

DIRECTION DU
DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT

Monsieur le Président de la Métropole de Lyon
Direction Urbanisme et mobilités
Direction Planification et stratégies territoriale
20, rue du Lac
CS 33569
69505 LYON cédex 03

A l'attention de Monsieur Eric Sbrava

Le 07 février 2022

Objet : modification n°3 du
PLU-H

Avis de LMH

Affaire suivie par :
Fabienne Paitel
04-78-71-61-21
fpaitel@lmhabitat.fr

Monsieur le Président,

Par mail en date du 9 décembre 2021, vous avez transmis à Lyon Métropole Habitat le projet de modification n°3 du PLU-H.

Après analyse du dossier, nous vous prions de trouver ci-joint l'avis de notre office.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations distinguées.



Yann Bouyssou
directeur du département stratégie et valorisation immobilière

Pièce jointe : avis de LMH sur la modification n°3 du PLU-H

Remarques de LMH sur les documents de la modification n°3 du PLU-H – février 2022

Commune de Bron

Point 28 : intégrer les dernières évolutions programmatiques du lot AB de la « ZAC de la Clairière » : avis favorable de LMH

Demandes de modifications concernant l'OAP : LMH propose que soient intégrées d'autres modifications ci-dessous décrites et qui découlent du retour d'expérience suite aux consultations d'architectes et des séances de pré-PC qui ont eu lieu en présence des services de la métropole de Lyon et ceux de la commune de Bron

1°) Assouplir la règle de hauteur sur le périphérique pour assurer à la fois protection acoustique et intégration urbaine

Il nous semble **pertinent de ne pas raisonner en nombre de niveaux** au regard de la disparité des programmes et des contraintes générées mais plutôt en hauteur de façade (telle que définie en partie I du règlement du PLU-h) et de la manière suivante :

La hauteur de façade sur le périphérique doit être comprise entre :

- Au lieu de « R+6 max » : « Hmin = 18m » (et Hmax = 25m donnée par plan zonage)
- Au lieu de « R+3 max » : « Hmin = 12m » (et Hmax = 25m donnée par plan zonage)
- Au lieu de « R+4 max » : « Hmin = 15m » (et Hmax = 20m donnée par plan zonage)
- Au lieu de « R+2 max » : « Hmin = 9m » (et Hmax = 12m donnée par plan zonage)

Justification

La stratégie de composition urbaine consiste à créer un front bâti protecteur le long du Bd périphérique pour atténuer les nuisances sonores pour le reste du quartier. Le plan de zonage impose une hauteur de façade de H : 25m max le long du Bd L. Bonnevey ; en complément, l'OAP exige une hauteur des bâtiments de tertiaire en R+6 :

« Le long du périphérique et de la rue de la Marne, les constructions devront répondre aux enjeux de protection acoustique du quartier en appliquant une hauteur égale à la hauteur maximale. Pour les immeubles en R+6, cette règle s'applique sur la plus grande partie des façades donnant sur ces voies ; ponctuellement, des fractionnements sous forme de créneaux à -1 niveau sont autorisés. »

Or, cette double contrainte (épannelage imposé + hauteur graphique max) peut aboutir à certaines incohérences dans la conception des projets :

- Impossibilité de créer des « RDC hauts » pour des immeubles de bureaux : 7 niveaux x 3,5m = 24,5m de hauteur graphique – ne reste que 50cm de marge de manœuvre pour surélever des RDC plus généreux
- Différence de hauteur de façade entre les programmes :
HOTEL : 7 niveaux x 3m = 21m de hauteur de façade
BUREAUX : 7 niveaux x 3.5m = 24.5m de hauteur de façade
- Difficulté à travailler des épannelages venant animer la façade sur le périphérique (les niveaux moindres au R+6 ne sont que ponctuellement admis)
- Le R+6 minimum conduit à développer une très importante surface de tertiaire, donc induit de forts besoins en stationnement (qui ont un impact sur l'imperméabilisation des cœurs d'îlot).

2°) Supprimer le coefficient de rattrapage stationnement pour le tertiaire

Proposition de raisonner en fourchette basse et haute pour le nombre de place de stationnement pour les constructions à destination de bureau requis d'un point de vue règlementaire :

Minimum : règle de la zone Db

Maximum : règle de la zone Db + 50%

Le nombre exact de nombre de places de stationnement étant ensuite affiné dans les fiches de lots selon chaque programme, avec les opérateurs, en discussion avec les preneurs, et en pleine considération des besoins en stationnement identifiés à court terme.

Justification

Au vu de la faible desserte en TC de la ZAC, l'OAP exige une augmentation de +50% du nombre de places de stationnement par rapport au règlement général du PLU-H (zone Db) pour les constructions à destination de bureau.

Ce coefficient engendre une augmentation importante des surfaces imperméabilisées par la réalisation de parking en sous-sol, une diminution du coefficient de pleine terre dans les îlots tertiaires, et d'importants surcoûts d'infrastructure pour les bâtiments.

Pour rappel :

- La desserte en TCSP du site sera fortement améliorée par la ligne centre-est sur la route de Genas, qui vient en complément d'une ligne desservant le cœur du quartier ;
- La règle de stationnement en zone Db fixe une norme minimale mais aucune « norme maximale à ne pas dépasser » (ce qui est le cas en zones A, B, C, Da-Dab).
- La desserte complémentaire du quartier par une passerelle TC ou modes doux franchissant le périphérique au niveau du parc central est rendue possible dans le plan de composition.
- L'introduction de ce coefficient de rattrapage (et sa conjonction avec les règles de hauteur sur le front tertiaire) compromet la réalité opérationnelle de certains îlots déjà impacté par une topographie complexe.

Ce coefficient de rattrapage impose de fortes contraintes et semble par ailleurs peu en phase avec les enjeux prospectifs de réduction de l'impact de la voiture en centre métropolitain.

3°) Préciser la règle de distance entre deux constructions

Proposition : préciser que la règle ci-dessous décrite ne s'applique pas aux constructions d'une même parcelle.

Justification

L'OAP impose que :

« La distance séparant deux constructions d'habitat (balcons compris) sera supérieure ou égale à minima aux 2/3 de la hauteur de façade de la construction la plus élevée si façade longue (supérieure à 15m) et à la moitié de la hauteur de façade la plus élevée en cas de façade étroite (inférieure à 15m). »

Or, si cette règle se justifie pleinement entre deux constructions de lots indépendants, cela peut aboutir à certaines incohérences dans la conception des projets et notamment l'impossibilité de créer des failles toute hauteur entre deux volumes d'un même ensemble bâti de manière à créer des continuités visuelles depuis l'espace public et à améliorer l'apport de lumière naturelle.

4°) Adapter la règle de hauteur des RDC commerciaux à la réalité du nivellement des espaces publics

Proposition d'assouplir l'attendu réglementaire comme suit de la règle ci-dessous mentionnée dans la justification :

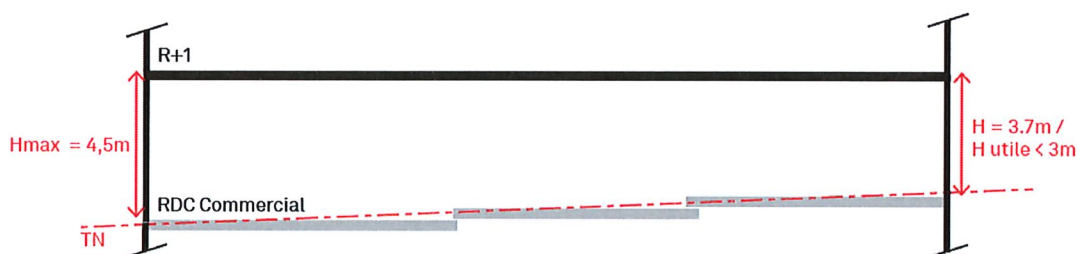
« La hauteur des RDC commerciaux sera comprise entre 4m minimum et 5m maximum (mesurée entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher du niveau immédiatement supérieur), de manière à s'adapter au mieux au nivellement des espaces publics et dégager des hauteurs utiles nécessaires au bon fonctionnement des locaux d'activité. »

Justification

L'OAP impose que :

« La hauteur des RDC commerciaux sera fixée à 4.5m maximum (mesurée entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher du niveau immédiatement supérieur.) »

Or, selon le nivellement des espaces publics dû à différentes situations topographiques et des linéaires parfois importants de RDC commerciaux, respecter une hauteur maximale de 4.5m peut engendrer par endroit des hauteurs utiles trop faibles pour des cellules commerciales :



5°) Adapter les règles graphiques d'aménagement

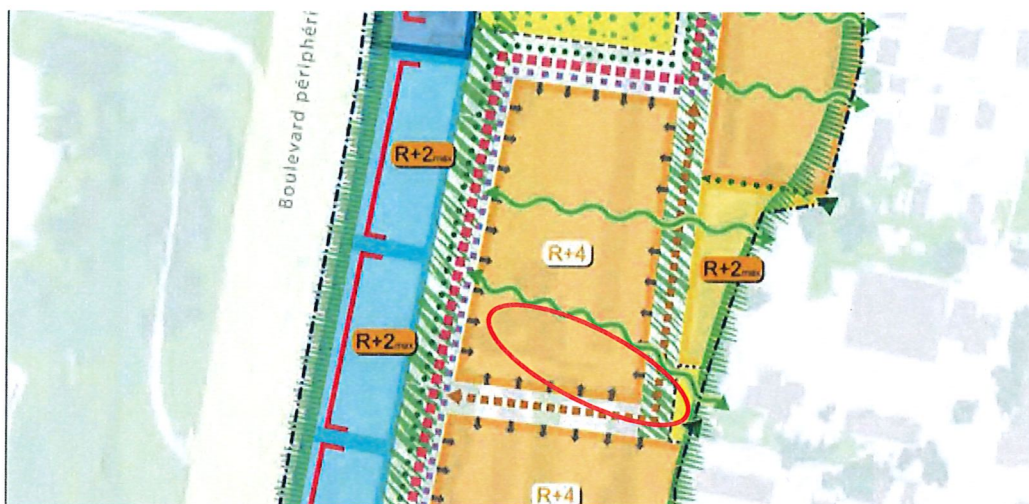
Proposition 1 : supprimer le « principe de césure visuelle à garantir » le plus au sud

Justification

Une évolution du plan de composition de la seconde phase du projet a été motivée par :

- L'intégration d'Adoma au programme de la ZAC
- Une meilleure préservation du patrimoine arboré existant
- Précision des droits à construire par opérateur et phasage

Aussi, certains principes graphiques compliquent l'évolution de cette composition car il ne s'appuie ni sur une trame d'arbres existants ni sur un enjeu fort de continuité visuelle depuis l'espace public. Il est précisé que la composition de l'ilot assurera une forte perméabilité et que des césures visuelles nord-sud seront garanties par les fiches de lot :



Actualisation du plan de composition – 2022

Proposition 2 : réduire le recul minimum imposé sur tout le pourtour de l'ilot de 4m à 3m

Justification

Au vu de la configuration des espaces publics, ce recul va induire des contraintes en termes de défense incendie des constructions (façades à plus de 8m d'une voie échelle). Afin de limiter les dispositifs techniques coûteux si classification des constructions en 3^{ème} famille B (désenfumage mécanique,...).

Cette proposition n'est pas au détriment du coefficient de pleine terre qui sera maximisé en cœur d'ilot en imposant aux fiches de lot de tendre vers un CPT de 30% avec un minimum de 25%.

Commune de Champagne au Mont d'Or

Point 66 : prendre en compte la finalisation des expertises techniques qui concluent en l'absence de besoin du tronçon de voie reliant la rue Simon Buisson et l'avenue Lanessan

Avec la suppression de l'emplacement réservé n°14, grevant la parcelle AH 288 appartenant à LMH

Avis favorable de LMH

Commune de Collonges au Mont d'Or

Point 2 : encadrer l'évolution du secteur du hameau de la mairie en précisant les objectifs qualitatifs

Avec évolution du zonage AUCe4a en AURM2b et modification du contenu de l'OAP n°1

Avis défavorable de LMH car le changement de zonage amène une réduction importante de la constructibilité des parcelles AB 2078, 2080 et 656 appartenant à LMH qui s'intègre dans une réflexion de projet urbain intégrant les parcelles AB 567, 568, 569, 570, 1247, 1248 et 1249 appartenant également à LMH et les parcelles AB 2070 et 565 appartenant à la mairie.

Sur ce tènement foncier, sera réalisée une opération mixte avec un programme immobilier de logements libres et de logements sociaux représentant 40% de la totalité du programme ainsi qu'un équipement public communal de 1.150 m².

Malgré la construction de ce projet urbain issue d'un travail itératif avec les services de la mairie de Collonges et ceux de la Métropole de Lyon, la perte de constructibilité d'environ 1.000 m² de sdp a un impact important sur l'équilibre du bilan financier de cette opération, dont il est à craindre qu'il ne soit encore plus fragilisé par le régime de participation aux équipements publics sous forme de PUP qui est en cours d'élaboration.

Il est à noter que la production de logements locatifs sociaux sur ce foncier maîtrisés par l'un des 3 OPH de la Métropole de Lyon est supérieure de 10 points par rapport au pourcentage imposé par le PLU-H à Collonges.

Il pourrait être imaginé que le périmètre du PUP exclut le programme de logements locatifs sociaux à construire sur ce tènement foncier.

Commune de Décines-Charpieu

Point 152 : suite à l'étude urbaine sur le secteur Fraternité / Jaurès / Herriot, encadrer le développement et le renouvellement de ce secteur de la centralité de Décines avec les élargissements de l'avenue Tolstoï et de la rue Curie et la réservation ...

Avec la création d'une OAP n°10 Bascule Fraternité
Avec la création d'un ER pour élargissement de voirie n°121

Avis défavorable de LMH car la création de l'ER le long de l'avenue Léon Tolstoï et de l'OAP impacte la constructibilité de la parcelle AV 189 réduisant la constructibilité de la parcelle en imposant par ailleurs un bâtiment en R+4 avec RDC actif alors que la hauteur autorisée est de 19 m en secteur UCe2a (hauteur mentionnée sur le plan du zonage), soit la perte d'un niveau ce qui peut questionner avec la demande de construire un bâtiment signal en figure de proue sur la rue de la Fraternité

Commune de Pierre Bénite

Point 3 : prendre en compte l'implantation de la ferme urbaine et les nouveaux objectifs en matière de logements dans le secteur

Avec la modification de l'OAP n°2

Avis défavorable de LMH car la modification de l'OAP impacte la constructibilité de la parcelle AL 419 dont LMH est propriétaire : 1/3 de la surface constructible se voit grever de l'obligation de réalisation de la ferme urbaine, avec une perte conséquente de la valeur vénale de la parcelle

Commune de Saint Cyr au Mont d'Or

Point 33 : prendre en compte le contexte paysager du secteur de l'Indiennerie et assurer les transitions avec les zones naturelles et boisées proches

Par la modification de la zone URm2b en URM2d et l'inscription d'EBC ou d'EVV

Avis défavorable de LMH propriétaire des parcelles AS 188 et 16, compte tenu de la réduction de constructibilité du fait de la diminution de hauteur de 10 à 7 m, de l'augmentation de 10% de CPT et de l'extension de l'EVV sur la parcelle située le long du chemin de l'Indiennerie.

Un projet immobilier était envisagé sur ce tènement, avec la construction d'un programme de 15 logements locatifs sociaux, en réponse aux enjeux de production d'une commune ayant un rattrapage important à réaliser pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025.

Commune de Saint Fons

Point 8 : traduire les orientations de l'étude en cours sur le centre-ville de Saint Fons en intégrant les invariants urbains et paysagers définis par les collectivités

Avec la modification du périmètre, du contenu et de l'intitulé de l'OAP existante

LMH est propriétaire des parcelles AC 216, 214, 222, 212 et 213, soit en pleine propriété, soit en copropriété, sur lesquelles sont édifiées des résidences de logements locatifs sociaux, sur lesquelles est inscrit le principe d'un cheminement modes doux à rechercher.

La mise en œuvre de ce principe ne pourra se faire en l'état actuel de l'usage des parcelles.

Commune de Neuville sur Saône

Point 11 : organiser l'évolution des grandes emprises mutables situées à l'est de l'avenue Carnot

Avec l'inscription d'une OAP n°8

LMH est propriétaire de la parcelle AE 498 qui est située dans cette OAP.

Compte tenu de la forte pression foncière sur ce secteur et le souhait d'encadrer le développement, il serait intéressant, pour conserver la cohérence d'un projet urbain d'ensemble, de prescrire un seuil de déclenchement des opérations.

Commune de Lyon 8^{ème} arrondissement

Point 35 : traduire les orientations de l'étude de cadrage urbain réalisé sur le secteur dit « Petite Guille »

Avec la modification de la zone URM1 en zone ARM1 et l'inscription d'un seuil de déclenchement des opérations avec un terrain d'assiette minimale à 2.000 m² de terrain

LMH est propriétaire de la parcelle CI 153, pour laquelle notre office est fréquemment sollicité par des promoteurs en vue d'un remembrement incluant les parcelles voisines à l'est de la parcelle.

La mise en place du seuil de déclenchement des opérations avec un terrain d'assiette minimale à 2.000 m² de terrain nécessite l'acquisition de l'ensemble des parcelles incluses dans le secteur C

(parcelles CI 437, 405, 440, 152, 438, 404, 153 et 150) car la somme des surfaces de l'ensemble de ces parcelles est de 2.030 m². Le développement d'une opération sur ce secteur est à envisager à très long terme compte tenu de la forte concurrence sur ce secteur.

Point 37 : permettre la transformation du secteur « Langlet Santy »

Avec la modification de la zone URc2a en zone UCe3a

LMH est propriétaire des parcelles BC 173, 176, 110 et 179 sur lesquelles est édifié un immeuble à destination d'un EHPAD géré par l'ACCPA, dont le volume de la cuisine est intégré dans la barre à démolir pour permettre le développement de l'opération envisagée par la métropole

La parcelle n'est pas affectée par le changement de zonage et l'OAP autorise l'extension du bâtiment après démolition du volume de la cuisine. LMH y est favorable pour le maintien de la bonne exploitation de l'EHPAD.

Commune de Vénissieux

Point 106 : adapter les outils réglementaires qui favorisent la production de logements sociaux

Avec l'inscription d'un SMS imposant un minimum de 25% de PLUS – PLAI – PLS

LMH est propriétaire des parcelles BT 114, 115, 116, 120, 121 et 122 sur lesquelles est inscrit un SMS jusqu'alors inexistant.

A été élaboré en collaboration avec les collectivités sur ce tènement un projet immobilier à développer sur la base d'une OAP n°2 intitulée « Ilot Croizat – Houël » selon une programmation mixte accession libre, accession sociale et locatif social mais selon un pourcentage inférieur au SMS mentionné dans la modification n°3.

Pour se conformer à ce SMS, la programmation devra évoluer pour supprimer le programme en accession sociale afin de garder un équilibre financier de cette opération.

Interrogations concernant la modification de certaines règles générales de la partie 1 du PLU-H

doublage de la surface des locaux vélo : cette modification est assez pénalisante en terme de consommation d'espace au RDC des constructions. Par retour d'expériences, ceux-ci sont souvent peu utilisés car peu sécurisés même quand ils sont visibles de la rue

propositions :

- construire plusieurs locaux poussette / vélo sur l'ensemble du programme immobilier : plus sécurisant et plus pratique
- faire des locaux différents en fonction des usages : locaux poussettes sur le palier, local vélo de tous les jours en RDC et vélo du week-end au sous-sol

toitures végétalisées comprenant au minimum 40 cm de substrat :

en investissement : mise en œuvre couteuse

en exploitation : surcoûts à prévoir au moment de la reprise d'étanchéité des toitures (ou d'éventuels sinistres) qui nécessite de retirer puis remettre la couche de terre et la végétation.