

Délégation Générale au Développement Urbain

Direction de la Planification et des Politiques
d'Agglomération
Service Territoires et Planification

Votre interlocuteur :

Etienne Duquesnoy

+4.69.64.58.22 +4.78.63.49.70

e-mail : eduquesnoy@grandlyon.org

Lyon, le 11 mars 2014

**Compte-rendu : Révision PLU-H /
Plénière relative à la concertation
avec les professionnels de
l'immobilier et de l'habitat**

N/Réf. : ED/BAB - CR 14-014

Date de la réunion : **Lundi 25 novembre 2013**

P.J. **Support de présentation**

Participants

DAVID	Martine	Grand Lyon - Vice Présidente
BRACHET	Olivier	Grand Lyon - Vice Président
BUNA	Gilles	Grand Lyon - Vice Président
KIMELFELD	David	Grand Lyon - Vice Président
HERVE	Vincent	ABC HLM
PERRON	Éric	ABC HLM
DERDERIAN	Serge	Chambre FNAIM du Rhône
PUPIER	Gérard	Chambre FNAIM du Rhône
SALEIX	Philippe	CIRMAD
BANSAC	Laurent	CROARA
CLAUS	Isabel	Fédération Française du Paysage
PERUS	Anne-Pascale	Fédération Française du Paysage
SCHULZ	David	Fédération Française du Paysage
GUILLY	Valérie	FPI Région Lyonnaise
WARSMANN	Philippe	FPI Région Lyonnaise
ZIZ	Louis	FPI Région Lyonnaise
DOYAT	Laurent	ICADE
TISSOT	Olivier	SAR
HERZ	Marc Henri	SAR
BAUME	Nicolas	SERL
DONGUY	Sébastien	SERL
LEFRANC	Ludivine	SNAL
POMMET	Yann	UCI
SCARPARI	Ludovic	UCI
VEYRAC	Marc	Union Maisons Françaises
SAGNIMORTE	Marc	UNIS
JOLY	Rémi	Ville de Francheville
BURTIN	Emmanuelle	Ville de Lyon
CANOVA	Anne	Ville de Lyon
CHATRIANT	Sabine	Ville de Lyon
LUDWIG	Brice	Ville de Saint-Cyr au Mont d'Or
REYMOND	Pamela	Ville de Saint-Priest
DEFRAY	Cécile	Ville de Vénissieux
TRIDON	Pascale	Ville de Villeurbanne
GAILLARD	Richard	Ville de Villeurbanne
CALVO	Nathalie	Agence d'urbanisme
PISSIER	Sylvie	Agence d'Urbanisme
SPERTO	Sébastien	Agence d'Urbanisme

communauté urbaine
GRANDLYON

Tout le courrier doit être adressé à :

Monsieur le Président de la communauté urbaine de Lyon

Direction Générale

Délégation générale au développement urbain
20, rue du Lac – BP 3103 – 69399 Lyon cedex 03
www.grandlyon.com

PREVEL	Anaïs	Agence d'Urbanisme
BOUCHERON	Emmanuelle	DGDEI/DSE - Grand Lyon
NOUVEAU	Rémy	DGDU - Directeur DHDSU - Grand Lyon
RAVET	Giada	DGDU/DHDSU - Grand Lyon
CHAGNARD	Mathias	DGDU/DPPA - Responsable TEP - Grand Lyon
BERTRAND	Henri	DGDU/DPPA - TEP - Grand Lyon
MONNET	Jacques	DGDU/DPPA - TEP - Grand Lyon
MARTEAU	Christophe	DGDU/DHDSU - Grand Lyon
COUTURIER	Béatrice	DGDU/DPPA - Stratégie d'Agglomération
EYNARD-RIONDET	Isabelle	DGDU/DPPA - TEP - Grand Lyon
MAZEREEL	Stéphane	DGDU/DPPA - TEP - Grand Lyon
DUQUESNOY	Etienne	DGDU/DPPA - TEP - Grand Lyon

Excusés et/ou pour information

CHAMPET	Christian	ABC HLM
GALIPOT-RAHAL	Florence	ABC HLM
GODET	Daniel	ABC HLM
HAMELIN	Guillaume	ABC HLM
MOUNIER	Gérard	ABC HLM
PARIS	Jean Michel	ABC HLM
SIBILLE	Gabriel	ABC HLM
ROLAND	Patrice	ARRA HLM
BONNET	Jean-Xavier	BOUWFOUNDS MARIGNAN
RUBY	Stéphane	CARDINAL
CHATAIN	Pierre-Michel	Chambre des Notaires
CECERE	Gilles	Chambre FNAIM du Rhône
BARBERET	Mickaël	CROARA
BRUNET	Noël	CROARA
VIAL-VOIRON	Victor-John	CROARA
CHANUT	Jacques	Fédération Française du Bâtiment Région Rhône-Alpes
BOUILLON	Jean-Marc	Fédération Française du Paysage
TETAZ	Priscilla	Fédération Française du Paysage
D'ANTERROCHES	Thibaut	FNAIM Entreprises
MATUSZAK	Gilles	FNAIM Entreprises
ROBERT	Brice	FNAIM Entreprises
DE FOUGEROUX	Benoît	FNAIM Entreprises
GROJEAN	Christophe	FPI Région Lyonnaise
MARCHAL	Frédéric	FPI Région Lyonnaise
BLIN	François	Ordre des géomètres experts Rhône-Alpes
GUICHARDON	Thomas	Ordre des géomètres experts Rhône-Alpes
MOUSSARD	Xavier	Ordre des géomètres experts Rhône-Alpes
PIEGAY	Joël	Ordre des géomètres experts Rhône-Alpes
CLERC	Charles	SAR
KAEPPELLIN	Thierry	SAR
POLZELLA	Elisabeth	SAR
ROY	Arnaud	SAR
BELLANGER	David	SERL
BRASSART	Éric	SERL
DELALOY	Audrey	SERL
MOLINA	Yves	SERL
RAVIER	Benoît	SERL
FROMAGE	Xavier	SNAL
GASTAUD	Hervé	SNAL
BALAY	Marc	SOGELYM
FONTANEL	Gérald	UCI

POUZOLS	Laurent	UCI
ROLLE	Alain	UCI
TOMI	Jean-Marc	UESL - Action Logement
MONY	Emmanuel	Union des Entreprises du Paysage
POTHIER	Christian	Union des Entreprises du Paysage du Rhône
CHENELAT	Claudy	UNION MAISONS FRANCAISES
MEYER	Paul	UNION MAISONS FRANCAISES
ESCLATINE	Marielle	UNIS
FRANCHET	Renaud	UNIS
CHEVALIER	Jean Paul	Ville de Bron
FAVRE	François	Ville de Francheville
PAQUETE	Clara	Ville de La Tour de Salvagny
DUPAS	Nathalie	Ville de Neuville sur Saône
FERRAND	Nicolas	Ville de Saint-Cyr au Mont d'Or
GUIBERT	Valérie	Ville de Saint-Fons
LOISEAU	Rachel	Ville de Tassin la Demi-Lune
GALDEANO	Sylvain	Ville de Vénissieux
NEE	Martine	Ville de Villeurbanne
NEYRON	Franck	Ville de Villeurbanne
RIBIER	Marianne	Ville de Villeurbanne
ROBIN	Céline	Ville de Villeurbanne
TIVAN	Nathalie	Ville de Villeurbanne
VAZ-BROSSARD	Sandrine	Agence d'urbanisme
BOISSET	Claire	Agence d'urbanisme
BOUILLOT	Didier	Agence d'urbanisme
DEROULERS	Laure	Agence d'urbanisme
TROFF	Julie	Agence d'urbanisme
SEGUR	Frédéric	VOIRIE - VIAP - Grand Lyon
CRESCI	Fabienne	DGDU - Grand Lyon
CHAMBE	Sébastien	DGDU - Directeur DPPA - Grand Lyon
SIBUE-ALLART	Emmanuelle	DGDU/DPPA - TEP - Grand Lyon
CHAMBEFORT	Jean-Luc	DGDU/DPPA - TEP - Grand Lyon
BAKKER	Hajo	DGDEI/DSE - Grand Lyon
PONSAR	Luce	DGDU/DPPA - Stratégie d'agglomération - Grand Lyon
REYNAUD	Béatrice	DGDU/DPPA - TEP - Grand Lyon
TRANCHANT	Agnès	DGDU/DHDSU - Grand Lyon
RINGLET	Anne	DGDU - Grand Lyon

Martine David remercie, avec les autres Vice-présidents du Grand Lyon Olivier Brachet, Gilles Buna et David Kimelfeld, les professionnels pour leur mobilisation dans le cadre de cette concertation qui leur est dédiée et qui est spécifique à la révision du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H).

Cette concertation a été ouverte le 1^{er} octobre 2012. Elle précise qu'il s'agit bien d'une démarche volontaire de la part du Grand Lyon qui vise à la fois à organiser le retour des professionnels sur l'application du PLU opposable mais également à partager les orientations du futur PLU-H et garantir son opérationnalité.

Au-delà de cette concertation spécifique, elle rappelle que le dialogue avec les instances professionnelles est engagé de longue date et qu'il se réalise de manière continue depuis des années. Ce dialogue est essentiel afin de construire un outil permettant la production de la ville dans des conditions de qualité, de facilité et de sécurité.

Depuis janvier 2013, 8 séances de travail se sont tenues avec à chaque fois une quinzaine de participants émanant des milieux professionnels. Cela traduit l'engagement des professionnels qu'elle tient à saluer.

Lors de l'ouverture de cette concertation le 1^{er} octobre 2012, son cadre avait été défini :

1. D'abord, cette concertation ne porte que sur les éléments sur lesquels le PLU-H peut agir ou dispose de levier d'action. Il s'agit de concerter sur « les conditions réglementaires offertes par le futur PLU-H ». Elle précise que cette concertation ne vise pas à définir la stratégie relative à l'Habitat qui fait l'objet d'une autre concertation conduite par Olivier Brachet dans le cadre des ateliers collaboratifs.
2. Ensuite, cette concertation s'est organisée en 2013 autour de 4 thèmes de travail qui ont vocation à englober l'ensemble des attentes respectives du Grand Lyon et des professionnels:
 - Thème 1 : les conditions de production d'immobilier pour l'habitat en type de logements, gamme de prix et de loyers diversifiée
 - Thème 2 : les conditions de production d'immobilier pour l'activité économique en ville
 - Thème 3 : les conditions de la mise en œuvre de dispositifs favorisant la performance énergétique et l'adaptation climatique dans la construction neuve et dans le parc existant
 - Thème 4 : les conditions de production de la qualité des formes urbaines, architecturale et végétale
0. Enfin, il était convenu de partager fin 2013 un état d'avancement de la concertation et de définir ensemble ses modalités d'organisation pour l'année 2014. Cela constitue l'ordre du jour de la présente séance.

Avant de laisser les équipes du Grand Lyon et de l'Agence d'Urbanisme présenter ces éléments, elle souhaite donner trois indications préalables :

- La première indication est relative à l'état d'avancement de la procédure. Cette révision a été engagée le 16 avril 2012 par la délibération de prescription. Le 1er semestre 2013 a été marqué par une concertation importante avec le grand public via la réalisation de 58 réunions publiques en communes. La 2^{ème} étape de la procédure a été franchie le 24 juin dernier avec la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en conseil communautaire. La mobilisation des acteurs du projet est désormais entièrement tournée vers la fabrication de l'arrêt du projet qui est envisagé pour fin 2015.
- La deuxième indication vise à préciser que le futur PLU-H se donnera les moyens de mettre en œuvre les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale en terme de production de logements et que le projet urbain travaillé avec les communes dégagera les capacités nécessaires.
- La troisième et dernière indication concerne les rapports qu'entretiennent le Grand Lyon et les professionnels de l'immobilier et de l'Habitat. Ces relations perdurent depuis maintenant de nombreuses années et l'expérience a prouvé que le Grand Lyon a toujours été au rendez-vous malgré les aléas traversés au fil des décennies. Elle réaffirme que le Grand Lyon est à l'écoute des préoccupations des professionnels et continuera à être présent à leurs côtés pour permettre le développement de l'agglomération.

M. Chagnard indique que la restitution de la concertation réalisée avec les professionnels de l'immobilier et de l'habitat va se réaliser à plusieurs voix : d'abord, **S. Sperto** présentera pour chaque thème une synthèse des échanges (Cf. présentation en PJ) puis **M. Chagnard** indiquera les orientations retenues par le Grand Lyon. Enfin, **E. Duquesnoy** présentera les modalités d'organisation de la poursuite de la concertation sur les années 2014 et 2015.

S. Sperto indique le consensus entre le Grand Lyon et les professionnels concernant le souhait de clarifier le règlement du PLU en harmonisant les règles entre le Centre et la Périphérie (champs d'applications, modalités de calcul (calcul des hauteurs, des prospects, des modulations...), clarification des définitions et des lexiques (définition du couronnement)).

M. Chagnard confirme que le Grand Lyon souhaite, dans le cadre de la révision du PLU-H, effectuer un effort de clarification et d'homogénéisation des règles afin de les rendre lisibles et applicables sur l'ensemble du territoire communautaire.

S. Sperto met en avant une contradiction relative à l'urbanisme de projet. Certains professionnels ont plaidés en faveur d'un règlement plus souple (ex : notion de « hauteur moyenne » ou de « prospect moyen ») et d'autres ont exprimé le souhait de préserver un règlement de PLU fiable sur le plan juridique afin de limiter les possibilités de recours. Deux éléments spécifiques ont été identifiés : les instances de dialogues (architectes-conseils) et la qualité/fiabilité des documents (essentiellement orientations d'aménagement) qui permettent la réalisation de cet urbanisme de projet.

M. Chagnard rappelle que le Grand Lyon organise une « planification glissante » afin de permettre la réalisation des projets. Depuis 2005, environ 80 procédures de PLU ont été mises en œuvre. Ce « mode de faire » a vocation à se poursuivre dans le cadre du futur PLU-H. Concernant les missions d'architecte-conseil, le Grand Lyon souhaite la poursuite de cette mission qui concourt à la qualité urbaine et aux modalités de réalisation de la densité au sein de l'agglomération. Enfin, l'objectif de clarification des règles dans le cadre du PLU-H ne se traduira pas par une unicité des règles qui devront toujours assurer l'adaptation aux situations locales et veiller à la bonne insertion du projet.

G. Buna encourage les instances représentatives des professionnels de l'immobilier et de l'habitat à davantage d'échanges réactifs avec les collectivités concernant l'évolution législative, jurisprudentielle...L'échange doit permettre de partager une analyse commune et une application cohérente. Il affirme la nécessité de laisser au PLU la souplesse nécessaire à la réalisation des projets et rappelle que sur Lyon, l'approche de la qualité urbaine est partagée. Cela s'est notamment traduit par un consensus sur le traitement de la 5^{ème} façade. Un désaccord demeure toutefois concernant la surface de plancher. Il précise que le PLU a vocation à indiquer la surface maximale réalisable et non celle qu'il convient de réaliser. En ce sens, il se prononce en faveur du maintien des missions d'architecte-conseil qui contribuent à la bonne insertion du projet.

S. Sperto poursuit sur le thème de l'intensification de la ville et de la raréfaction du foncier. La concertation a mis en exergue des conflits de vocations en secteurs tendus (logements abordables, maintien de l'activité économique en ville...). Des demandes ont été exprimées visant l'augmentation de certaines capacités constructibles pour favoriser la densification. C'est le cas des petites parcelles (< 300 m²), des cœurs d'ilots et des secteurs pavillonnaires.

M. Chagnard rappelle que les objectifs d'intensification de la ville traduisent le contexte législatif (les lois Grenelles notamment) et les orientations du SCOT. Ce sont les secteurs bien desservis par les transports collectifs performants, bien pourvus en équipements et en services qui seront privilégiés afin de répondre via le PLU-H à ces objectifs d'intensification de la ville. Il faudra examiner dans le cadre de la poursuite de la concertation si des effets de seuil réglementaires méritent d'être modifiés (exemple de la norme des 4 000 m² de surface minimum de terrain autorisant une densification du cœur d'ilot en zone URM, la constructibilité en cœur d'ilot et les modalités de gestion des bandes de constructibilité). Concernant les tissus pavillonnaires, les réunions publiques ont notamment révélé les difficultés rencontrées par la densification non maîtrisée de ces tissus (problématiques de voisinage, d'accès, de réseaux...) en raison d'évolutions législatives (suppression de la taille minimale de parcelle) qui ont permis des divisions parcellaires. Ces tissus n'ont, par principe, pas vocation à être intensifiés, sauf s'ils se situent dans des secteurs centraux bien desservis par les transports en commun et pourvus en équipements.

S. Sperto aborde le sujet de la qualité urbaine. Il constate le consensus qui existe entre les professionnels et la collectivité sur l'acceptation de la « discontinuité ». Cette dernière permet de concilier densité et qualité urbaine via la mise en œuvre de respirations, fractionnements, césures... Pour autant, les professionnels ont fait état d'une proposition d'évolution des modalités de réalisation de cette discontinuité. La demande consiste à prendre en compte, dans le Centre, les prospects latéraux dans le calcul des 15% de vide en façade. La modulation des hauteurs est également sollicitée dès lors qu'elle favorise une cohérence d'ensemble (ex : raccordement mitoyen, prospects moyens, traitement des pignons aveugles). Les professionnels ont confirmé l'intérêt du produit « logement

intermédiaire », même si son modèle économique implique des coûts plus élevés. Concernant le patrimoine « ordinaire » bâti ou végétal, les professionnels demandent de ne pas « figer » certains ilots ou quartiers et de prendre en compte la notion de « patrimoine vivant ». Pour objectiver la notion de patrimoine ordinaire, l'attente des professionnels vise à bénéficier d'une règle plus objective, associée à des inventaires exhaustifs d'Éléments Bâties à Préserver. Ensuite, les rapports entre espaces publics et espaces privés non bâtis ont été abordés. Ces espaces de respiration s'avèrent essentiels pour rendre l'intensification urbaine acceptable. Enfin, concernant les perspectives et les vues, les professionnels ont souligné l'intérêt, dans le cadre du PLU-H, de préserver les grandes perspectives urbaines comme les frontages (gestion de la relation entre RDC habité et espace public paysager).

M. Chagnard précise que le principe de la discontinuité est essentiel, partagé et en conséquence maintenu. Le zonage URM, actuellement en place sur le secteur Centre, sera élargi à d'autres communes périphériques. Les questions de la modulation des hauteurs et de l'adaptation des nouvelles constructions au voisinage (article 10) seront réinterrogées dans un objectif d'amélioration des conditions d'insertion des bâtiments. Concernant la prise en compte du patrimoine, les travaux et études patrimoniales engagés par l'Agence d'Urbanisme dans le cadre de la révision du PLUH apporteront des précisions (type inventaire) quant à la connaissance du patrimoine ordinaire. Sans exhaustivité, des recommandations seront définies pour améliorer la gestion de ces tissus qui doivent pouvoir évoluer.

G. Buna précise que deux outils ont été mis en place dans le PLU pour gérer le patrimoine : les orientations d'aménagement intitulées « périmètres d'intérêt patrimoniaux » (PIP) et les « éléments bâtis à préserver » (EBP). Les constructions repérées comme « éléments bâtis à préserver » peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

I. Claus interroge quant aux outils dont pourrait se doter le PLU-H afin de traiter le rapport entre espace bâti et espace public.

M. Chagnard répond qu'il n'y a pas sur ce point d'orientation clairement arrêtée et que le travail doit se poursuivre.

I. Claus demande si les espaces publics vont bénéficier, au même titre que les éléments patrimoniaux, d'étude permettant de disposer d'un inventaire précis de ces espaces et de les classer par grandes typologies.

M. Chagnard répond que le travail sur les espaces publics est dépendant de la définition du plan de mandat du Grand Lyon qui identifie avec les communes les espaces publics à réaménager. C'est dans ce cadre que la programmation des espaces publics est retravaillée.

S. Sperto présente le thème du maintien de l'activité productive en ville. Les échanges se sont concentrés sur le principe et l'échelle de la mixité fonctionnelle, les articulations difficiles des fonctions (habitat et activité de production, habitat et logistique urbaine...). Les professionnels jugent la mixité horizontale réalisable à l'inverse de celle verticale qui apparaît plus complexe et plus coûteuse. Cette dernière engendre des difficultés de portage financier, de nombreux freins techniques et des décalages entre l'offre et la demande. Enfin, il a été abordé les logiques de taille critique d'opération et de péréquation des recettes afin de rentabiliser ces modèles mixtes incluant des locaux d'activité. Il s'agit de trouver des grands tenements, d'obtenir des charges foncières modérées et de pouvoir mixer dans une même opération des produits avec des valeurs de sortie différenciées (ex : logement et tertiaire plus rentables que logement et locaux d'activité).

M. Chagnard indique que les objectifs de préservation de l'activité économique en ville sont clairement affichés dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU-H. A travers les échanges récents, la mixité fonctionnelle est une des modalités de réalisation qui peut répondre à cet objectif. La mixité fonctionnelle ne sera certainement pas généralisée. Il s'agira, dans le cadre du PLU-H, de tester de manière expérimentale sur certains secteurs en carence un outil de type « secteur de mixité fonctionnelle » qui permettrait d'imposer, à partir d'une taille d'opération à définir, l'affectation d'un pourcentage de la surface de plancher de l'opération à la vocation « local d'activité ».

S. Sperto aborde le thème du renforcement de la présence de la nature en ville. L'objectif est apparu partagé mais les conditions de sa mise en œuvre restent à préciser. Les professionnels ont alerté sur les contraintes foncières et économiques qu'engendrait la réalisation de cet objectif. En moyenne, les espaces « plantés » représentent 1 à 3 % du coût total d'une opération. La Fédération Française du Paysage s'est exprimé en faveur de l'encadrement de la qualité des aménagements paysagers (valeur d'usage, contribution au rafraîchissement pour les secteurs urbains denses...), au-delà des objectifs quantitatifs (coefficients, % pleine terre...). Concernant les risques de l'obligation d'infiltration, il est apparu nécessaire d'étudier à nouveau le processus pour mieux tenir compte des terrains qui ne le permettent pas (ex : sols pollués).

M. Chagnard répond en rappelant que les objectifs actuels de réalisation des espaces plantés font essentiellement référence dans le PLU en vigueur à des objectifs quantitatifs (absence d'exigence, % de réalisation des espaces verts en pleine terre et sur dalle). Les attentes du futur PLU-H seront plus importantes et volontaristes en la matière et devront permettre de conforter cette présence de la nature en ville en prenant mieux en compte sa dimension qualitative et ses modalités de réalisation.

S. Sperto indique que l'objectif de rechercher une meilleure performance énergétique est partagé. Les professionnels demandent de ne pas surcharger le volet réglementaire du futur PLU-H sur le sujet de l'amélioration de la performance énergétique des constructions. Les risques de distorsions entre le document réglementaire et la réglementation thermique ou celles issues de la normalisation de la construction s'avèrent trop importants. Il convient ensuite de rechercher des effets de leviers sur le plan économique afin de permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants (surélever, augmenter la surface ou changer la destination...).

M. Chagnard répond que le Grand Lyon ne souhaite effectivement pas surajouter de la réglementation PLU à celle thermique (RT) existante. Par contre, il s'agit effectivement d'identifier des leviers permettant la rénovation énergétique notamment du parc résidentiel. Il pourrait s'agir de donner davantage de droits à construire sur certains sites afin de financer la rénovation énergétique.

S. Sperto aborde la question du stationnement. Le besoin de faire évoluer la norme est consensuel pour le stationnement situé dans le périmètre d'influence d'un corridor TC (parkings sous-utilisés, périmètre d'influence à définir) et pour les rez-de-chaussée commerciaux (1 place par pied d'immeuble jugée suffisante en pratique par les professionnels). Les professionnels ont attirés l'attention sur les alternatives à imaginer dès lors que la réalisation de parking en sous-sol est rendue impossible.

M. Chagnard confirme la nécessité de revoir les normes de stationnement dans le PLU. La nouvelle définition des normes devra faire référence à un travail territorialisé, qui prendra en compte chaque contexte urbain, chaque tissu, ainsi que la proximité avec un corridor de déplacement TC.

M. David affirme que les habitants du Grand Lyon sont prêts à accepter l'intensification de la ville à la condition que leur quotidien ne soit pas rendu invivable. Pour cela, deux éléments apparaissent tout particulièrement importants. D'abord, la végétalisation et la nature en ville. Il convient de montrer dans le cadre de la mise en œuvre du PLU-H que cela représente, non pas seulement des mots, mais un réel volontarisme qui se traduit dans les faits. C'est ensuite la question des normes de stationnement qui sont aujourd'hui incompréhensibles pour le grand public. La territorialisation de ces normes doit participer du « mieux vivre ensemble ».

S. Sperto indique que les professionnels ne sont pas favorables à la mise en œuvre d'un concept de rez-de-chaussée « flexibles » en raison de surcoûts engendrés et de freins techniques (ex : hauteur sous plafond) et juridiques (règlement copropriété). La préférence des professionnels va à la poursuite du système en vigueur correspondant à des linéaires clairement repérés dans les documents graphiques, affectés à une programmation identifiée.

M. Chagnard répond que le Grand Lyon ne retient pas cette possibilité des rez-de-chaussée « flexibles » et privilégie l'actualisation, qui est engagée, des outils existants (linéaires commerciaux et artisanaux ou toutes activités) afin de préciser l'affectation de ces espaces. L'actualisation examinera également les seuils de polarités commerciales.

S. Sperto aborde l'enjeu de gestion de la cinquième façade. Le traitement qualitatif de la cinquième façade des futures constructions représente un enjeu majeur de cette révision de PLU-H. Il convient d'en définir les conditions de mise en œuvre réglementaires (intégration des éléments techniques, des machineries et des réseaux). La qualité de la valeur d'usage des toitures terrasses (exposition favorable au parcours solaire, qualité de l'habitat, vues) et le renforcement récent de la normalisation des conditions de protection et d'accès à ces espaces, nécessitent la prise en compte de ce sujet dans le cadre des prochaines réflexions réglementaires.

M. Chagnard indique que la 5^{ème} façade devra être, dans le cadre du PLU-H, plus valorisée (pas uniquement le lieu d'émergences techniques) et intégrera les enjeux des nouveaux usages au bénéfice de la qualité de vie des habitants.

L. Ziz souligne la qualité des débats et des interlocuteurs tout au long des 8 séances de travail organisées en 2013. Il précise que la Fédération des Promoteurs Immobiliers était représentée à chacune de ces séances et qu'elle a alimenté les débats par ses observations et analyses. Il se félicite des orientations qui ont été délivrées aujourd'hui et qui satisfont la fédération. Il s'agit notamment de l'harmonisation du document d'urbanisme, de la sécurisation des autorisations d'urbanisme. Il conviendra, lors des échanges à venir, de préciser l'appréhension des conséquences de l'élargissement de la zone URM en termes d'efficacité énergétique (formes complexes et moindre efficacité énergétique) et de surcoût lié à la discontinuité. Concernant la mixité fonctionnelle, la fédération est ouverte aux propositions. Enfin, il se félicite de l'orientation prise relative à la réglementation thermique qui consiste à ne pas surajouter au PLU des éléments qui pourraient entrer en contradiction avec des normes qui sont amenées à évoluer.

E. Perron indique partager, au nom d'ABC HLM, les éléments présentés ce jour. Concernant la qualité urbaine et spécifiquement le zonage URM, il souhaite que le travail à venir permettent de simplifier et de fiabiliser sa règle. Il approuve l'orientation de végétalisation présentée ce matin qui est plus forte que le simple verdissement. Concernant le stationnement, la remise à plat des normes doit prendre en compte la territorialisation mais également la typologie des produits. En tant que bailleur social, il rappelle que nombre des stationnements proposés restent vides. Enfin, sur le sujet du traitement de la 5^{ème} façade, cela nécessite de définir préalablement les usages (pour qui, comment, avec quels coûts ?).

G. Buna rappelle l'importance du traitement qualitatif de la 5^{ème} façade. Aujourd'hui, il ne doit plus y avoir d'éléments techniques, sauf exception, sur les toits. A défaut, le Maire refusera de délivrer le certificat de conformité.

E. Duquesnoy présente la proposition d'organisation de la poursuite de la concertation avec les professionnels de l'immobilier et de l'habitat. 9 séances de travail, dont l'ordre reste à définir, sont proposées entre juin 2014 et juin 2015 pour tester une écriture et des outils réglementaires :

- Présentation de l'architecture générale du règlement
- Zones de centralités (Centre UA, UB, UC, UCP / périphérie UA) : bandes constructibles, épannelage / respirations; cœurs d'îlot, la qualité du RDC...
- Zones de tissus « composites » à dominante d'habitat collectif (Centre URM / périphérie UC): mixité de fonctions et de produits immobiliers; discontinuités/ césures; cœurs d'îlots
- Zones pavillonnaires et habitat intermédiaire (UP, UD, UE) : entre enjeux patrimoniaux; mutation; densification qualitative et gestion de l'existant; nouvelles formes de l'habitat individuel dense
- Article 2 : Promouvoir les activités productives en ville, encadrement de la diversité économique
- Article 10: gestion des hauteurs et de la qualité de la 5ème façade (homogénéisation des règles, nouveaux concepts ex: « hauteur moyenne »/« prospect moyen », intégration des locaux techniques et des dispositifs favorables aux ENR)

- Article 11: aspect extérieur des constructions et encadrement de la qualité des constructions et des clôtures
- Article 12: normes de stationnement
- Article 13: renforcer la place du végétal par des règles qualitatives de composition des espaces libres, par le % d'espace végétal sous différentes formes (de pleine terre, espaces verts sur dalle, végétalisation des façades et des toitures...)

Une plénière sera proposée au second semestre 2015 afin de partager les conclusions de cette concertation.

M. David remercie les participants et clôt la séance.

E. Duquesnoy

Chef de projet de la Révision Générale du PLU-H