Je m'inquiète particulièrement de la disparition de cet article. L'architecture de cette cour apporte déjà beaucoup de nuisance sonore (le son se répercutant et résonnant longuement entre les parois). Si des constructions ou des activités se mettaient en place à cet endroit, la tranquillité des habitants en serait fort impactée. Par exemple, si le commerce du rez de chaussée venait à installer une terrasse dans cette cour, cela deviendrait invivable - Concernant la visibilité de l'enquête publique : une feuille A3 a bien été apposée sur la porte de cour et une feuille A4 sur la porte du numéro 2 de la rue. Cependant, aucune mention de l'enquête n'a été vue sur la porte du numéro 4 de la rue Jean Jaurès. L'enquête portant sur les 2 immeubles, je m'étonne de ce manque d'informations.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@59	Mammou	Amhed		05/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Contestation argumentée en tant que riverain directement concerné par ce projet. Lors de l'acquisition de mon bien immobilier, le secteur m'a été présenté comme un environnement agréable, calme et non surdensifié, bénéficiant notamment d'une vue dégagée, sans vis-à-vis direct. Ces éléments ont été déterminants dans ma décision d'achat. Or, le projet envisagé, prévoyant la réalisation d'un ensemble de 96 logements, remet profondément en cause ces caractéristiques essentielles et dégrade significativement ma qualité de vie. En effet, une telle opération entraînerait : - une perte manifeste d'intimité et de vue, avec l'apparition de vis-à-vis directs, - une densification excessive dans un secteur déjà fortement urbanisé, - une dégradation du cadre de vie initialement garanti aux habitants. Par ailleurs, je m'interroge sur la cohérence de cette enquête publique dans la mesure où un projet similaire porté par la société Batigest aurait déjà fait l'objet d'un refus. La remise en cause indirecte de cette décision, sans évolution notable du contexte urbain, soulève des interrogations légitimes. De plus, le site concerné constitue un espace accueillant une biodiversité locale notable, Enfin, l'impact du projet sur les infrastructures existantes ne peut être ignoré : - augmentation significative des besoins en stationnement, - arrivée importante de nouveaux habitants dans un quartier déjà densément peuplé, - pression accrue sur les équipements et les voies de circulation. - fragilisation des immeubles avoisinants, - secteur inondable Au-delà de la contestation, je souhaite formuler une proposition alternative constructive. Cet espace, qui suscite un réel intérêt, pourrait être valorisé de manière bien plus pertinente par la création d'un parc arboré ou d'un espace boisé.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@60	Mickael	Doustaly		05/05/26	Riverain	Particulier	Défavorable	Refus d'une éventuelle construction en R+3 qui causerait : -un vis-à-vis plus que dérangeant et qui plus est donnant sur les chambres.-une perte de luminosité - une perte de visibilité -une dégradation certaine de la valeur de mon bien immobilier. Ce projet ne doit pas voir le jour, la plus grande discrétion est tenue autour de ce projet, il aurait été juste de prévenir les habitants limitrophes à ce projet par courrier afin d'être informé en temps et en heure dans le but de pouvoir rencontrer la personne responsable de ce projet qui n'avait que 2 permanence...		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@61	Aline	Hovanessian		05/05/26	Riverain	Particulier	Défavorable	Aucune évolution ou projet de construction n'est souhaité par les copropriétaires de la rue Galilée à Villourbanne.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@62	Mireille	Deshenry		05/05/26	2, rue Galilé	Particulier	Défavorable	Pétition idem @7 pour 4 personnes: - Françoise MARQUET - Philippe ROUDIERE - Jean-Noël VIALLY - Mireille DESHENRY.		vu idem @7
@63	Mireille	Deshenry		05/05/26	2, rue Galilé	Particulier	Défavorable	Complément à @62 : formulation idem @50		vu
@64	Patrick	Arnoult		05/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Complément à @19 : formulation idem @50		vu
@65	Michel	Thouvenot		05/05/26	53 rte de Genas	Particulier	Défavorable	Complément à @9 : En tant que résident de l'immeuble Le Galilée, je suis directement impacté par ce projet, qui aura des conséquences graves et irréversibles sur notre cadre de vie : • Perte d'ensoleillement pour les logements environnants, avec une réduction significative de la lumière naturelle ; • Augmentation du vis-à-vis, portant atteinte à l'intimité et au confort des habitants ; • Densification accrue générant des nuisances ; • Dépréciation de la valeur immobilière de notre bien. Par ailleurs, je tiens à souligner l'iniquité du délai imparti pour l'enquête publique : celle-ci a été officiellement ouverte le 30 avril 2026 (La régie Pozetto n'ayant jamais été prévenu) et se clôture déjà le 6 mai 2026 à 12h00, soit moins d'une semaine, incluant week-ends et jours fériés. Un tel délai ne permet pas aux riverains de prendre connaissance du dossier, de consulter les pièces, ni d'organiser une réponse collective. Pour ces raisons, je demande formellement l'annulation ou la révision de cet arrêté, et je sollicite une enquête publique prolongée et transparente, afin que tous les résidents concernés puissent s'exprimer dans des conditions équitables. PS: En pièce jointe le mail diffusé par la régie le 5/05/2026		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@66	Louis	Rozet		05/05/26	51 rte de Genas	Particulier	Défavorable	Opposition à ce projet en raison des impacts significatifs qu'il est susceptible d'avoir sur mon cadre de vie. En particulier, mon logement serait directement exposé à une augmentation importante des vis-à-vis, générant des nuisances visuelles permanentes. Par ailleurs, le projet est susceptible d'entraîner une diminution de l'ensoleillement de mon logement. En outre, ces nuisances (vis-à-vis accru, perte d'ensoleillement) sont de nature à entraîner une dépréciation de la valeur de mon bien immobilier. Enfin, la densification induite par cette modification risque d'aggraver les problématiques déjà présentes dans le secteur, notamment en matière de stationnement, de circulation et de tranquillité du quartier.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@67	Brigitte	Perroncel		05/05/26	12 rue Gallilé	Particulier	Défavorable	C'est particulièrement désagréable de connaître l'existence d'une enquête publique à quelques mètres de chez soi et sous ses fenêtres le dernier jour de sa viabilité.... Ça rend la chose quelque peu suspecte... Un projet qui prévoit de rajouter des logements sous nos fenêtres. Pour le moment, nous avons encore la chance de voir au loin, de respirer, de bénéficier d'un espace à peu près aéré. Le quartier est plutôt déshérité, oublié de tous et notamment des pouvoirs publics, La densité de la population est intense. Je suis personnellement totalement contre ce projet, qui ne pourra que dégrader notre cadre de vie J'espère que vous saurez entendre raison et plaintes et que vous viendrez EN PERSONNE étudier la gabegie et la déprédation qu'engendrerait ce projet pour tous les habitants de ce quartier, qui espèrent plutôt de vous, calme, paix, et sécurité au lieu de l'augmentation prévisible des nuisances, des surpopulations et des insécurités.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@68	Johanna	Belpomo		05/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Complément à @18 Mon précédent message comportait une erreur. J'ai en effet indiqué à tort que l'enquête portait sur le règlement applicable à notre immeuble situé rue Galilée, alors qu'elle concerne le cahier des charges du lotissement situé 2-4 rue Jean-Jaurès. Mes inquiétudes demeurent réelles et inchangées en tant que riveraine du terrain concerné. En effet en cas de construction importante sur le terrain voisin, celle-ci serait susceptible d'avoir des conséquences concrètes et importantes sur nos conditions d'habitation, comme listé dans mon mail précédent. Je souhaite également retirer la partie de mon précédent message relative à l'affichage. Cette remarque était liée à ma confusion sur le périmètre exact du lotissement concerné.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@69	Lola	Charef		05/05/25	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Actuellement lycéenne en terminale de 17 ans , j'ai un avis défavorable. Je comprends votre motivation afin de protéger ces « jeunes travailleurs ». Au vu du changement depuis plusieurs années à Villourbanne je pense que la priorité serait surtout la sécurité des habitants plutôt que de refaire des infrastructures qui pourraient être désastreuses pour la sécurité fragile de Villourbanne (bel air et grandclément). Je vous demande de faire le bon choix pour la sécurité de Villourbanne.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@70	Laurence	Festor		05/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @59		vu
@71	Géraldine	Bacconnier		05/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@72	Pauline et Brice	Bouet Castelli		05/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@73	Corinne	Couchoux		05/05/26	rue Galilée	Particulier	Défavorable	Je suis surprise d'apprendre à la dernière minute, par la rumeur, qu'une enquête publique est actuellement en cours, initiée par la mairie de Villourbanne, portant sur la suppression totale du règlement de lotissement qui protège mon immeuble et les immeubles voisins. Cette suppression permettrait à la société Batigest-Mazaud de construire des logements et d'utiliser des espaces aujourd'hui inconstructibles au détriment de notre cadre de vie. Nous avons été consultés en AG sur ce projet, il y a un an, et nous l'avons rejeté. J'attire votre attention sur l'irrégularité procédurale, car, ni la régie, ni les copropriétaires n'ont été informés de cette enquête et qu'un affichage a été réalisé tardivement côté rue Jean Jaurès uniquement, alors que notre copropriété se situe rue Galilée et route de Genas. Les raisons pour lesquelles nous avons rejeté le projet en AG sont les suivantes : Le peu d'intérêt d'un projet de logements intergénérationnels : Le manque de stationnement, Les nuisances sonores, la cause écologique, Vis -à- vis, Perte d'ensoleillement, Sécurité : Quid de l'accès aux nouveaux bâtiments par les nouveaux usagers, les pompiers ? se fera t'il par la rue Jean Jaurès, la route de Genas, les deux ? Risque de contentieux qui ne serait bénéfique à personne.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@74	Liubov	Patrash		05/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@75	Gaziuk	Anatolii		05/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@76	Denis	Luquain		05/05/26	12 rue Gallilé	Particulier	Défavorable	Mes observations pour la modification du cahier des charges du lotissement ainsi que le PV de l'assemblée générale du Galilée du 25 juin 2025 (question 19). Ce dernier document indique clairement l'opposition des copropriétaires à ce projet . Je me permets de vous signaler que parmi ceux-ci, nombre de personnes de plus 85 ans voire 90 ans n'ayant ni internet et des difficultés de mobilité n'ont pu s'exprimer en allant à la mairie pendant le cours délai imparti. Je pense que MAZAUD/BATIGEST , lors de leurs échanges avec vos services, ont dû vous informer de notre position exprimée clairement lors de cette AG.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution.
@77	Isabelle	Brun		06/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@78	Véronique	Petroux		06/05/26	12 rue Gallilé	Particulier	Défavorable	En tant que copropriétaire de la résidence Le Galilée, sise aux 12, 14 et 16 rue Gallilé ainsi qu’aux 51 et 53 route de Genas à Villeurbanne, je viens d’apprendre l’ouverture d’une enquête publique par la mairie de Villeurbanne concernant le cahier des charges relatif au lotissement qui longe ma copropriété et dont le lot n°4 appartient également à ma copropriété. Le 25 juin 2025, lors de notre Assemblée Générale, le Groupe MAZAUD/BATIGEST nous a informés de son projet de construction sur le lot n°2. Sa demande portait sur la suppression d’articles du cahier des charges du lotissement : Au regard de l’impact très négatif que ce projet aurait sur les conditions de vie des copropriétaires ainsi que sur la valeur de leurs biens immobiliers, cette résolution a été rejetée par 42 copropriétaires sur 50. Ce projet de 96 logements m’interpelle compte tenu de son impact environnemental et sociétal très négatif. I-Sur la forme Alors même que la Copropriété avait accepté de recevoir et d’écouter le Groupe MAZAUD/BATIGEST lors de son Assemblée Générale de juin 2025, ce groupe n’a pas jugé nécessaire de nous informer de l’évolution de sa démarche, laquelle vise de fait à s’affranchir de la décision du lot n°4 du lotissement que nous partageons. La Régie POZETTO et le Conseil syndical n’ont pas été informés de cette enquête et celle-ci a été portée à notre connaissance par des copropriétaires vigilants ayant vu l’affichage sur le porche du 2/4 rue Jean Jaurès à Villeurbanne seulement lors du week-end du 1er mai. L’affichage effectué ne prend pas en compte la multiplicité des entrées du lotissement. Ainsi, les lots dont l’entrée est située du côté de la rue Jean Jaurès ne communiquent pas directement avec ceux de la route de Genas, ce que ni la mairie ni le groupe MAZAUD/BATIGEST ne peuvent ignorer. Ainsi, les lots dont l’entrée se trouve route de Genas n’ont fait l’objet d’aucun affichage. Conformément aux articles L123-10 et R123-11 du Code de l’environnement, l’enquête publique doit faire l’objet d’une publicité et d’un affichage permettant une information effective et complète du public concerné. En l’espèce, l’absence d’affichage sur les accès situés route de Genas, alors même qu’ils desservent directement des copropriétés concernées par le projet, n’a pas permis une information suffisante du public affecté par l’opération envisagée. Il y a donc eu une irrégularité dans le déroulement de l’enquête publique. Cette carence est susceptible d’avoir privé une partie du public d’une garantie substantielle dans le cadre de l’enquête publique.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@78 suite	Véronique	Petroux						Lever le règlement du lotissement induirait de nombreux impacts négatifs pour tous les résidents et propriétaires des immeubles avoisinants : - Nuisances sonores : - Une nouvelle construction au centre de l’îlot urbain, à la place des arbres actuellement présents sur le lot n°2, constituerait un îlot de chaleur qui ne serait pas compensé par la vague promesse de replanter quelques arbres Ces considérations écologiques relèvent de l’intérêt général. Le projet apparaît en outre contraire aux objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols, de préservation de la biodiversité urbaine et d’adaptation au changement climatique intégrés au Code de l’urbanisme, notamment aux articles L101-2 et L151-5 du Code de l’urbanisme. Le projet de mise en compatibilité s’y oppose donc de manière évidente. La création d’un parc au centre de l’îlot serait d’un bien plus grand bénéfice- L’accès à 96 logements, soulève ainsi de sérieuses interrogations en matière d’accessibilité des secours et de sécurité incendie. Le projet du Groupe MAZAUD/BATIGEST n’inclut aucune place de stationnement. Il est donc évident que l’arrivée d’au moins 96 logements, pouvant représenter plusieurs centaines de personnes en incluant les couples et visiteurs, aura une incidence très négative sur la circulation et le stationnement de l’ensemble des habitants du quartier. — Le centre de l’îlot urbain correspondant au lotissement est aujourd’hui occupé par de grands arbres, de petits parkings et de petits bureaux correspondant à des édifices d’une hauteur comprise entre 2 et 3 mètres. En supprimant le règlement du lotissement, le Groupe MAZAUD/BATIGEST souhaite implanter des bâtiments de 12 à 15 mètres de hauteur, avec la simple promesse de replanter quelques arbres de plus faible envergure. Du point de vue civil, le confort de vie, la présence de verdure, l’ensoleillement extérieur et donc la luminosité des habitations, les vis-à-vis, le bruit, la congestion du quartier ainsi que la valeur des biens immobiliers seraient négativement impactée sans qu’aucune compensation ne soit apportée aux propriétaires et résidents actuels. Ce déséquilibre ne justifie pas d’annuler le règlement du lotissement mais, au contraire, impose de le préserver dans l’intérêt du public.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).

ID Unique	Prénom	Nom	Organisme	Date de dépôt	Adresse	Typologie du déposant	Orientation	Synthèse	Réponse du MO	Avis CE
@78 suite2	Véronique	Petroux						Une telle décision serait susceptible de donner lieu à l'exercice de recours administratifs et contentieux par les copropriétaires et riverains concernés. Un tel contentieux ne serait à l'avantage d'aucune des parties concernées : Mairie, MAZAUD/BATIGEST et copropriétaires. Cependant, les résidents sont prêts à faire valoir leurs droits devant les juridictions civiles et administratives, et il serait donc plus judicieux de concevoir un projet s'inscrivant dans une amélioration du cadre de vie des Villeurbannais, comme par exemple la création d'espaces verts répondant à un réel besoin face aux défis environnementaux et sociaux en milieu urbain. Nous nous réservons le droit d'exercer tous recours devant les juridictions compétentes. J'ajouterais que toute construction d'habitation importante dans cet espace serait une atteinte à mes conditions de vie de part la perte d'ensoleillement, le vis à vis direct (ce côté de l'immeuble donnant sur les chambres de la résidence), l'augmentation des nuisances sonores et la perte de valeur de mon bien qu'elle entraînerait.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@79	Matthieu	Dognin		06/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@80	Pascal	André		06/05/26	16 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @78		vu
@81	Roger	Petitjean		06/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Je tiens à vous faire part de mon étonnement quant à la démarche initiée par la mairie. Notre copropriété 14 rue J. Jaurès - 2 et 4 rue Galilée est la plus impactée par le projet de construction dans l'espace appartenant à la société MAZAUD. Les nouvelles constructions seront en vis à vis de notre copropriété. Mais à aucun moment notre syndic ou à minima le conseil syndical dont je fais partie n'a été informé de cette procédure. Je pense que nous faisons partie du PUBLIC et à ce titre, une information aurait été la bienvenue dans notre copropriété. Lors de l'acquisition de mon bien immobilier, le secteur m'a été présenté comme un environnement agréable, calme, non sur-densifié, et bénéficiant d'une vue dégagée sans vis-à-vis. Ces éléments ont été déterminants dans ma décision d'achat. Le projet envisagé, prévoyant la réalisation de logements, remet profondément en cause ces caractéristiques et dégrade significativement ma qualité de vie. Une telle opération entraînerait une perte d'intimité avec l'apparition de vis-à-vis directs, une densification excessive dans un secteur déjà fortement urbanisé, une dégradation manifeste du cadre de vie initialement garanti aux habitants ainsi qu'une atteinte disproportionnée aux droits de propriété par perte de la plus-value générée par le futur projet. Par ailleurs, je m'interroge sur la cohérence de cette démarche dans la mesure où le projet porté par la société Batigest avait déjà fait l'objet d'un refus lors d'une assemblée générale de la copropriété jouxtant la nôtre. La municipalité se revendiquant d'une politique écologiste, il apparaît en contradiction avec les engagements affichés de promouvoir aujourd'hui un projet contribuant à la densification excessive, à la réduction d'espaces naturels et à la dégradation du cadre de vie des habitants. D'ailleurs, je trouve surprenant que ce projet sorte juste après les élections municipales. Au-delà de cette contestation, je souhaite formuler une proposition alternative constructive : cet espace pourrait être valorisé par la création d'un parc arboré ou d'un espace boisé, permettant de préserver la biodiversité, d'améliorer le cadre de vie et de créer un véritable îlot de fraîcheur dans un environnement urbain déjà dense.		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@82	Isabelle	Monteiller		06/05/26	4 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Je souhaite exprimer mon opposition à ce projets pour plusieurs raisons. Tout d'abord, ce projet de construction aurait un impact significatif sur mon cadre de vie, notamment en termes de perte d'ensoleillement et de vis-à-vis accru. Sur ces deux points cités, ma qualité de vie ainsi que d'autres riverains sur les bâtiments voisins (rue Galilée, rue Jean Jaurès, Rue Rhonot) s'en trouverait fortement dégradée. Par ailleurs, ce projet risque d'engendrer des nuisances supplémentaires, tant durant la phase des travaux (bruit, circulation, poussières) qu'à long terme (augmentation du trafic, difficultés de stationnement)		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les nombreux points évoqués renvoie au rapport (point 6.3).
@83	Arlette	Wei		06/05/26	2 rue Galilée	Particulier	Défavorable	Complément à @20 En complément de mon courrier de désaccord, il semblerait que la loi n'a pas été respectée sur 2 points: - pas de publication officielle dans les journaux : aucune indication dans le texte de l'enquête publiée sur le site de la mairie. - la durée légale d'une enquête publique n'a pas été respectée		Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis exprimé dans la contribution et pour son avis sur les points évoqués renvoie au rapport (point 6.32 : modalités de communication sur l'enquête publique).
@84	Beatriz	Tadeo Fuica		06/05/26	16 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @78		vu
@85	Monique	Contet		06/05/26	12 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @78		vu
@86	Bruno	Aublet Cuvelier		06/05/26	12 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @78		vu
@87	Laurence	Festor		06/05/26	4 rue Jaurès	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@88	Elise	Paquet		06/05/26	14 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @78		vu
@89	Gael	Goaper		06/05/26	14 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem @78		vu
@90	Arnaud	Belmon		06/05/26	51 rte de Genas	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@91	Monique	Cottencin		06/09/25	12 rue Galilée	Particulier	Défavorable	idem partie de @78		vu
@92	Nicolas	Rémy		06/05/26	51 rte de Genas	Particulier	Défavorable	idem @7		vu
@93	Jonas	Fernandez	Régie Pozetto	06/05/26	12 rue Galilée	Régie	Défavorable	Complément à @4 et @5 : idem 78		vu