

PLAN LOCAL
D'URBANISME
& DE L'HABITAT

PLU-H

**Concertation avec les professionnels
Plénière du 25 11 2013**

PLAN LOCAL
D'URBANISME
& DE L'HABITAT

PLU-H



Ordre du jour

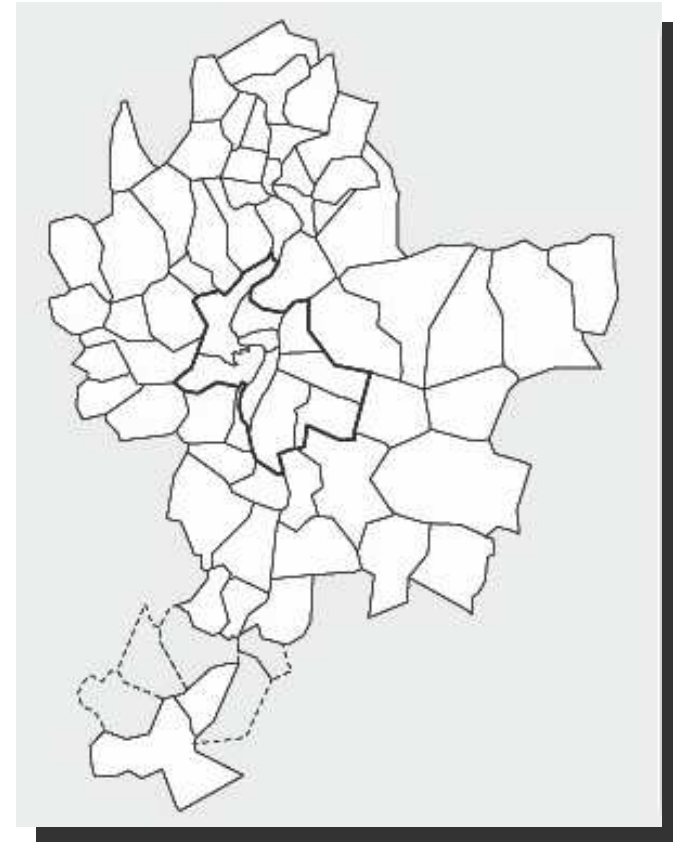
1. **Accueil**
2. **Point d'étape et débats concernant la concertation réalisée avec les professionnels de l'immobilier et de l'habitat en 2013**
3. **Présentation et débats sur les modalités d'organisation de la poursuite de la concertation en 2014 et 2015**

Point d'étape de la concertation avec les professionnels en 2013

1 - Consensus : Grand Lyon et Professionnels

Demandes d'ordre général

- **Objectif principal : Harmonisation des règles entre le Centre et la Périphérie**
 - *Champs d'applications, modalités de calcul*
 - *Clarification des définitions et des lexiques*



2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

- ***Aller vers un urbanisme de projet : introduire plus de souplesse dans les documents de planification tout en maintenant la fiabilité réglementaire***
 - *Poursuivre le travail engagé entre la collectivité et les professionnels en ayant pour objectif la mise en œuvre partagée d'une ville de qualité.*

2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

- **Objectif de densification confronté à une raréfaction du foncier: Conflits de vocations en secteurs tendus, demande d'augmenter certaines capacités constructibles pour favoriser la densification (sur les petites parcelles, sur les cœurs d'ilots, dans certains secteurs pavillonnaires)**
 - *Conformément aux orientations du SCOT, l'intensification passera prioritairement par l'épaississement des tissus centraux (polarités et centralités) ainsi que par les lieux bien desservis par des transports en commun performants, bien pourvus en équipements et en services.*
 - *Un objectif partagé d'intensification préservant la qualité urbaine.*

2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

- **Qualité urbaine : Equilibre économique des opérations entre coûts et qualité** (discontinuité, patrimoine « ordinaire » bâti ou végétal, rapports entre espaces publics & espaces privés non bâtis, perspectives et vues, modulation des hauteurs, formes d'habitat « intermédiaire »)
 - *Un partage de l'intérêt de la production de la « discontinuité » (exemple URM).*
 - *Une extension de cette discontinuité sur d'autres territoires de l'agglomération.*
 - *La question de la modulation des hauteurs et de l'adaptation des nouvelles constructions au voisinage seront réinterrogées dans un objectif d'amélioration des conditions d'insertion des bâtiments.*
 - *Un approfondissement de l'identification des éléments patrimoniaux et des outils actualisés du PLU-H permettant de valoriser ce patrimoine.*

2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

- **Maintien de l'activité productive en ville : conditions et alertes** (échelles et formes de la mixité fonctionnelle, taille critique et programmation permettant des coûts de sortie abordable)
 - *Nécessité de développer une part d'activité économique en ville.*
 - *Des outils du PLU-H à travailler en conséquence.*
 - *Une démarche localisée en fonction des besoins des territoires.*

2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

- **Renforcement de la nature en ville** : valeurs d'usage, qualité urbaine, bien-être et santé à interroger au regard des questions de coût, contraintes foncières
 - *Une approche plus volontariste de la collectivité en matière de nature en ville. Des attentes plus importantes à la fois en termes quantitatifs et qualitatifs.*

2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

- **Performance énergétique : des ambitions partagées**
mais de nombreuses contraintes techniques, foncières et économiques
 - *Pas d'intention de rajouter des normes énergétiques sur les constructions dans le futur PLU-H en complément de la réglementation thermique.*
 - *Mise en œuvre de dispositions réglementaires favorisant la rénovation énergétique du parc existant.*

2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

- **Stationnement** : *répartition du stationnement (au regard des TC, des situations urbaines, des tissus urbains), parkings mutualisés, forme des parkings (sous sol, silo, RDC...)*
 - *Une révision d'ensemble des normes de stationnement sur l'agglomération.*
 - *La nouvelle définition des normes devra faire référence à un travail différencié géographiquement, qui prendra en compte chaque contexte urbain, chaque tissu, ainsi que la proximité avec un corridor de déplacement TC.*

2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

→ **Rez-de-chaussée** : définition précise des linéaires graphiques

→ *La gestion des différents linéaires graphiques inscrits au PLU-H va faire l'objet d'une actualisation.*

2 - Débats et questionnements : enjeux transversaux à approfondir

→ **Cinquième façade** : enjeux contradictoires et conflits d'usages

→ *Des attentes plus fortes en matière de traitement qualitatif de la cinquième façade (intégration des éléments techniques, des machineries et des réseaux).*

→ *Permettre le développement de la valeur d'usage des toitures terrasses (exposition favorable au parcours solaire, qualité de l'habitat, vues, normalisation des conditions de protection et d'accès à ces espaces).*

Proposition d'organisation de la poursuite de la concertation

9 thèmes de travail pour tester une écriture et des outils règlementaires

- **Architecture générale du règlement** (2^{ème} trimestre 2014)
- **Les zones** (septembre 2014 -> Juin 2015)
 - **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

L'analyse de ces 3 zones doit permettre de traiter également la réhabilitation du parc existant, dont la prise en compte des enjeux de performance énergétique

Proposition d'organisation de la poursuite de la concertation

- **Les articles** (Septembre 2014 -> Juin 2015)
 - **Article 2** : Promouvoir les activités productives en ville, encadrement de la diversité économique
 - **Article 10**: gestion des hauteurs et de la qualité de la 5^{ème} 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...*)

Planning prévisionnel de la concertation avec les professionnels de l'immobilier et de l'habitat

Planning Concert. Prof.

Planning procédure

