

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
& DE L'HABITAT

**PLU-H**

**Concertation avec les professionnels  
Plénière du 21 juin 2016**

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
& DE L'HABITAT

**PLU-H**



## Ordre du jour

- 1. Rappel du planning des 9 séances de concertation (sept 2015 > mai 2016)**
- 2. Point d'étape de la concertation réalisée avec les professionnels de l'immobilier et de l'habitat en 2015-2016**
  - > orientations retenues par la Métropole
  - > illustrations par des images de référence : points d'alerte et de vigilance, contre-exemples
- 3. Rappel des zones et des principales caractéristiques morphologiques**

## 1 – Rappel du planning des 9 séances de concertation

| N° | Thème   | Date           | Heure          | Lieu                      |
|----|---|----------------|----------------|---------------------------|
| 1  | Présentation de la boîte à outils règlementaires (architecture générale et outils)  | 14/09/20<br>15 | 14h30 -<br>17h | Salle du<br>Conseil       |
| 2  | Article 10: gestion des hauteurs et de la qualité de la 5ème façade (homogénéisation des règles, intégration des locaux techniques et des dispositifs favorables aux ENR)   | 16/10/20<br>15 | 14h - 17h      | Salle C -<br>niveau<br>01 |
| 3  | Article 13: renforcer la place du végétal par des règles qualitatives de composition des espaces libres, par le pourcentage d'espace végétal sous différentes formes (de pleine terre, espaces verts sur dalle, végétalisation des façades et des toitures...); Article 9: prise en compte du CES | 16/11/20<br>15 | 14h - 17h      | Salle C -<br>niveau<br>01 |
| 4  | Panorama de la structure des zonages  | 14/12/20<br>15 | 14h - 17h      | Salle C -<br>niveau<br>01 |

## 1 – Rappel du planning des 9 séances de concertation

|   |   |                |              |                        |
|---|---|----------------|--------------|------------------------|
| 5 | Zones de centralités : bandes constructibles, épandage / respirations; cœurs d'îlot, la qualité du RDC...   | 18/01/<br>2016 | 14h -<br>17h | Salle C -<br>niveau 01 |
| 6 | Zones de tissus « composites » à dominante d'habitat collectif : mixité de fonctions et de produits immobiliers; discontinuités/ césures; cœurs d'îlots<br>À dominante résidentielle « discontinue » collectif, plots et grands ensembles | 12/02/<br>2016 | 14h -<br>17h | Salle C -<br>niveau 01 |
| 7 | Zones pavillonnaires et habitat intermédiaire: densification qualitative et gestion de l'existant; nouvelles formes de l'habitat individuel dense<br>Zone spécialisée : économie  | 21/03/<br>2016 | 14h -<br>17h | Salle C -<br>niveau 01 |
| 8 | Article 12: normes de stationnement   | 25/04/<br>2016 | 14h -<br>17h | Salle C -<br>niveau 01 |
| 9 | Zones spécialisées (dont zone de projet)  | 20/05/<br>2016 | 14h -<br>17h | Salle C -<br>niveau 01 |

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : renforcer les conditions d'insertion qualitatives de l'intensification urbaine en favorisant l'appropriation des toitures et en proposant un velum adapté à la diversité des territoires**

- **Harmonisation de la prise en compte de la hauteur entre le centre et la périphérie**
- **Unification des règles de calcul de la hauteur**
- **Suppression de la double computation :**
  - *pour mémoire PLU 2005, mesure de la hauteur faite concomitamment en mètre et en nombre de niveaux*
  - *PLU-H, hauteur uniquement mesurée en mètre*

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : prise en compte des modalités de calcul de la hauteur** (pour le centre et la périphérie)

→ Clarifier les définitions des principaux niveaux des constructions :

- **Pour une meilleure habitabilité, la surélévation des RDC habités est rendue possible** (dès le premier niveau de sous-sol) ainsi que l'émergence de la dalle supérieure des parkings (autorisée jusqu'à une hauteur d'1 m 25, ces dalles de parking seront transparentes vis-à-vis du CES).
- **Hauteur des RDC dédiés à l'accueil des activités économiques** (artisanales ou commerciales) **confirmée à 3 m 50 minimum.**
- **Autoriser la création de RDC mixtes** (ex : commerce sur rue et logement sur jardin intérieur), **profondeur minimale du local commercial fixée à 7 m.**
- **Définition de la hauteur minimale pour un étage courant, fixée à 2 m 75** (hors réhabilitation & extension, hors maisons individuelles, hors cas particuliers (par ex. logement en duplex.)

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs :** *garantir une qualité d'exécution pour les façades situées au contact direct de l'espace public : maîtriser la gestion des retraits (plantés ou non), la qualité des matériaux, l'intégration d'éléments techniques et des réseaux (coffrets, conduits, ventilations, etc...).*



## 2 – Point d'étape juin 2016 : « points d'alerte »

→ *Contre-exemples* : éviter de générer des espaces résiduels (communs ou privatifs, habitat collectif ou individuel),



> *Gérer les coffrets d'alimentation, les émergences techniques ou de ventilation et les intégrer en priorité aux principaux volumes construits*

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : prise en compte des modalités de calcul de la hauteur** (pour le centre et la périphérie)

→ Clarifier la définition des principaux niveaux des constructions :

- **Gestion contextualisée de la hauteur du RDC** : maintien des dispositions permettant d'insérer la hauteur d'un RDC dans son environnement.

**Reconduction des dispositions présentes dans le PLU en vigueur**

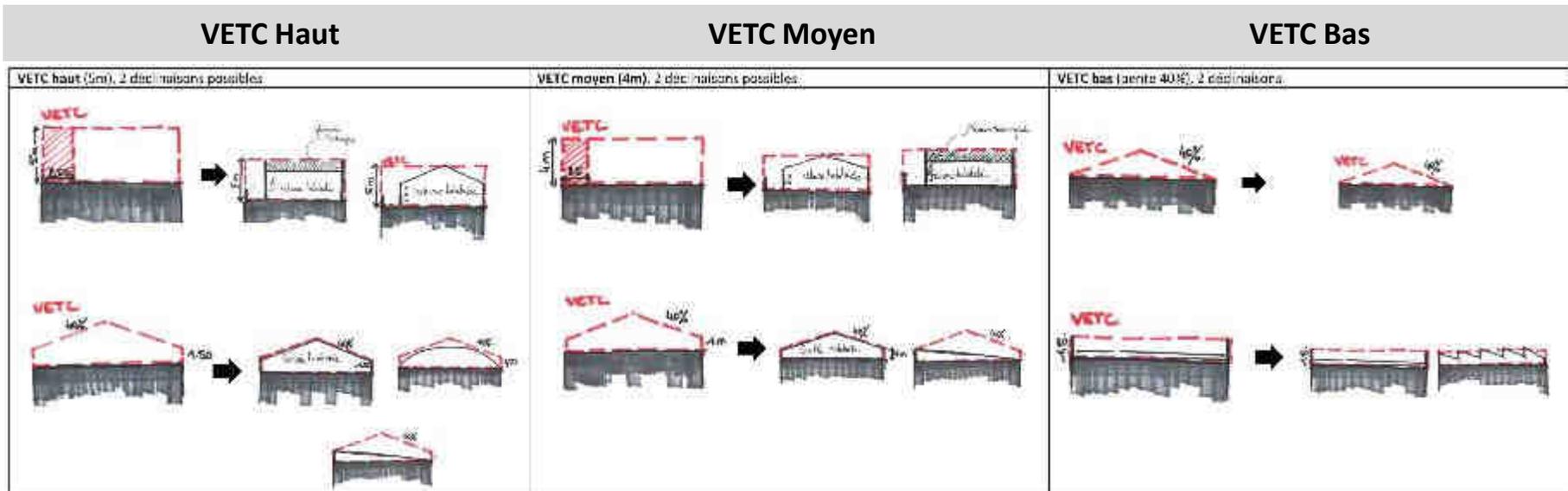
**« 10.2 Les niveaux / 10.2.1 Rez-de-chaussée : La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature, ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions neuves. Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës. »**

- **Cette disposition** permettant l'adaptation d'un RDC à son environnement **ne garantie pas le maintien du même nombre de niveaux.**

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : prise en compte des modalités de calcul de la hauteur et gestion de la cinquième façade** (pour le centre et la périphérie)

- Création d'un Volume Enveloppe de Toiture et de Couronnement pour l'ensemble du territoire (VETC) : 3 volumes proposés qui seront contextualisés offrant la possibilité de réaliser des toitures à pans ou des toitures terrasses,
- **VETC BAS** (1 m 50 pour un acrotère simple) / **VETC MOYEN** (4 m pour l'attique compris l'acrotère) / **VETC HAUT** (5 m pour l'attique compris l'acrotère).



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : prise en compte des modalités de calcul de la hauteur et gestion de la cinquième façade** (pour le centre et la périphérie)

→ Les caractéristiques du Volume Enveloppe de Toiture et de Couronnement (VETC) :

- **En attique, retrait obligatoire du VETC par rapport au domaine public :  $D >$  ou égal à 2 m 50**
- **Emprise du VETC fixée à 60 % maximum** de l'emprise cumulée de l'avant dernier niveau de chaque construction (mesure du pourcentage réalisée à partir de la surface brute / extérieur des murs)
- **En attique, la répartition de la surface d'emprise du VETC est libre** (en fonction du contexte urbain, la surface d'attique pourra être répartie sur un ou plusieurs bâtiments appartenant à une même opération)
- **Pour les toitures à pans** (hors toitures particulières), le pourcentage maximum de pente est fixé à **40 %**. **D'autres types de toiture pourront être admis** (Cf rédaction actuelle de la périphérie : « D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé adès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes. »).

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : *gestion de la cinquième façade*, développer sa valeur d'usage, intégrer les réseaux, les locaux techniques et les dispositifs ENR grâce aux différents VETC, privilégier une intégration par « inclusion », assurer la sécurité des personnes...**



## 2 – Point d'étape juin 2016 : « points de vigilance »

→ *Sur 10 ans, permettre au règlement d'anticiper les évolutions à venir des futures évolutions réglementaires : réglementation de la construction, thermique, environnementale, intégrer la gestion des obligations en matière de sécurité des personnes*

> *Gérer les ouvrages techniques pour le tertiaire*



> *Gérer les ouvrages techniques pour l'habitat*



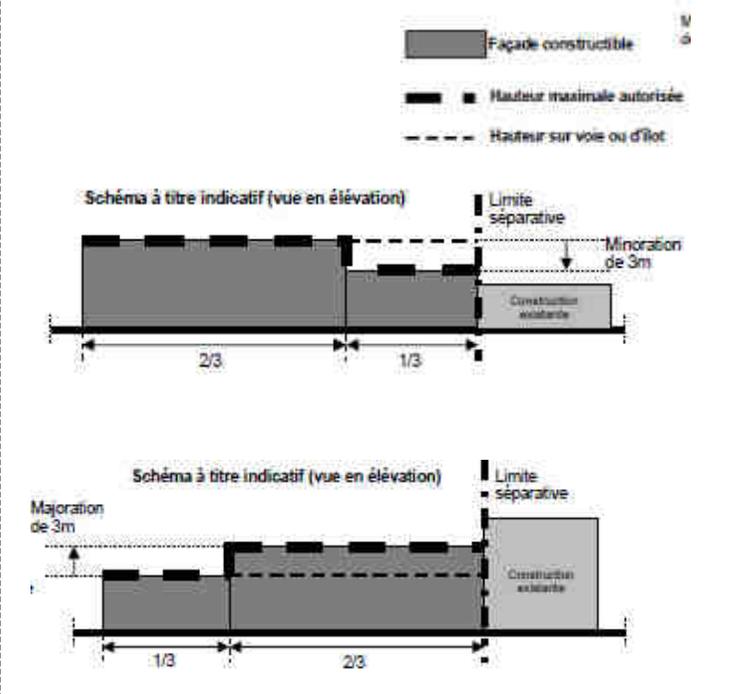
## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : favoriser une architecture de qualité et permettre son intégration à l'environnement**

→ Contextualisation des projets dans leur environnement :

- **Suppression de la modulation normée de la hauteur (cf. : 1/3 > 2/3 PLU 2005) pour des motifs d'insertion dans l'environnement ; l'intégration des projets sera systématiquement contextualisée et gérée à travers des dispositions qualitatives et des règles particulières ;**
- **L'adaptation d'une nouvelle construction à son environnement ne pourra se faire que sur un niveau, soit par minoration, soit par majoration, sur tout ou partie du bâtiment.**
- **La minoration de la hauteur rentrera dans le calcul des 15 % de vide de la façade constructible.**

Pour mémoire, principe de modulation de hauteur actuelle « adaptation au contexte environnant » abandonné



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : favoriser une architecture de qualité et permettre le développement d'une diversité de formes urbaines, gestion du CES**

- *Afin de garantir la qualité de l'habitat et de la cellule logement : exclure des modalités de calcul du CES l'emprise des balcons.*
  - un attention particulière sera portée au traitement des surfaces extérieures afin de garantir la qualité des opérations et leur valeur d'usage.
- *Exclure du calcul du CES les émergences des sous-sols qui accueillent du stationnement souterrain et les locaux techniques,*
- *Les zones NON AEDIFICANDI sont prises en compte dans l'assiette de calcul du CES*
- *En RDC, limiter à 15 cm les débords des façades sur le domaine public (isolation thermique, devantures de magasin)*

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

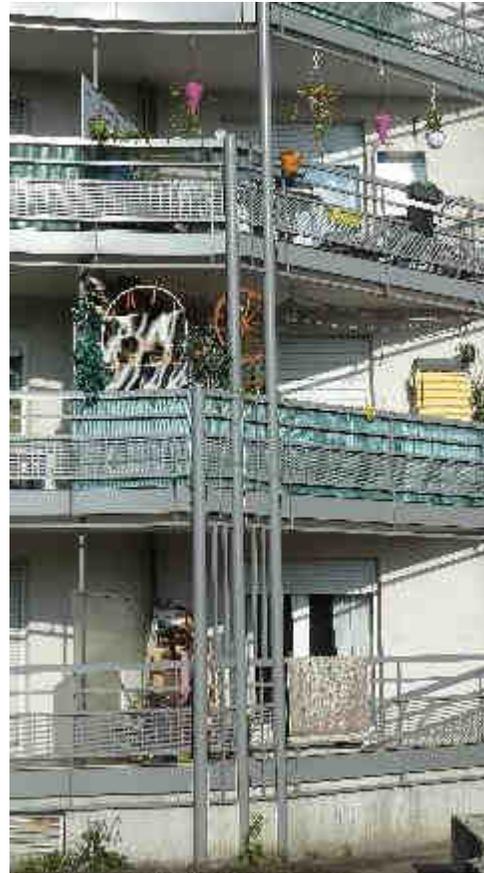
**Rappel des objectifs : afin de garantir la valeur d'usage des surfaces extérieures rattachées à chaque logement, mettre en place les dispositifs adéquats**

→ Enveloppes protectrices, espaces de stockage intégrés, qualité des ouvrages dessinés et pérennité des matériaux mis en œuvre



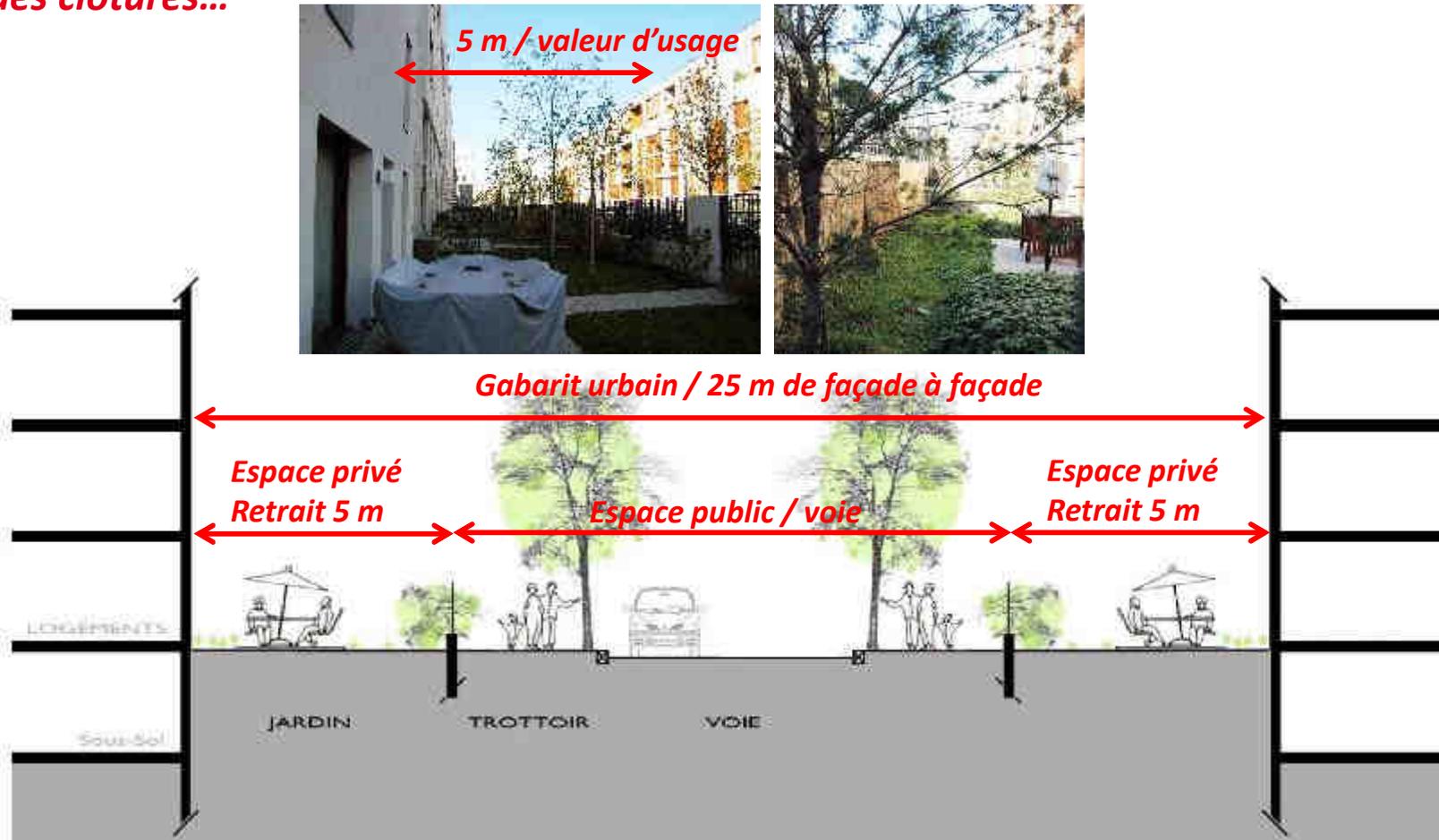
## 2 – Point d'étape juin 2016 : « points de vigilance »

→ *Contre-exemples* : une difficulté majeure, anticiper l'appropriation des espaces extérieurs



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : en cas de retrait d'un RDC habité, garantir une qualité d'usage et s'assurer du rapport créé entre l'espace privé et l'espace public, gestion des clôtures...**



## 2 – Point d'étape juin 2016 : « points d'alerte »

→ *Contre-exemples* : des RDC défensifs, mal aménagés et l'impossibilité de garantir une valeur d'usage pérenne pour ces espaces extérieurs



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

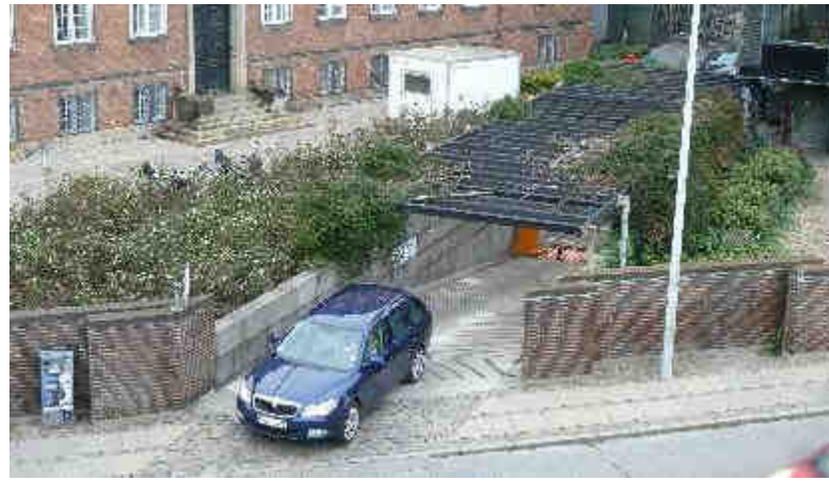
**Rappel des objectifs : garantir une qualité d'exécution pour les façades situées au contact direct de l'espace public : maîtriser la gestion des retraits (plantés ou non), la qualité des matériaux, l'intégration d'éléments techniques et des utilités (coffrets, conduits, ventilations, etc...).**

→ Portail d'accès aux parkings souterrains alignés en façade principale, sur le domaine public, intégration des réseaux, des coffrets, des portes de services, des luminaires, etc...



## 2 – Point d'étape juin 2016 : « points d'alerte »

→ **Contre-exemples** : lutter contre le développement des espaces résiduels, des accès non clos aux parcs de stationnement souterrains réalisés en dehors de volumes construits, implantés en retrait du domaine public



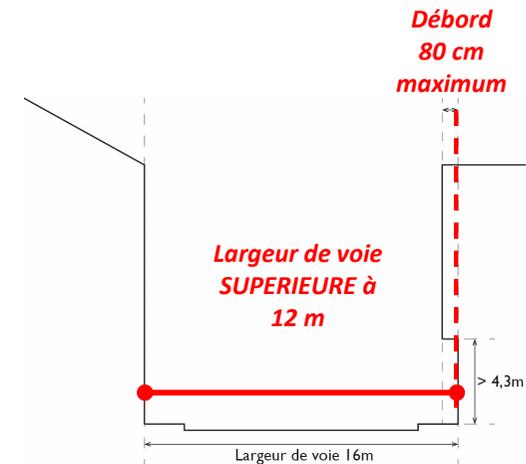
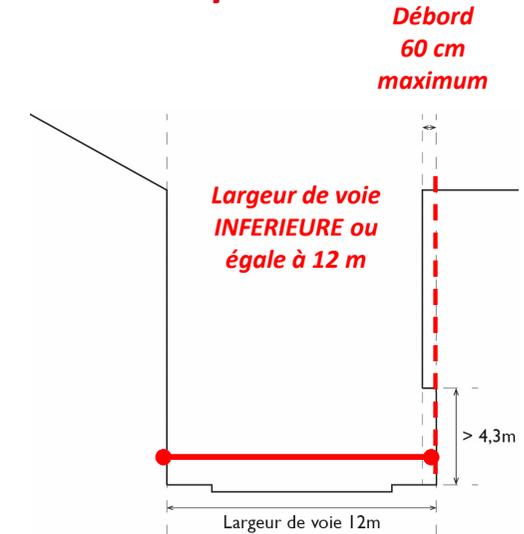
## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : favoriser une architecture de qualité et permettre le développement d'une diversité de formes urbaines**

- **Permettre une diversité dans l'écriture architecturale**
- **Maintenir la possibilité de pouvoir réaliser des débords de façade sur le domaine public** sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher (l'articulation avec la rédaction du règlement de voirie est prise en compte)
- **Maintien des dispositions actuelles du règlement rédigée sur le centre :**
  - débords possible de **60 cm** sur le domaine public si la rue possède une largeur (façade à façade) **inférieure ou égale à 12 m**,
  - débords possible de **80 cm** sur le domaine public si la rue possède une largeur (façade à façade) **supérieure à 12 m**,

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : favoriser une architecture de qualité et permettre le développement d'une diversité de formes urbaines**



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

### **Rappel des objectifs : renforcer la présence de la nature en ville**

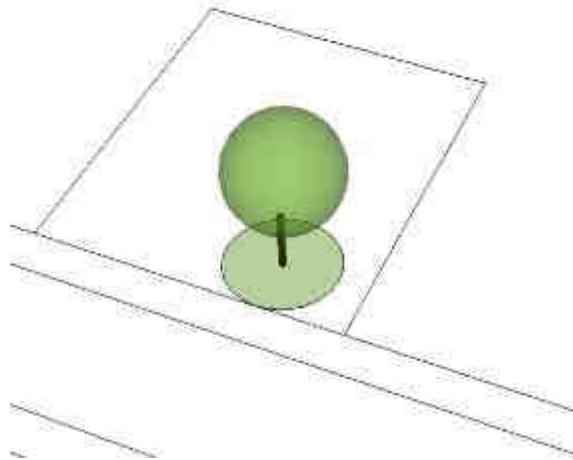
- **Instauration d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) qui sera défini par un pourcentage (%) variable en fonction des caractéristiques de chaque territoire).**
- **Le fractionnement de ce CPT sera possible (les marges de recul seront prises en compte dans ce calcul, la présence de réseaux souterrains sera autorisée mais limitée en terme d'emprise).**
- **Une partie du CPT devra être réalisée d'un seul tenant.**
- **La part ou la section du CPT qui sera réalisé d'un seul tenant devra posséder une largeur minimale de 4 mètres.**
- **Densité végétale en pleine terre : le ratio d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup> est modifié, il sera exigé un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de pleine terre.**
- **Evaluation des besoins en CPT pour les assiettes foncières de petites tailles : le seuil reste à préciser.**
- **Principe : les conditions de plantation d'un arbre de développement moyen seront précisées : exigence d'une fosse de plantation correspondant à 20 m<sup>2</sup> en pleine terre par sujet planté.**
- **Gestion des espaces paysagers sur dalle, 40 cm de terre végétale exigés hors complexe drainant et isolant.**

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

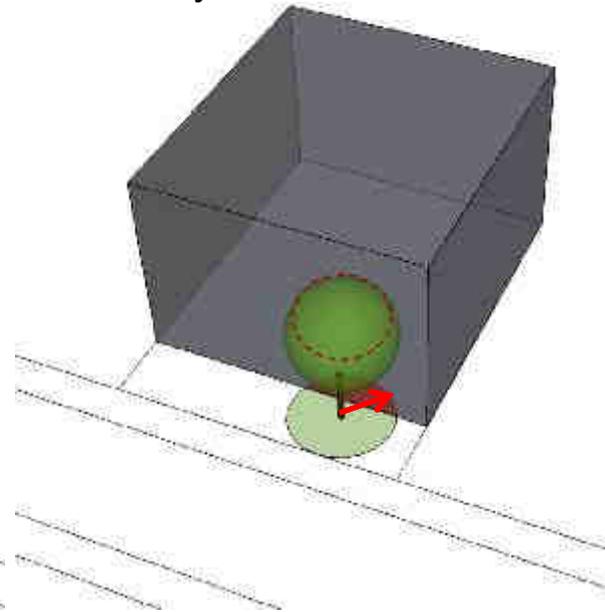
**Rappel des objectifs : renforcer la présence de la nature en ville**

→ *Un objectif affiché : protéger et renforcer la trame verte existante*

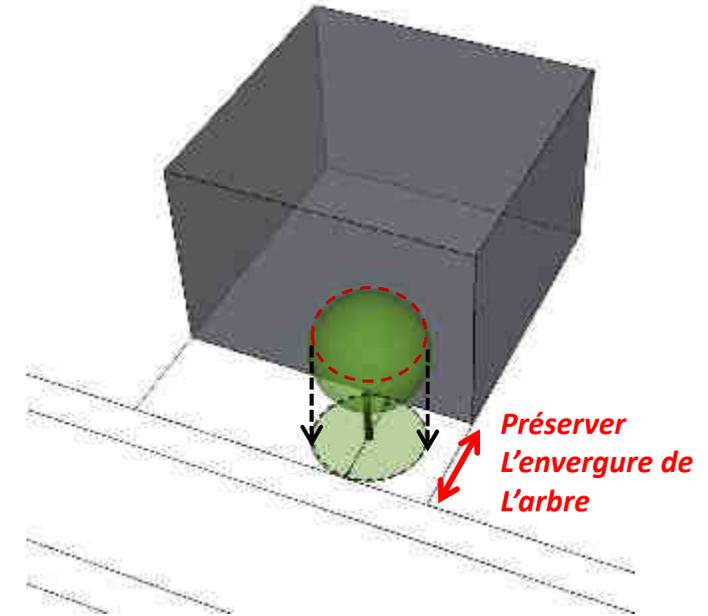
> Un dispositif de protection gradué qui adapte les exigences règlementaires aux valeurs et enjeux du patrimoine végétal



> Ex : arbre existant repéré par l'outil graphique -> EVV



> Nouvelle construction : risque de suppression d'une partie du système racinaire

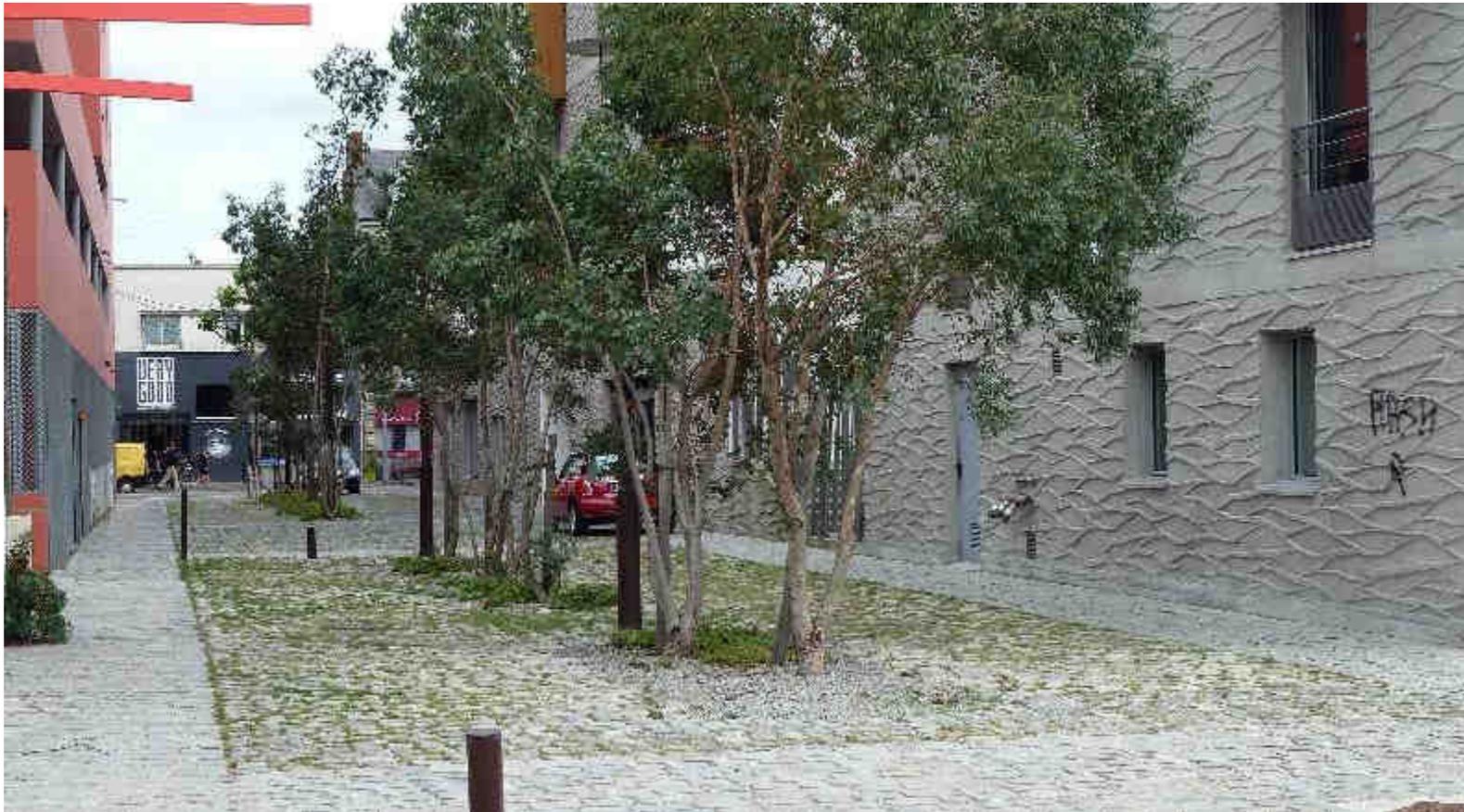


> Prendre en considération la gestion de l'envergure de l'arbre avant d'implanter un nouveau bâtiment

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : renforcer la présence de la nature en ville**

→ Privilégier le développement d'arbres de moyen développement et des sols plus perméables



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : renforcer la présence de la nature en ville**

→ Dans les secteurs denses où la présence du végétal est réduite, garantir le développement, dans de bonnes conditions, d'un sujet de moyen développement



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : Harmonisation, clarification et création de nouvelles zones pour répondre à l'ensemble des caractéristiques morphologiques sur le territoire de l'agglomération**

→ Harmonisation et clarification réglementaires : généralités

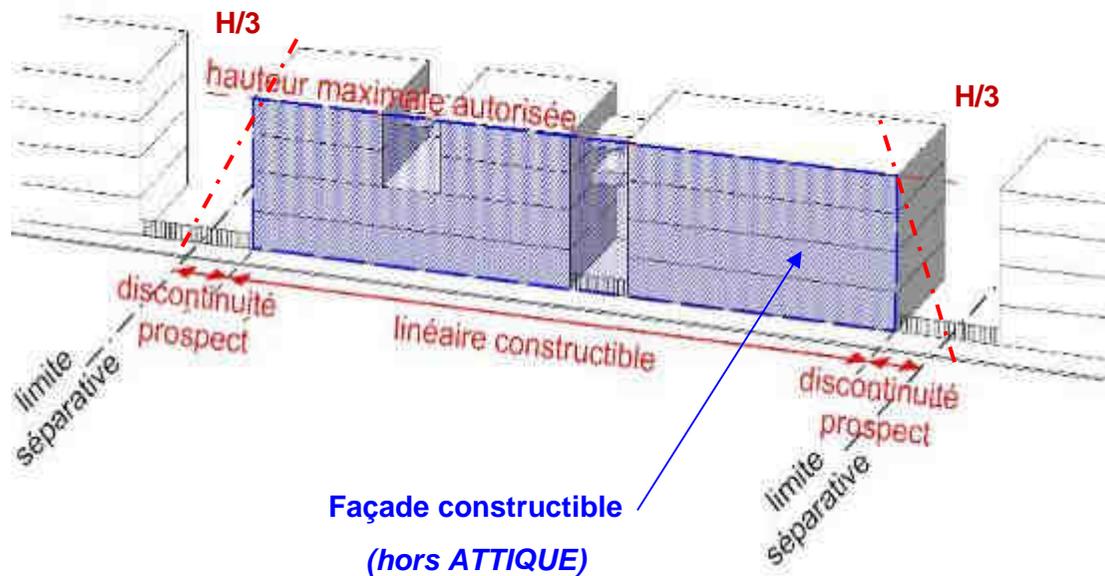
- **Suppression des effets de seuils réglementaires (URM Lyon (4 000 m<sup>2</sup>) et Uba Villeurbanne (2 000 m<sup>2</sup>)),**
- **Extension des principes réglementaires contenus dans la zone URM à l'ensemble du territoire de l'agglomération (discontinuité et boîte à outils)**

**Un enjeu pour les permis d'aménager ou les opérations d'ensemble :**

- **Maintien des dispositions réglementaires applicables sur les bases de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme (ancien article R 123-10-1) conservé comme un outil d'urbanisme de projet.**

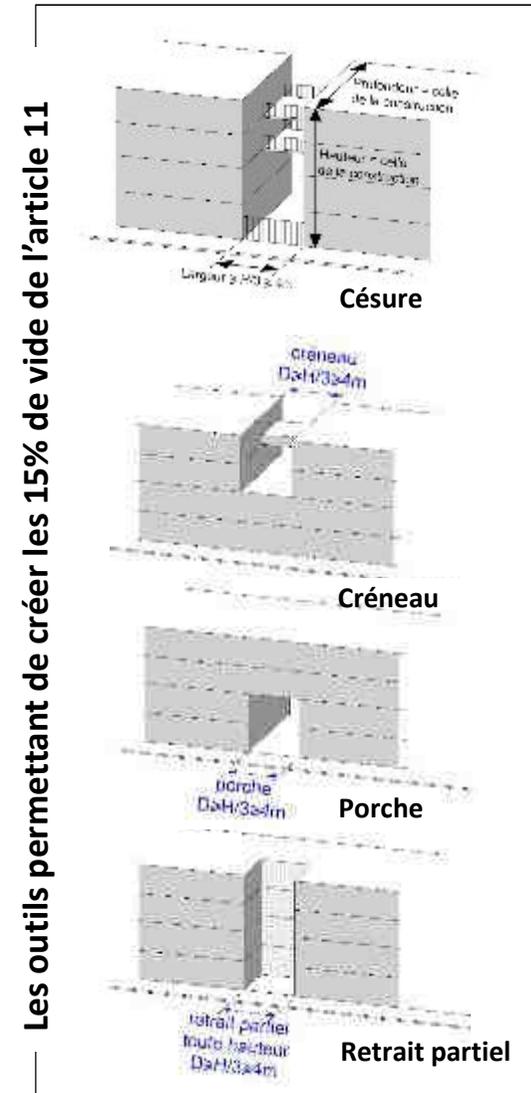
## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : favoriser une architecture de qualité et permettre le développement d'une diversité de formes urbaines**



**Généralité : SURFACE DE VIDE = 15 % de la FACADE CONSTRUCTIBLE MINIMUM**

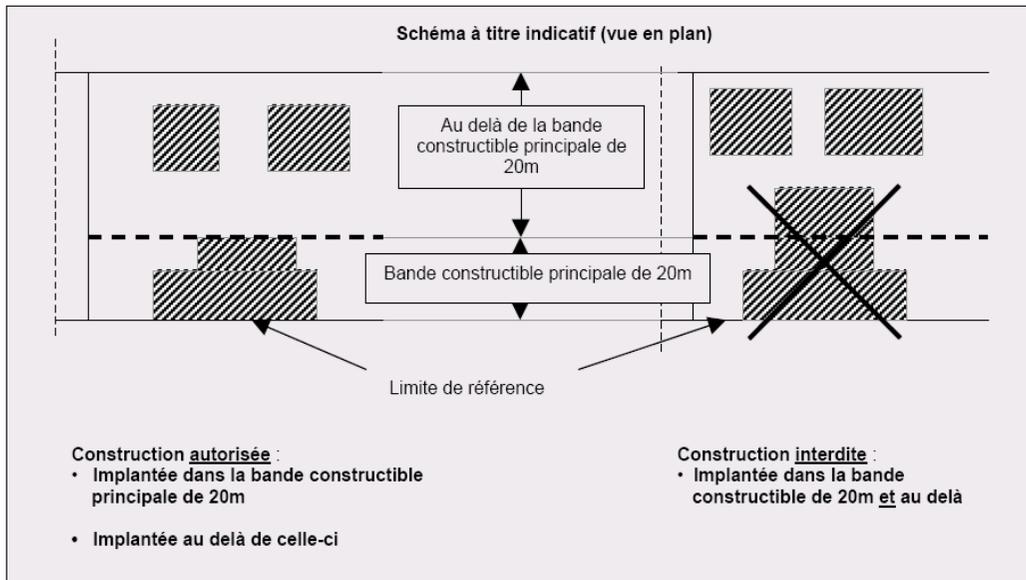
**Cas particulier : en présence d'un linéaire graphique prescrivant une continuité urbaine 15% de vide MAXIMUM**



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : favoriser une architecture de qualité et permettre le développement d'une diversité de formes urbaines**

> **Décollement** entre la BCP et la BCS /  $D = H - 4$  (art 8 URM 1)

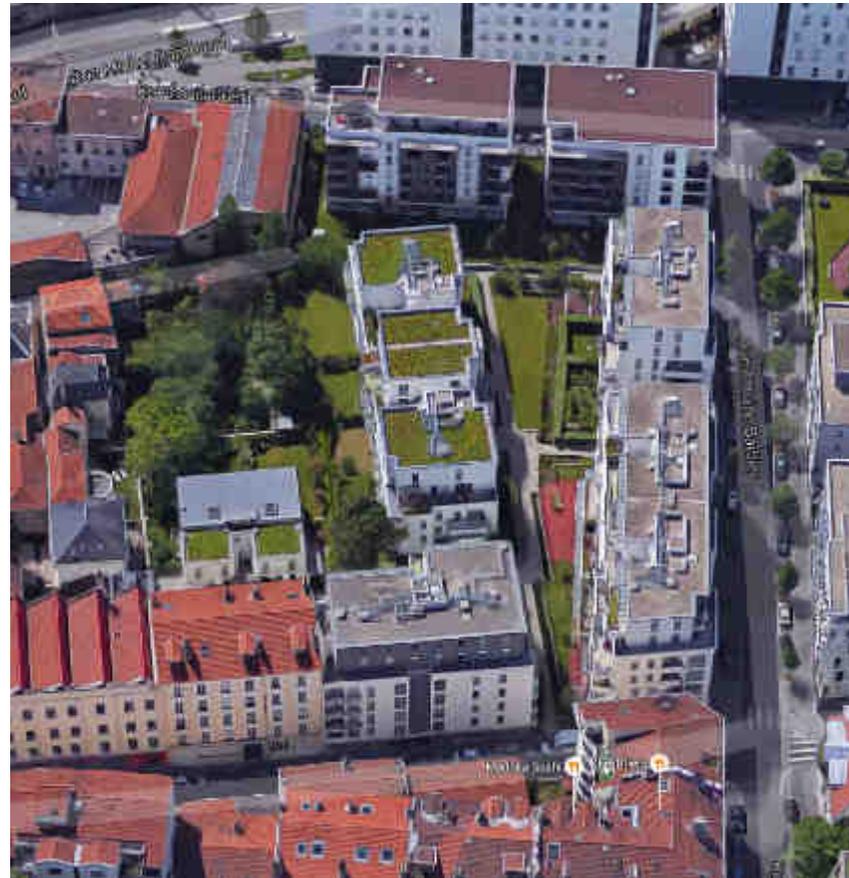


Rappel : schéma issu du règlement centre PLU 2005 / zone URM

**PLEINE TERRE exigée > 20 %**  
**Fractionnement possible**  
**Au moins une section / L > 4 mètres**  
**Une partie du CPT à réaliser d'un seul tenant**

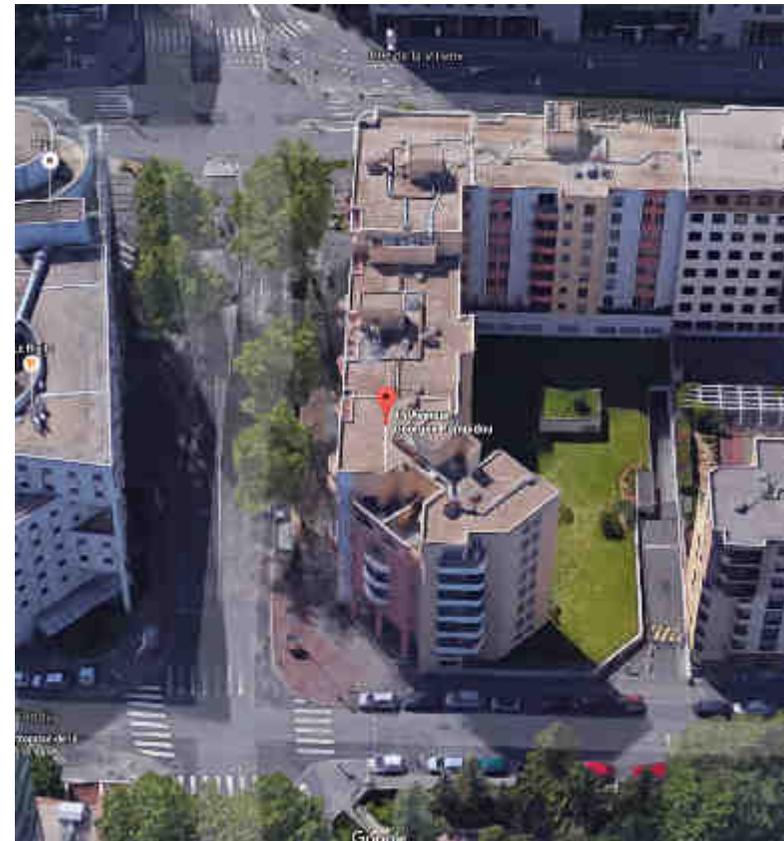
## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : favoriser une forme urbaine de qualité et permettre le développement d'un paysage de qualité en cœur d'îlot visible depuis la rue**



## 2 – Point d'étape juin 2016 : « points d'alerte »

→ **Contre-exemples** : *pauvreté des paysages développés sur dalle, absence de strates végétales différenciées, aucun arbre de développement moyen planté en pleine terre*



## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : Harmonisation, clarification et création de nouvelles zones pour répondre à l'ensemble des caractéristiques morphologiques sur le territoire de l'agglomération**

→ **Création de nouvelles zones afin de répondre au mieux aux enjeux d'adaptation et de contextualisation des nouvelles constructions et des vocations :**

- **Création de la zone « URM 2 »** favorable au développement d'une forme urbaine d'habitat individuel, voire intermédiaire, dense et diversifiée, avec des architectures contemporaines s'inscrivant dans le respect de caractéristiques morphologiques.
- **Pour les zones, URM 1 & 2, introduction de nouvelles dispositions morphologiques :** possibilité de produire une forme urbaine à partir d'une **morphologie en « peigne »** (pour les assiettes foncières disposant d'un linéaire sur voie supérieur ou égal à 60 mètres linéaires en zone URM 1 et de 45 mètres linéaires sur voie en URM 2).
- **Création de la zone « UCE 3 - Faubourgs »** visant à valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle, en favorisant l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains.
- **Création d'une zone projet UPR** qui permettra la gestion des grands projets urbains et l'accompagnement d'un urbanisme négocié.

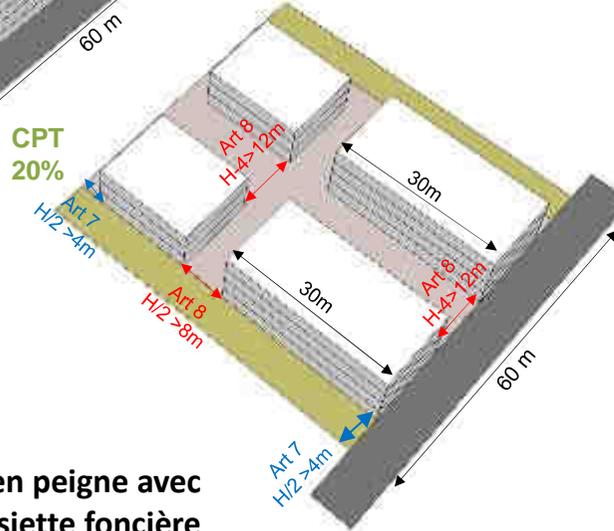
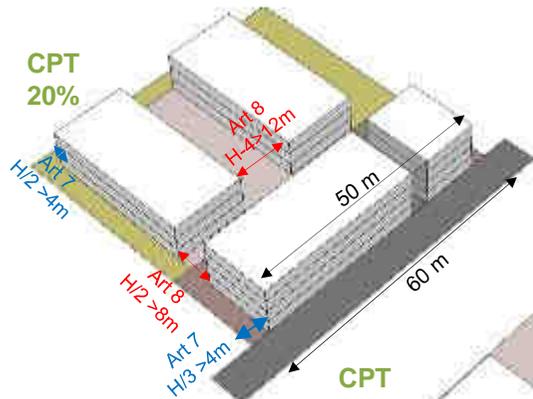
## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

***Rappel des objectifs : favoriser une architecture de qualité et permettre le développement d'une diversité de formes urbaines y compris pour l'habitat individuel dense***

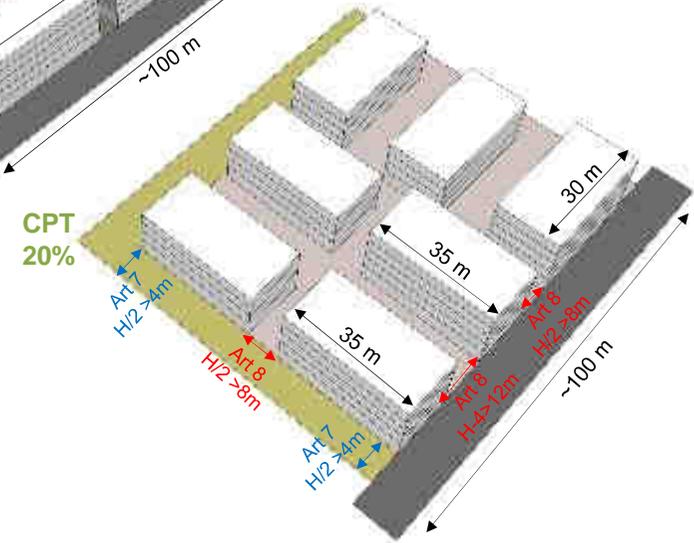
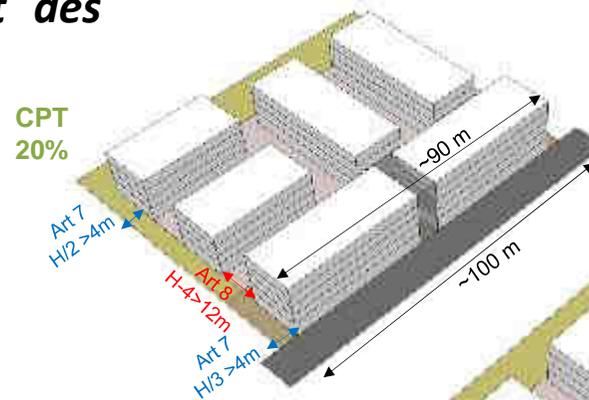


## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

→ **Zone URM 1 & 2 / encadrement des constructions en « peigne »**  
(Tests morphologiques)



> Implantation en peigne avec un linéaire d'assiette foncière en LR de 60 m



> Implantation en peigne avec un linéaire d'assiette foncière en LR de 100 m

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

**Rappel des objectifs : Harmonisation, simplification et création de nouvelles zones afin de répondre aux enjeux de maintien de l'activité économique et productive en ville**

- **Création de deux zones destinées à accueillir les activités économiques :**
  - **Uei 1** : zone destinée à accueillir les activités productives,
  - **Uei 2** : zone destinée à accueillir toutes les formes d'activités économiques (tertiaire compris).
- **Dispositions favorables au développement des activités économiques :**
  - **CES alternatif ou bonus de CES** afin de pouvoir développer de l'activité en ville,
  - **Création de l'outil : Secteur de Mixité Fonctionnelle (SMF).**

## 2 – Point d'étape juin 2016 : orientations retenues

### → Les évolutions liées au stationnement :

- *Passer d'une norme réglementaire rattachée à une zone, fixée en fonction de la destination des bâtiments, à **une norme territorialisée** en tenant compte du niveau de desserte en transport en commun de chaque territoire, du taux de motorisation des ménages ;*
- *Maintien d'une norme de stationnement pour les places visiteurs :*
  - **Hypothèse de travail** : *une place supplémentaire par tranche de **10 logements** doit être ajoutée afin de pouvoir répondre aux besoins des visiteurs.*
- *Norme de stationnement vélo pour le résidentiel : (surf. mini) 2,5 % SP*
  - *PLU de Bordeaux : 5% de la surface de plancher*
  - *PLU de Strasbourg : 3% de la surface de plancher.*
  - *PLU de Toulouse : 4% de la surface de plancher.*
  - *PLU de Paris : 2,25% de la surface de plancher.*