



Memorandum de Vente

Rue Benoît Bennier, 69260 Charbonnières-les-Bains
Avril 2026



Contexte

Le site est occupé par la **société Visiativ** – 22/24/26/28
rue Benoît Bennier – 69260 Charbonnières-les-Bains,
composé de 4 bâtiments, dont 1 (numéro 24) en
copropriété (4 copropriétaires).

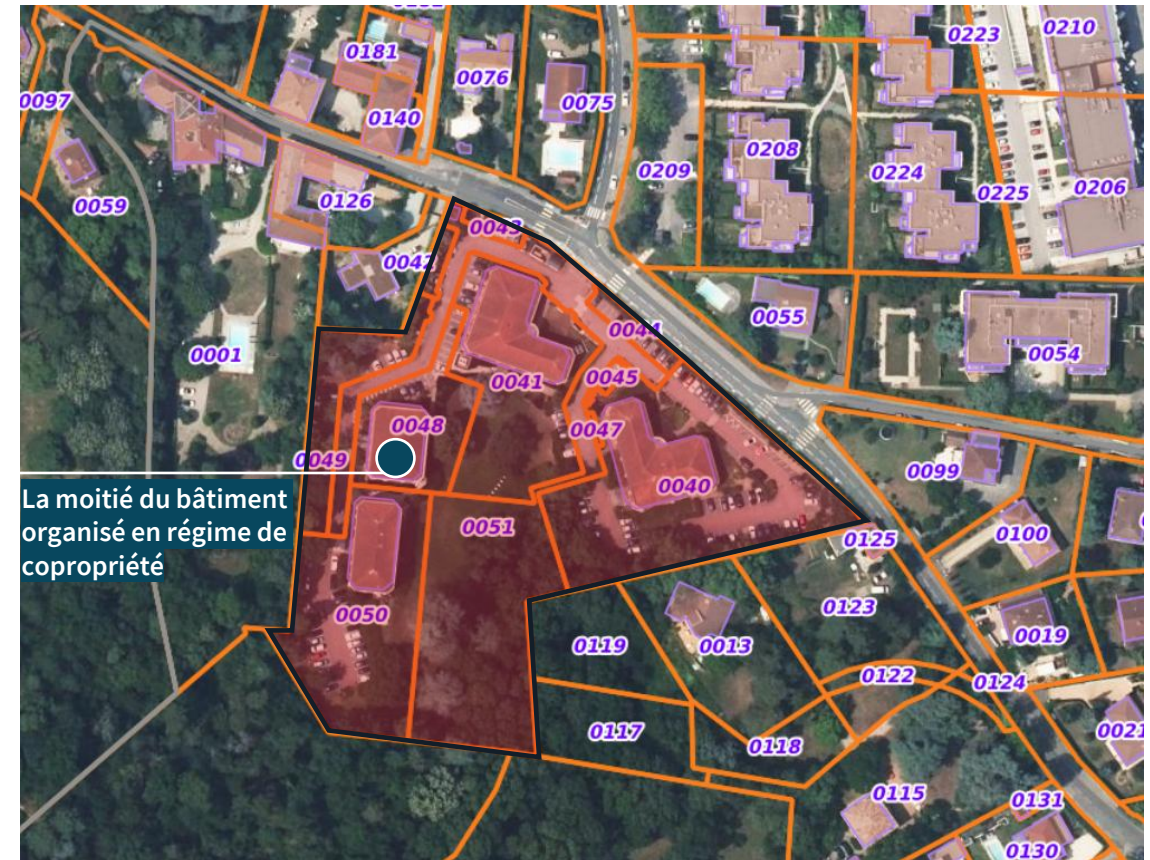
Une programmation mixte comprenant du logement et
un centre de bien-être .. peut être envisagée.



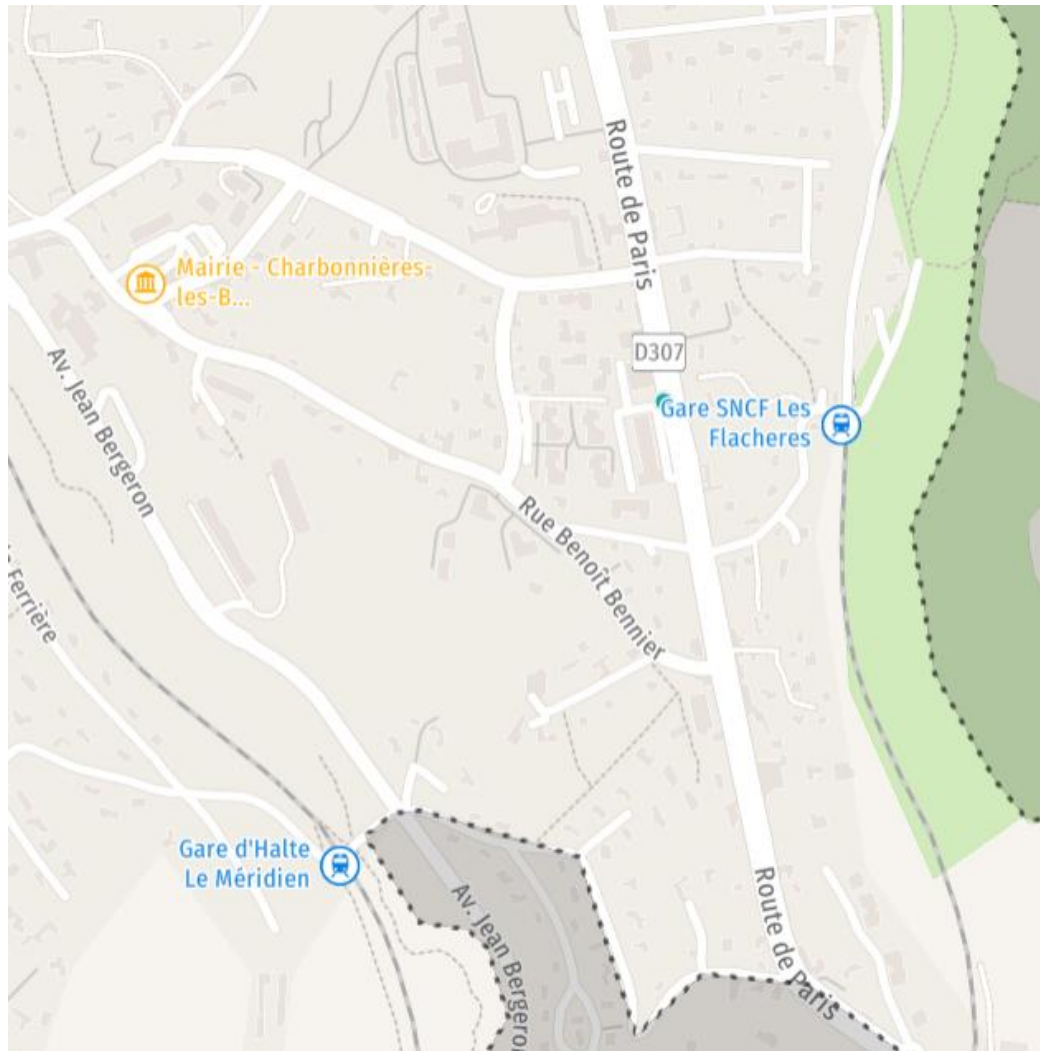
Etude de redéveloppement

Présentation

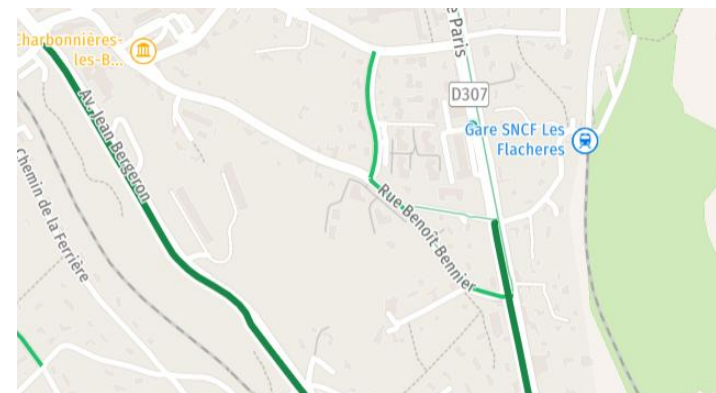
- **Terrain construit**, composé de plusieurs parcelles cadastrales totalisant une surface de l'ordre de **16 247 m²** : parcelles AN 40 (3 851m²), AN41 (2 454m²), AN42 (135m²), AN43 (130m²), AN44 (237m²), AN45 (56m²), AN46 (13m²), AN47 (25m²), AN 48 (1 280 m²), AN49 (983m²), AN50 (2 689m²), AN51 (4 394m²),
- Sur ce terrain sont développés **4 bâtiments de bureaux**, totalisant une surface locative de l'ordre de 4 500 m²,
- En pourtour des voiries d'accès, des **espaces de parking extérieurs** sont présents sur le site,
- Le site est géré par une **ASL**,



L'environnement du site - Transports



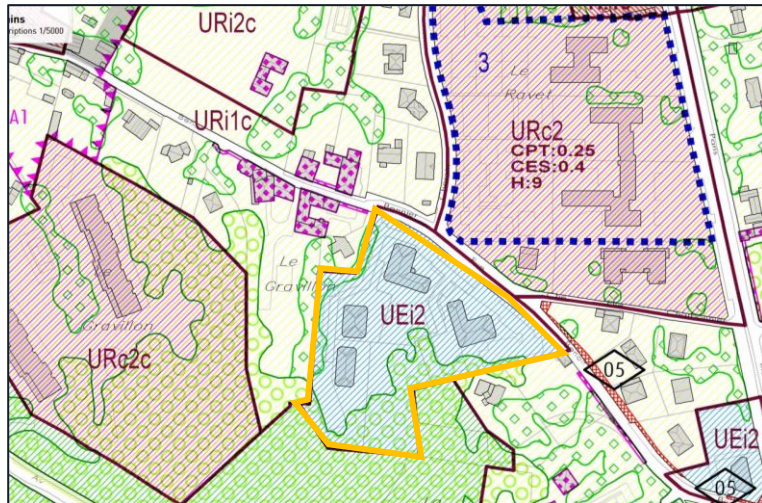
- **Gares :** La gare SNCF Les Flachères se situe à 11 minutes à pied du site. Un peu plus loin se trouve la gare Le Méridien qui permet de rejoindre Lyon en train ou en car en moins de 15 minutes.
- **Bus :** Les lignes 5 et 86 desservent la route de Paris toutes les 15-20 minutes. Elles permettent de rejoindre par exemple Tassin, Ecully ou encore Gorge de Loup.
- **Voiries :** Le site est situé à proximité immédiate de la route de Paris (D307) qui permet de rejoindre l'autoroute A6 en 10 minutes.
- **Voies cyclables :** Les travaux de la future Voie Lyonnaise 8 sont en cours. Cette voie cyclable passant par la route de Paris permettra notamment de relier Charbonnières, Tassin, Champvert, Jean Macé, Blandan, Bachut, Mermoz et Bron Université.



Pistes cyclables actuelles

Le site se situe à proximité de grands axes routiers et il est accessible grâce à différents transports en commun

Analyse réglementaire – Zone Uei2



- **Actuellement, le site est en zone UEi2 :** Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles. L'objectif est de maintenir des activités économiques, autres que l'hébergement hôtelier et le commerce de détail, dans les différents tissus urbains.
- **Constructions admises :** industrie, entrepôt, commerce de gros type concessionnaire, bureau... Les constructions à destination d'habitations, d'hôtels et de commerces de détails/proximité ne sont pas acceptées.
- **Règle d'implantation :**
 - Par rapport à la voirie : En limite de référence ou en limite de marge de recul (entre 5 et 25m).
 - Par rapport aux limites séparatives :
 - En retrait des limites séparatives avec un retrait minimum à 5m et au moins égal au tiers de la hauteur de la façade de la construction.
 - En limite séparative si la longueur de la façade est au plus égale à 2/3 du linéaire de la limite. En outre, dans le cas où la limite séparative correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, N1, N2, A1 et A2, les constructions doivent être implantées en retrait.
- **Distance entre 2 bâtiments :** minimum de 4 mètres
- **Hauteur de façade :** limitée par un gabarit de hauteur de façade en fonction des zones voisines
- **VETC :** VETC haut à privilégier, VETC bas et intermédiaire admis
- **Coefficient d'emprise au sol :** $\leq 60\%$
- **Coefficient de pleine terre :** $\geq 15\%$ de la parcelle
- **Stationnement :** secteur Da
- **Secteur de mixité social :** hors zone d'habitation actuellement

Analyse réglementaire – Risques naturels



Axe d'écoulement naturels

..... De vigilance

Prévention des risques de mouvement de terrain



Axe d'écoulement naturels

- Les axes d'écoulement naturel sont constitués par des lignes de collecte de l'eau qui rejoignent les points bas topographiques où les eaux s'écoulent. Les axes d'écoulement peuvent être prioritaires, de vigilance ou artificiels. Les axes artificiels sont des routes.
- Les clôtures nouvelles ainsi que la reconstruction de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU-H prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Ne sont pas admis les dispositifs pleins tels que muret, clôture pleine, dès lors qu'ils font obstacle à l'écoulement préférentiel des eaux. L'aménagement d'ouvrages de franchissement nécessaires au projet, ne doit pas aggraver la vulnérabilité du projet et l'aléa à l'aval du projet.
- Les axes de vigilance désignent les zones de collecte des eaux pluviales où les pentes faibles réduisent la vitesse de ruissellement, ainsi que les routes susceptibles de recevoir moins de 15 cm d'eau. Dans ces secteurs, tous les accès aux constructions neuves, reconstructions et restructurations importantes doivent être surélevés d'au moins 20 cm au-dessus du niveau de la chaussée ou du sol existant, sauf si des dispositifs spécifiques (batardeaux, portes étanches, aménagements adaptés) garantissent la mise hors d'eau des bâtiments.

Prévention des risques de mouvement de terrain

- Ces terrains peuvent présenter, notamment en raison de leur pente importante, de la nature du sol ou du sous-sol, des conditions hydrauliques superficielles ou souterraines du secteur, un risque de mouvements de terrain qui doit être pris en considération.
- Sur les zones de prévention et de vigilance, les mesures nécessaires pour assurer le maintien du sol et de la construction doivent être mise en place selon la nature exacte du terrain. A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

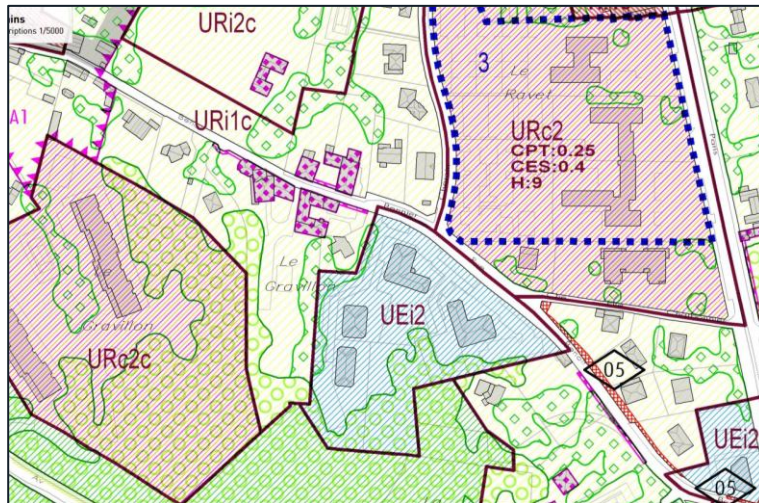
Analyse règlementaire – Nature en ville

Espace boisé classé

- Représente environ **4 000 m² sur le site.**
- Le PLU-H identifie et protège différents types d'espaces boisés classés incluant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement. Ces espaces peuvent être **conservés, protégés** ou créés selon les besoins d'aménagement. Ils sont soumis au régime juridique strict des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui encadre leur gestion et leur évolution.

Espace végétalisé à valoriser

- Représente environ **500 m² sur le site.**
- Ces espaces protégés visent à préserver les éléments paysagers et les continuités écologiques. Tout projet doit **intégrer les caractéristiques environnementales du site dans sa conception architecturale et paysagère**. Une évolution ou destruction partielle est possible uniquement si quatre conditions sont respectées : maintien des éléments végétaux remarquables (arbres de qualité, ensembles boisés) avec protection de leurs systèmes racinaires par un éloignement suffisant des constructions, valorisation des composantes écologiques (zones humides, haies), préservation de la perméabilité pour la faune via des clôtures adaptées et une végétation diversifiée, et mise en place de compensations paysagères. Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures d'intérêt public incompatibles avec la conservation de ces espaces.



Une dérogation possible aux règles d'urbanisme pour construire des logements

Définition

- Une **zone d'activités économiques** (ZAE) est un site aménagé et géré par une collectivité territoriale ou un opérateur délégué, destiné à accueillir exclusivement et de façon collective des entreprises. Une ZAE est formalisée à partir d'un ou plusieurs zonages réglementaires, inscrits dans un document d'urbanisme approuvé, ayant vocation unique d'économie (industrie, commerce, services, artisanat). Les zonages dédiés aux activités touristiques et agricoles en sont exclus.

Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025

- **Simplification du droit de l'urbanisme et du logement.**
- Dans le périmètre d'une zone d'activité économique, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, **autoriser un projet de réalisation de logements** ou d'équipements publics en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.
- L'autorisation peut être refusée ou assortie de **prescriptions spéciales** au regard des enjeux d'intégration paysagère et architecturale du projet, de l'insuffisante accessibilité de la zone par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des possibles nuisances et risques provoqués par les installations et bâtiments voisins, notamment du fait d'une incompatibilité avec des activités industrielles, ainsi que, pour les logements, de l'absence de services publics à proximité.
- Par la même décision, l'autorité compétente peut, en tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant et de la contribution à la transformation de la zone concernée, **déroger aux règles** relatives à l'emprise au sol, au retrait, au gabarit, à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'aux obligations en matière de stationnement.



nom
LES BUREAUX VERTS

idexterne
VY12

datecreation
2016-08-17

datemaj
2017-02-16

gid
287

Planning de consultation

Mai 2026	Lancement de la consultation Promoteur
15 Juillet 2026	Remise des offres
Octobre 2026	Sélection d'un Promoteur
T4 2026	Signature d'une promesse de vente avec condition suspensive d'obtention de permis de construire
T1 2027	Dépôt du permis de construire par le Promoteur
T32027	Obtention du permis de construire
T4 2027	Réitération de la vente

Situation locative actuelle

Etat locatif actuel

Bâtiment	Locataire	Surfaces		Dates de bail				Loyer annuel HT HC		
		Bureaux	Parking ext.	Durée	Prise d'effet	Prochaine échéance	Fin	Loyer initial	Loyer actuel	Loyer €/m ²
22, 24, 26 Rue Benoit Bennier	VISIATIV	2 891 m ²	104 u.	10	18-févr.-20		19-févr.-30	660 000 €	791 626 €	
28 Rue Benoit Bennier	VISIATIV	1 572 m ²	59 u.	10	18-févr.-20		19-févr.-30			
	Total loué	4 463 m²	163 u.					660 000 €	791 626 €	177 €

Contacts

Gilles des FONTAINES

Directeur Investissement Grand Lyon

gilles.desfontaines@jll.com

+33 6 61 87 16 98

Charlotte BONNEVILLE

Directeur Département AMO

charlotte.bonneville@jll.com

+33 6 31 47 75 47