

Délégation Développement Urbain et Cadre de Vie
Direction de la Planification et des Politiques
d'Agglomération
Service Territoires et Planification

Lyon, le 10 octobre 2016



Émetteur :

Étienne Duquesnoy
☎ +4.69.64.58.22 📠 +4.78.63.49.70
e-mail : eduquesnoy@grandlyon.com

Sébastien Sperto
☎ +4.81.92.33.78
e-mail : s.sperto@urbalyon.org

Révision PLU-H/Concertation avec les professionnels de l'immobilier et de l'habitat

Compte-rendu de la séance plénière

Date de la réunion : **19 septembre 2016**

P.J. **Support de présentation**

Participants

Richard LLUNG – Vice-président de la Métropole de Lyon, chargé de l'urbanisme réglementaire
Michel LE FAOU – Vice-président de la Métropole de Lyon, chargé de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie

Nathalie ORTET – Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)
Xavier FROMAGE – Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)
Philippe BONNET – Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)
Lionel AMOUDJAYAN – Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)
Patrick GILG - Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)
Sébastien DEMENTHON – Fédération française du paysage (FFP)
Pricilla TETAZ – Fédération française du paysage (FFP)
Ludovic SCARPARI – Fédération française du bâtiment (FFB) — Union des constructeurs immobiliers (UCI) Rhône-Alpes Auvergne
Géraldine BAUD – Conseil régional de l'ordre des architectes Rhône-Alpes (CROARA)
Frédéric RAGOT – Conseil régional de l'ordre des architectes Rhône-Alpes (CROARA)
Noël BRUNET - Conseil régional de l'ordre des architectes Rhône-Alpes (CROARA)
Patryck PIOT – FNAIM Entreprises
Alexia CHAPIT – FNAIM Entreprises
Shirley MORGENROTH – FNAIM Entreprises
Louis ZIZ – Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)
Philippe WARSMANN – Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)
Renaud GINDRE – Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)/ BNP Immobilier
Maxime GROS – Syndicat des Architectes du Rhône
Marc-Henri HERZ - Syndicat des Architectes du Rhône et Architecte Conseil de la Métropole de Lyon
Christine JUILLAND – Présidente d'ABC HLM
Evelyne MILANDRI – ABC HLM
Isabelle BOUTEILLE – ABC HLM
Éric PERRON – ABC HLM
Florence GALIPOT – ABC HLM
William LAFOND – GIE Est Habitat
Flore HENNEON – SERL
Audrey DELALOY - SERL
Nicolas BAUME – SERL

la métropole
GRANDLYON

Marc SAGNIMORTE – Union des syndicats de l’immobilier Lyon-Rhône (UNIS)
Corinne AUBIN-VASSELIN – Métropole de Lyon — DDSH — Direction Habitat et Logement (DHL) – Directrice
Christophe MARTEAU – Métropole de Lyon — DDSH — DHL — Responsable du Service Stratégie territoriale
Annie SEGHERS – Métropole de Lyon — DDSH — DHL — Service Stratégie territoriale – RHT
Valérie MUNIER - Métropole de Lyon — DDSH — DHL — Service Stratégie territoriale – RHT
Agnès TRANCHANT – Métropole de Lyon — DDSH — DHL — Chargée de mission Développement offre nouvelle
Thomas LALANNE - Métropole de Lyon — DDSH — DHL — Chargée de mission
Mathias CHAGNARD – Métropole de Lyon — DDUCV — DPPA — Responsable du service Territoires et Planification (TEP)
Henri BERTRAND – Métropole de Lyon — DDUCV — DPPA/TEP — Responsable de l’unité Planification
Jean-Luc CHAMBEFORT – Métropole de Lyon — DDUCV — DPPA/TEP — Juriste
Jacques MONNET - Métropole de Lyon — DDUCV — DPPA/TEP – Chargé de mission Méthodes et Expertises
Corinne GAGET-VRAY – Agence d’urbanisme de l’aire métropolitaine lyonnaise – chargée d’études PLU-H (secteur centre)
Sébastien SPERTO – Agence d’urbanisme de l’aire métropolitaine lyonnaise – Directeur d’études – responsable du département Projets urbains
Nicolas MAGALON – Métropole de Lyon – Cabinet du Président – Conseiller technique
Anne CANOVA – Cabinet M. le Faou, Ville de Lyon
Brigitte CAILLIOD – Cabinet M. le Faou, Ville de Lyon

La séance est ouverte.

Richard LLUNG – Métropole de Lyon

Bonjour à tous et merci pour votre présence. Notre séance de ce jour constitue la conclusion de la concertation réalisée dans le cadre de la révision du Plan Local d’Urbanisme et de l’Habitat (PLU-H).

Cette séance fait suite à la plénière du 21 juin dernier lors de laquelle ont été présentés certains sujets transversaux (hauteur, coefficients d’emprise au sol, coefficients de pleine terre, zone URM).

Certaines instances (Fédération des Promoteurs Immobiliers, Les Constructeurs et Aménageurs, ABC HLM, Le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs) ont adressé à la Métropole des observations suite à la plénière du 21 juin. La première partie de la présentation sera dédiée aux réponses à ces observations.

La deuxième partie sera consacrée à l’explicitation des outils habitat du futur dispositif réglementaire du PLU-H.

Enfin, la troisième partie permettra de passer en revue l’ensemble des zones et leurs principales caractéristiques morphologiques.

Je précise que l’état d’esprit qui me guide est celui du public. Je me soucie de l’urbanité, de la préservation des espaces publics, des usages sociaux de ces espaces dans le temps.

Le PLU-H contient beaucoup de nouveautés. Nous ne pouvons pas tout savoir à l’avance de ce que va produire ce PLU-H, notamment en terme de morphologies urbaines.

Une fois le PLU-H approuvé, nous aurons d’autres rendez-vous afin de faire le point sur les réalisations et adapter si nécessaire le dispositif réglementaire.

Michel LE FAOU – Métropole de Lyon

Cet après-midi, le Conseil de la Métropole va examiner son plan local d’actions pour le logement des personnes défavorisées.

La répartition du logement conventionné sur la Métropole est encore concentrée sur quelques communes.

La Métropole poursuit un objectif de cohésion sociale et de rééquilibrage via l'utilisation d'outils du PLU-H (Secteurs de Mixité Sociale (SMS), Emplacements Réservés pour mixité sociale) qui vont faire l'objet de la présentation.

1/Réponses aux observations des professionnels

Sébastien SPERTO – Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Intégration des prospects latéraux H/3 dans le calcul des 15% de vide en façade constructible dans la zone URM

Afin de maintenir au cœur des territoires de la métropole un paysage urbain de qualité, **les prospects H/3 de la zone URM ne seront pas intégrés dans le calcul des 15 % de vide exigés en façade constructible.**

En revanche, toute minoration de la construction par l'application d'une modulation de la hauteur pourra être intégrée dans ce calcul de 15 % (modalités de calcul définitives à préciser).

Les principales dispositions réglementaires adoptées pour cette zone permettent de contribuer à renforcer la qualité du tissu urbain, paysager et environnemental. Les césures imposées à partir d'un linéaire de 40 mètres de façade, permettent de renforcer la qualité du parcours solaire (qu'il s'agisse par exemple d'un apport de lumière en cœur d'îlot, ou d'un apport de clarté dans une rue exposée plein nord).

En réponse à une évolution de plus en plus compacte de la cellule, ces césures favorisent la démultiplication des orientations à l'intérieur des logements (logement bi-orienté, diversité des vues, apports solaires plus nombreux)

Pour des enjeux de mobilité, ces césures, en ouvrant les îlots, participent à l'animation urbaine et renforcent la qualité de l'accès aux infrastructures de transport public ou à la pratique des modes actifs. Elles permettent aux habitants d'effectuer au cœur des quartiers des parcours quotidiens plus agréables en bénéficiant de nombreuses vues sur les cœurs d'îlot ou les jardins.

Traitement des espaces verts, mise en place d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) progressif, une exonération pour les petites parcelles, une part de CPT à réaliser d'un seul tenant peu importante

Pour rappel, dans les dispositions du PLU opposable du Centre, il existe un coefficient global d'espace vert qui se divise en 2 parties : un coefficient d'espace vert pouvant être réalisé sur dalle et un coefficient d'espace vert obligatoirement réalisé en pleine terre. Dans le nouveau PLU-H, n'est retenu que le Coefficient de Pleine Terre (CPT), l'espace vert sur dalle est renvoyé à la prise en compte de dispositions qualitatives.

Les zones URI pavillonnaires seront exclues de cette exigence réglementaire. Un travail de territorialisation reste à mener pour fixer ce CPT en fonction des zonages.

- Pour les parcelles \leq à 300 m² : pas de pleine terre exigée
- Pour les parcelles dont la surface est comprise entre 300 (> 300 m²) et 600 m² (\leq 600 m²) : 10 % de CPT sont exigés dont les 2/3 doivent être réalisés d'un seul tenant (condition de réalisation : au moins un des côtés de cette surface de pleine terre réalisée d'un seul tenant devra posséder une largeur minimum de 4 mètres)
- Pour les parcelles supérieures à 600 m² (> 600 m²) : les pourcentages de CPT doivent s'appliquer en respectant les caractéristiques de chaque zone (ex : pour la zone URM, 20% de CPT exigé), les 2/3 de cette surface de CPT devront être réalisés d'un seul tenant avec une largeur minimum de 4 mètres pour l'ensemble des côtés.

Application de la règle normée de la modulation de la hauteur (règle des 1/3 – 2/3)

Conservation de cette règle pour tous les zonages (possibilité pour certains territoires de bénéficier d'une exonération via l'application de l'ordonnance n°2013-899 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement « Ordonnance Duflot »)

Exonération du CES des protections solaires bioclimatiques

Les débords de 80 cm maximum sont autorisés sous la forme d'une casquette BA ou d'un large forget uniquement au niveau du couronnement du bâtiment (prolongement du dernier plancher haut du dernier étage desservi ou dans le profil de l'acrotère) et en attique éventuellement.

Pour des enjeux environnementaux, 40 cm de débord sont autorisés afin de protéger des principaux apports solaires les ouvertures présentes en corps de façade.

Localisation et divisibilité du local vélo.

Il sera possible de réaliser une partie des locaux vélos en 1er sous-sol (non autorisé deuxième sous-sol). L'article 3 de l'arrêté du 13/07/2016, applicable à compter du 1er janvier 2017, prévoit déjà que l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos se situe de préférence au RDC du bâtiment ou au 1er sous-sol, et sinon à l'extérieur du bâtiment, à condition que cet espace soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il est cependant préconisé, en conformité avec les politiques publiques (mobilité douce, santé, etc...) que le local vélo soit de préférence implanté en RDC, visible, à proximité des principaux accès piétons.

Exonération des locaux annexes du calcul du CES (local vélo, local VO, abri de jardin, locaux techniques, local transformateur...)

Demande non retenue.

Norme de stationnement pour les bureaux en zones A et B

Préconisation des professionnels d'une place de parking pour 100 m² de SdP en zone A et une place pour 70 m² de SdP en zone B. Demande retenue.

Refonte de la rédaction du règlement sur la définition des voiries en impasse

Demande non retenue, maintien des dispositions du règlement actuel

2/Débat

Frédéric RAGOT – Ordre des Architectes Rhône-Alpes

Depuis le début de la concertation, le sujet du caractère dérogoire des bâtiments publics n'a pas été évoqué. Par exemple en zonage URM, il est difficile de faire une césure au milieu d'un théâtre ou d'une salle de sport. J'espère que les règles actuelles dérogoires ne sont pas modifiées.

Je réagis ensuite à l'exonération de CES pour les petites constructions. On essaie toujours d'éviter l'intégration de transformateur dans un bâtiment au regard des rayonnements électromagnétiques. Dans ce cas, il est intéressant de sortir ce type d'équipement du calcul du CES.

Jean-Luc Chambefort – Métropole de Lyon

Les règles actuelles sont maintenues tout en étant plus encadrées. S'agissant des bâtiments publics ou d'intérêts collectifs, il est possible d'adapter les règles dans le respect d'un cadre défini par la loi ALUR. Cette adaptation doit être justifiée pour des raisons architecturales, fonctionnelles ou techniques. En outre, les règles d'implantation, voire de hauteur, peuvent

être adaptées tout en respectant les caractéristiques morphologiques environnantes. L'application de cette règle particulière devra être justifiée dans le dossier par le demandeur.

Mathias Chagnard – Métropole de Lyon

Les transformateurs ne seront pas exclus du calcul du CES. Dans chaque projet, il y a des éléments contextuels à prendre en compte. Dans les milieux urbains, il est préférable que les transformateurs soient intégrés dans l'architecture et le socle des bâtiments plutôt que d'avoir des isolats au milieu des parcelles le long des fronts de rue.

Xavier FROMAGE – Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)

Je souhaite revenir sur la proposition faite par le SNAL. Notre propos ne visait pas un d'assouplissement de la règle mais un traitement équitable entre deux procédures d'aménagement.

Dans le cas d'un permis d'aménager, il est rendu obligatoire de réaliser une voirie qui se reboucle au-delà de 5 lots. Cela n'est pas applicable pour un permis groupé portant par exemple sur 10 maisons. Il est difficile de comprendre les motivations de cette distinction.

Henri BERTRAND – Métropole de Lyon

La construction d'une ville ne peut pas se réaliser uniquement avec des impasses. Cette règle cherche à limiter les surfaces de terrains (lot) et le nombre d'habitants (logements) desservis par des impasses. Cette règle n'est pas idéale.

Jean-Luc Chambefort – Métropole de Lyon

La motivation de cette règle consiste à éviter la ville « exclusive » en permettant la perméabilité du tissu urbain. Il est dit dans le sous-paragraphe 3.2.2 du règlement : « l'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions ». Le règlement du PLU met au même niveau les deux procédures : permis d'aménager (5 lots) ou permis valant division (5 constructions). Des applications locales ont pu, toutefois, être différentes de cette écriture.

Xavier FROMAGE – Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)

Il s'agit donc d'une disposition existante dans le PLU opposable qui est largement dévoyée. On voit beaucoup de terrains subdivisés en 2, qui supportent 2 constructions en copropriété sans partie commune. Cela n'est pas légal. Il convient que la rédaction future de cet article puisse être plus explicite dans le PLU-H

Pricilla TETAZ – Fédération française du paysage (FFP)

C'est à propos du CPT. Vous nous avez expliqué que vous aviez essayé de trouver une nouvelle qualité avec ce CPT en termes de réponse efficace à la végétalisation, à la nature en ville... On avait eu un débat sur le coefficient de biodiversité qui pouvait apporter une réponse plus diverse et une considération du paysage plus large que la seule pleine terre.

Vous avez parlé de prescriptions de qualité paysagère. A quel moment ces dernières vont s'adapter en fonction des zonages ? Existents-ils des annexes liées à ces prescriptions ?

Mathias Chagnard – Métropole de Lyon

Avec le CPT, on s'est concentré sur une donnée objective et quantifiée qui a un impact sur d'autres règles du PLU-H. Pour autant, le végétal ne se limite pas au CPT qui sera complété, en fonction des secteurs et des zonages, par des prescriptions qualitatives qui indiqueront, non pas la solution technique à retenir, mais l'objectif de végétalisation à poursuivre.

Concernant le coefficient de biodiversité que nous avons effectivement évoqué dans le cadre de cette concertation, nous avons collectivement partagé le fait que le plus efficace était la mise en œuvre de la pleine terre pour garantir des objectifs d'infiltration des eaux, de rafraîchissement, de plantation d'arbres...

Michel LE FAOU – Métropole de Lyon

En complément, la zone URM concentre sur Lyon et Villeurbanne une grande partie des projets au titre du développement urbain. Les villes sont assistées par des architectes-conseil et des paysagistes-conseil qui interviennent, au moment de l'élaboration du projet, pour tenir les objectifs renforcés de végétalisation des cœurs d'îlots.

Richard LLUNG – Métropole de Lyon

Vous avez demandé à quel moment ces prescriptions qualitatives doivent se définir ? J'ai tendance à penser que cela doit intervenir le plus tôt possible. Ce qu'il faut comprendre, c'est le changement de paradigme de ce PLU-H en matière de végétal. Avec la mise en œuvre du CPT, qui peut le plus peut le moins. Le rôle du PLU-H est de rendre possible. Ensuite, c'est l'intelligence des projets qui produit un paysage et une ambiance urbaine.

3/Architecture réglementaire - les outils Habitat

Christophe MARTEAU – Métropole de Lyon

L'intégration du Programme Local de l'Habitat dans le PLU-H se traduit par un nouveau document : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), non opposable aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol. Il rappelle les stratégies habitat portées par l'agglomération et se décline à trois échelles : agglomération, bassins de vie et communes.

Le POA à l'échelle communale est le support de l'expression des objectifs quantitatifs de production de logements. On retrouve à cette échelle l'objectif théorique de production globale de logements.

Ce POA est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) territoriales qui pourront comporter un volet habitat.

Concernant les outils habitat, il n'y a pas d'évolution pour les « emplacements réservés (ER) pour mixité sociale ». Un travail d'actualisation commune par commune a été réalisé. L'ER donne une obligation forte à la collectivité, puisque cette servitude d'urbanisme ouvre au propriétaire un droit de délaissement.

L'outil « Secteur de Mixité Sociale » a été adapté (périmètres, seuils de déclenchement, typologies de logement), dans de nombreuses communes, afin de se conformer à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Cette loi impose aux communes de plus de 3 500 habitants d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025. Nous sommes actuellement en phase de finalisation des échanges avec les communes. La nouveauté relative à l'outil SMS est qu'il pourra s'appliquer au bâti existant (création de plus de 5 logements sans changement de destination).

Enfin, le nouvel outil habitat créé dans le cadre de la révision du PLU-H est la « servitude de taille minimale de logements ». Cet outil est une réponse à la demande de quelques communes inquiètes de la production très importante de logement de petite typologie évinçant de fait les familles. Pour l'instant, 4 communes de l'agglomération se sont positionnées en faveur de l'utilisation de cet outil.

2/Débat

Pricilla TETAZ – Fédération française du paysage (FFP)

Pourquoi avoir fait le choix de ne réaliser que des OAP territoriales et non thématiques ?

Mathias Chagnard – Métropole de Lyon

L'OAP remplace l'actuelle Orientation d'Aménagement par Quartiers et Secteur (OAQS). Dans le cadre de la révision du PLU-H, il est proposé des OAP territoriales et non thématiques. Cela est le résultat d'un choix afin de ne pas fragiliser l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol. En effet, les OAP sont créatrices de droit, les permis de construire s'inscrivent dans une relation de compatibilité avec les OAP. La Métropole de Lyon a choisi de suivre les arrêts du Conseil d'État en la matière.

4/ Rappel des principales caractéristiques morphologiques des zones mixtes

Sébastien SPERTO – Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Je précise tout d'abord deux évolutions par rapport à ce qui a été présenté lors de la séance du 21 juin dernier. Concernant l'émergence de la dalle supérieure des parkings, celle-ci est autorisée jusqu'à une hauteur d'1 m 20 (et non 1 m 25 comme indiqué précédemment). Ces dalles de parking seront transparentes vis-à-vis du CES).

Concernant la gestion des prospects en zone URM1 et URM2 entre une construction située en 1er rang et une construction située en second rang dans le cas d'une forme urbaine en peigne. Le prospect minimum exigé en présence de deux façades étroites est porté de 8 à 10 m afin de garantir plus de confort en cœur d'îlot.

La zone URm est la principale zone de développement du territoire qui est désormais étendue avec la zone URM2 à l'ensemble des communes de la Métropole.

URm 1 « Zone composite à dominante d'habitat collectif à intermédiaire »

Il s'agit d'une zone à caractère mixte, qui constitue une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. De volumétrie variée selon les secteurs, le bâti s'organise de façon dense en front de rue ou avec de faibles retraits, en ordre discontinu offrant des transparences visuelles vers des cœurs d'îlot dans lesquels une présence végétale significative accompagne un bâti moins dense.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain en offrant une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux (ensoleillement, végétalisation), de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot et d'organiser, par la préservation d'espaces libres, les transitions entre les différents tissus.

La morphologie et l'implantation des constructions seront organisées par un recul par rapport à la limite de référence (art.6), un retrait par rapport aux limites séparatives (art 7) et une distance par rapport aux autres constructions sur un même terrain (art 8).

La zone URM1 comprend 4 secteurs de zone (URm1a, URm1b, URm1c, URm1d) qui se distinguent par la hauteur des constructions. Il y a suppression des effets de seuils qui étaient de 4 000m² d'assiette foncière de terrain sur le Centre de Lyon et 2 000m² sur Villeurbanne. Ces effets de seuils limitaient la hauteur en bande de constructibilité secondaire.

Le CPT est fixé à 20%, soit une exigence renforcée par rapport à l'URM actuel qui exigeait 15% de pleine terre. Les 2/3 de cette surface devront être réalisés d'un seul tenant.

URm 2 « Zone composite à dominante de petits collectifs, d'habitat intermédiaire et individuel resserré »

Zone composite à dominante de petits collectifs, d'habitat intermédiaire et individuel resserré. Cette zone à dominante résidentielle regroupe les tissus urbains où l'ordonnancement du bâti sur rue est homogène, la perception de continuité étant assurée par le bâti ou le paysage. A l'arrière de ce bâti sur rue, de volumétrie modeste, se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte.

Les objectifs poursuivis sont de promouvoir cette forme urbaine d'habitat individuel, voire intermédiaire, denses et diversifiées, avec des architectures contemporaines s'inscrivant dans ces caractéristiques morphologiques.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des cœurs d'îlot avec une dominante végétale plus importante dans le secteur URm2 b que dans le secteur URMm2 a.

Création du Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC): 3 catégories de volume enveloppe : haut, moyen et bas. Dans certaines zones, vous aurez accès au VETC haut forfaitaire de 5 m (ex : URm1). En zone URm2, le VETC autorisé est le VETC moyen de 4m. Enfin, le VETC bas est destiné à développer au moins la couverture d'une opération en garantissant l'intégration des réseaux et le traitement des problématiques de sécurité des personnes. Ainsi, les acrotères permettant l'installation de toitures-terrasses végétalisées présenteront une dimension d'1,50 mètre maximum mesurée par rapport à la hauteur maximale de façade autorisée.

Zone UCe 1 – « secteur urbain imbriqué »

Cette zone se caractérise par un tissu urbain dense, à caractère patrimonial, qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains. Il est constitué d'îlots profonds avec une forte emprise du bâti et peu d'espaces végétalisés.

Les objectifs visent à conserver la structure urbaine patrimoniale de ces îlots, avec un front bâti continu le long des rues, en favorisant un urbanisme de cours en leur cœur et à préserver les volumétries des constructions tout en favorisant la mixité fonctionnelle de ces lieux centraux.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une bande de constructibilité principale moins profonde en secteur UCe1 a (17m) qu'en secteur UCe1 b (secteur de la Presqu'île / 30m).

Il n'y a aucun CPT exigé dans cette zone.

Noël BRUNET - Ordre des Architectes Rhône-Alpes

Est-il prévu un accès pour desservir les toitures terrasses ?

Sébastien SPERTO – Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Afin d'être cohérent avec la volonté initiale qui visait à renforcer la valeur d'usage de ces espaces, il convient que l'écriture réglementaire prévoit les dispositions afin de rendre accessible ces toitures terrasses (remarque complémentaire : afin d'être conforme à la réglementation sur l'absence de discrimination, ce niveau devra être accessible aux personnes à mobilité réduite par un ascenseur).

Zone UCe 2 – « Ilot couronne »

Cette zone correspond à des îlots réguliers constitués par un front bâti structurant le long des rues, le plus souvent continu, cernant des cœurs d'îlots végétalisés ou partiellement bâtis (activités économiques et habitat).

Les objectifs poursuivis sont de renforcer le caractère urbain de ce tissu, en préservant un front bâti sur rue dans un esprit de continuité et de maintenir des cœurs d'îlots aérés. Il s'agit également de rechercher une animation de la rue en favorisant la mixité des fonctions urbaines.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des cœurs d'îlots. Sont admises dans le secteur UCe2 a les activités économiques et les constructions à destination d'habitation dans le secteur UCe2 b.

Confirmation d'une BCP de 17m pour le logement et le bureau qui peut être portée à 20 pour les autres destinations.

En BCS, le retrait est demandé de H-4. La distance attendue entre 2 constructions est de 2/3 de H. Le CPT est de 20%

Zone UCe 3 – « Faubourgs »

Cette zone correspond à des tissus urbains marqués par une forte mixité de l'habitat et des activités économiques. Ils sont constitués sur un parcellaire profond et étroit, avec un front bâti continu le long des rues à l'arrière duquel se développe un bâti en lanière.

Les objectifs visent à valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle en favorisant l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains. Il s'agit également d'organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains.

La zone comprend deux secteurs : la densité admise (CES) pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau est plus importante dans le secteur UCe3a que dans le secteur UCe3b.

Une nouvelle écriture réglementaire : BCP de 20m et un CPT limité à 10%

La possibilité de construire en limite séparative reste à préciser.

Zone UCe 4 – « Bourg et Village »

Zone UCe 4 « Bourg et village » : rappel du caractère de la zone

Cette zone correspond aux bourgs et villages dont le caractère commun de l'organisation urbaine est le rapport fort du bâti avec la rue.

Les objectifs poursuivis sont de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg et village, marquées par un fort rapport du bâti avec la rue, assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant l'implantation d'activités commerciales ou de services.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des terrains à l'arrière du front bâti le long des voies : faiblement construits (secteur UCe 4a) ou à dominante végétale (secteur UCe 4b)

Couverture de l'ensemble du territoire avec une forte diversité morphologique. Une BCP de 20m et un CPT qui s'adapte à la BCP (5%) et un autre à la BCS (15% ou 40%).

Zone URC 2 – Zone d'immeubles collectifs "en plots"

Traiter le rapport à la rue avec un retrait pour laisser la dimension végétale s'exprimer. CPT de 35%. Ne pas défavoriser la constructibilité dans ce zonage avec la mise en place d'une distance maximale forfaitaire de 15m entre 2 bâtiments.

Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles d'immeubles de logements collectifs dont les éléments bâtis revêtent des formes de plots, en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'une composition paysagère où domine la végétalisation des espaces libres.

L'objectif poursuivi est de promouvoir, dans les sites appropriés, cette organisation d'habitat collectif dans un environnement paysager qualitatif et de pérenniser ces compositions urbaines existantes dans leur densité.

Cette forme urbaine se déclinant à différentes échelles de bâti, la zone comprend trois secteurs qui se distinguent par des variations de hauteur des constructions : les secteurs URc2a, URc2b et URc2c.

Zones à dominante résidentielle – individuel – UR i 1 (Zone d'habitat individuel ordonné) :

Gestion de ces zones graduée qui gère à la fois l'intensité par le CES et d'insertion urbaine et paysagère par le CPT qui varie de 25 à 50%.

La zone URi1 maintient un rapport à la rue marqué. En effet, l'implantation se fait de 0 à 5m par rapport à une limite de référence. Alors qu'en URi2, il s'agit d'un tissu lâche d'habitat individuel ou l'implantation se fait obligatoirement au-delà de 5m par rapport à une limite de référence.

La zone Uri1 regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont le bâti s'organise principalement selon un front bâti discontinu et homogène soit à l'alignement soit en recul de la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du front bâti est variable mais toujours accompagnée d'une végétation abondante, perçue depuis la rue. L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine, tout en permettant une évolution du bâti. La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés. La densité du bâti est plus importante dans le secteur URi1 a que dans le secteur URi1 b.

Zones à dominante résidentielle – individuel – UR i 2 (« Zone d'habitat individuel lâche »)

Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont l'organisation du bâti n'est pas homogène le long des voies avec des discontinuités marquées. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale tout en permettant une évolution du bâti. La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par la densité du bâti, faible dans le secteur URi2a et très faible dans le secteur URi2b.

5/ Débat

Mathias Chagnard – Métropole de Lyon

Voici pour la présentation des caractéristiques des zones mixtes. Nous n'allons pas présenter les caractéristiques des zones spécialisées qui ont déjà été présentées lors de nos séances de concertation précédentes. Nous vous laissons la parole pour vos éventuelles questions.

Richard LLUNG – Métropole de Lyon

En guise de plaisanterie, je souhaite rappeler que comme à l'occasion des mariages, que ceux qui ont quelque chose à dire s'expriment ou se taisent à jamais ! Nous sommes ici pour échanger. Je ne souhaite pas que rien ne soit dit ici et que demain nous soyons amenés à

rediscuter de tous les points évoqués dans le cadre de cette concertation. Donc, je vous invite à vous exprimer.

Patryck PIOT – FNAIM Entreprises

Vous avez partiellement répondu à notre attente relative aux normes de stationnement pour les bureaux. Nous avons également demandé de disposer d'une exonération pour les véhicules électriques (soit 1 place pour 70m² pour les véhicules motorisé classique et de doubler une incitation pour les véhicules électriques).

Mathias CHAGNARD – Métropole de Lyon

Nous n'avons pas prévu de dispositif particulier pour les véhicules électriques car cela est prévu par le code de la construction et de l'habitation.

Jacques MONNET – Métropole de Lyon

Il est délicat aujourd'hui de réglementer ce point car la pratique évolue rapidement. Fixer des normes algébriques est compliqué.

J'en profite pour indiquer, en complément, que le stationnement des 2 roues motorisées a été pris en compte en substitution de quelques places de véhicules motorisés.

Patryck PIOT – FNAIM Entreprises

L'idée était d'influencer l'architecture des immeubles de bureaux dans la mesure où nous aurions pu avoir une réserve d'électricité sur les véhicules pour les gens qui travaillent en pendulaire. Cela aurait permis de restituer cette réserve d'énergie soit à l'immeuble soit aux véhicules.

Jacques MONNET – Métropole de Lyon

C'est de l'ordre de la conception du bâtiment, pas vraiment du PLU.

Xavier FROMAGE – Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL)

La révision du PLU-H s'apparente à une simplification au niveau de la terminologie avec un nombre de zones moins important et la création d'indices. Il est difficile de vous faire un retour par rapport à l'application des zones. Quelle est l'évolution de ces zones par rapport au PLU opposable ? Comment se comporte l'enveloppe urbaine du Grand Lyon ? Quel est l'impact de la densité ? Quel est le devenir des zones AU ?

Richard LLUNG – Métropole de Lyon

Le sujet d'aujourd'hui n'est pas la localisation des zonages. Il y a un principe d'égalité d'information définitive sur le zonage qui sera adopté en janvier prochain.

Mathias CHAGNARD – Métropole de Lyon

Nous avons l'obligation dans le rapport de présentation de présenter un chiffrage précis de chacune des zones (dont zones urbaines et à urbaniser) en faisant apparaître la consommation foncière et la maîtrise de l'étalement urbain. Ce travail statistique va être fait pour la réalisation du rapport de présentation. En ce moment, nous avons les dernières discussions avec les communes pour arrêter les déclinaisons territoriales de certains zonages. Je ne suis pas en capacité aujourd'hui de communiquer sur ce comptage. Je peux, pour autant indiquer, qu'il y aura plus de zones N et A qu'aujourd'hui. Cela s'explique par le transfert d'anciennes zones AU en A ou N et par certains retrozonages rendu nécessaires au regard au regard des difficultés (absence de réseau, pas de programmation à court terme, risques...).

Richard LLUNG – Métropole de Lyon

Nous atteindrons l'objectif de l'augmentation de la surface agricole et naturelle de l'ordre de quelques centaines d'hectares, à comparer avec la superficie globale de la Métropole de Lyon (53 000 ha). Cela aura pour effet d'augmenter de l'ordre de 2% les espaces non bâtis à l'échelle de la Métropole qui passeraient d'environ 46% aujourd'hui à environ 48% demain.

Christine JUILLAND – Présidente d'ABC HLM

Je m'adresse à vous en tant que présidente d'ABC HLM et représentante de tous les bailleurs. Nous avons été associés à de nombreuses réunions de travail dans le cadre de cette concertation. Nous nous satisfaisons d'être reconnus comme de véritables acteurs de la construction et pas uniquement des gestionnaires. Nous sommes satisfaits des règles qui vont dans le sens d'une construction respectueuse de la qualité urbaine, paysagère et architecturale. Nous souhaitons souligner également l'amélioration des règles relatives à la réalisation des normes de stationnement qui prennent en compte l'analyse des usages et le niveau de desserte en transport en commun. Cela est une véritable avancée. Pour autant, les orientations volontaristes des outils réglementaires sont parfois mises à défaut dans leurs applications. Les projets sont susceptibles d'être revus à la baisse en termes de capacités constructibles, ce qui impacte fortement les équilibres financiers des opérations. Notre association ABC HLM a produit une étude sur les formes urbaines et architecturales au service d'une économie de projet et nous resterons vigilants sur les écarts constatés entre les possibilités offertes et les programmes retenus. En conclusion, il y a de réelles avancées et nous vous remercions de cette concertation qui s'est réalisée dans la durée.

Richard LLUNG – Métropole de Lyon

Les règles sont celles qui vont produire du développement urbain et donc la ville. Ce n'est pas parce qu'il y a un bailleur ou un aménageur privé que nous allons raisonner différemment pour la morphologie que nous souhaitons dans la structure même de la ville. Ensuite, c'est sur la partie habitat ou programmatique que les choses peuvent jouer.

Michel LE FAOU – Métropole de Lyon

Le PLU fixe un cadre général avec des zonages, des hauteurs, des règlements... mais dans certains cas, le PLU ne peut pas tout non plus. Les conditions d'insertion dans le site et les conditions d'acceptabilité du projet par son environnement doivent être prises en compte. Vouloir systématiquement aller au forceps sur un projet se traduit généralement par une impasse. Pour rappel, sur Lyon, il y a 500 à 600 logements bloqués en flux continu par des recours (soit pour raison économique soit par défaut d'insertion urbaine). Il y a d'une part le règlement qui autorise certaines choses et d'autre part l'esprit des lieux qui doivent conduire à la réalisation des projets en lien avec leur environnement.

Richard LLUNG – Métropole de Lyon

Je vous remercie et vous donne rendez-vous au vote du projet.

La séance est levée.