

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU RHÔNE



METROPOLE DE LYON

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

Déclaration de projet, important mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon, en vue de la création d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle sur un tènement actuellement inoccupé à Tassin-la-Demi-Lune



ENQUETE PUBLIQUE

(Du mercredi 3 septembre 2025 au vendredi 3 octobre 2025)

RAPPORT

Tribunal Administratif de LYON

Dossier n° : E25000119/69

Commissaire Enquêteur : Gilbert HALEPIAN

TABLE DES MATIERES :

1 GENERALITES :	3
1.1 OBJET DE L'ENQUETE :	3
1.2 AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE ET PORTEUR DE PROJET :	3
1.3 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE – DOCUMENTS DIRECTEURS :	3
DOCUMENTS DIRECTEURS :	3
2 LE PROJET :	4
2.1 SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET :	4
2.2 L'HISTORIQUE :	5
2.3 OBJECTIFS ET ENJEUX :	6
3 LE DOSSIER D'ENQUETE :	6
3.1 COMPOSITION DU DOSSIER ET ANALYSE DES PIECES :	6
3.2 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER :	15
4 AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DES PPA :	16
5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	16
5.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	16
5.2 PREPARATION DE L'ENQUETE :	16
5.3 L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE :	17
5.4 MODALITES D'INFORMATION DU PUBLIC ET PUBLICITE DE L'ENQUETE :	17
5.5 LA VISITE DES LIEUX :	17
5.6 MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC :	18
5.7 MODALITES D'EXPRESSION DU PUBLIC :	18
5.8 ENTRETIENS TELEPHONIQUES :	18
5.9 LA CLOTURE DE L'ENQUETE :	18
5.10 LE BILAN DE L'ENQUETE :	18
6 LA SYNTHESE ET L'ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :	20
6.1 OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET REPONSES DE LA DIRECTION DES TERRITOIRES DU RHONE :	20
6.2 OBSERVATIONS DE LA MRAE ET DES PPA :	41
6.3 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	52
7 CLOTURE DU RAPPORT :	59

Annexes :

Page	Document
1	Procès-Verbal de synthèse
23	MRAe : décision n°2025-ARA-KKU64002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064,
29	Courrier adressé à la mairie de Tassin la Demi-Lune, un exemplaire similaire a été envoyé à la mairie de Charbonnières-les-bains, et à la Métropole de Lyon.
31	Certificat d'affichage, Mairie de Tassin la demi-lune
33	Certificat d'affichage, Mairie de Charbonnières-les-bains
34	Certificat d'affichage, Métropole de Lyon
35	Texte intégral des réponses apportées par la Direction des Territoires du Rhône, service déconcentré de l'Etat dans le Rhône, aux questions posées dans le PV de synthèse.

Par ailleurs l'intégralité des contributions, est lisible dans un document joint.

Préambule :

Pendant que se déroulait l'enquête, un projet immobilier VINCI portant sur la parcelle de l'APAVE, a été présenté par le promoteur, *lors d'une réunion ne relevant en aucune façon de l'enquête publique*.

Certaines personnes (voir les contributions postérieures à cette réunion en date du 23 septembre) ont pensé que cette manifestation faisait partie de la procédure d'enquête publique en cours, la confusion a sans doute été facilitée par la mention faite de cette manifestation en tant que « réunion publique d'information » sur le site web de la mairie à la page dédiée à cette enquête.

Ce projet immobilier ayant été évoqué à plusieurs reprises soit lors de mes permanences, soit dans les contributions, *il m'a donc semblé important de rappeler, que ce rapport et les conclusions et avis qui s'y rattachent ne portent en aucune façon sur le projet immobilier présenté par la société VINCI, mais sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon, en vue de la création d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle sur un tènement actuellement inoccupé à Tassin-la-Demi-Lune.*

Les modifications apportées au PLU-H de la Métropole de Lyon, s'appliqueront dès lors sur ce tènement, quel que soit le projet immobilier finalement retenu.

1 Généralités :

1.1 Objet de l'enquête :

Il s'agit d'une déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon, en vue de la création d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle sur un tènement actuellement inoccupé à Tassin-la-Demi-Lune.

1.2 Autorité organisatrice de l'enquête et porteur de projet :

La Direction Départementale des Territoires du Rhône, 165 rue Garibaldi 69003 Lyon.

1.3 Cadre législatif et règlementaire – documents directeurs :

Principales références législatives et règlementaires :

Code de l'environnement : articles L.122-1-V et L.126-1; articles R.126-1 à R.126-4 ; articles L.123-1 et suivants, R.123-1 à R.123-27 relatifs à l'enquête publique.

Code de l'urbanisme : articles L.104-3, L.123-22, L.143-44, L.153-54 à L.153-59, L.300-6, R.104-8 à R.104-14, R.143-11 à R.143-14, R.153-15 à R.153-17 ;

- loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité (articles 144 et 145) ;
- loi 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- décret 2004-531 du 9 juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme ;
- décret 2006-629 du 30 mai 2006 relatif à la déclaration de projet et modifiant le code de l'environnement ;
- décret 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- décret 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- décret 2013-142 du 14 février 2013 ;
- décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Code général des collectivités territoriales

Documents directeurs :

PLU-H de la Métropole de Lyon

SEPAL (SCoT de l'Agglomération Lyonnaise)

2 Le Projet :

2.1 Situation et description du projet :

Le tènement se situe sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69244) intégrée à la Métropole de Lyon :

Population : 22 819 hab. (2022)

Superficie : 7,79 km²

Densité : 2 929,27 hab/km²

Nombre de logements (2024) : 10 520 résidences principales.

Présentation du tènement :

Il s'agit de l'ancien site de l'APAVE qui est situé au 177 route de Sain-Bel, Tassin-la-Demi-Lune, actuellement inoccupé, considéré donc en friche.

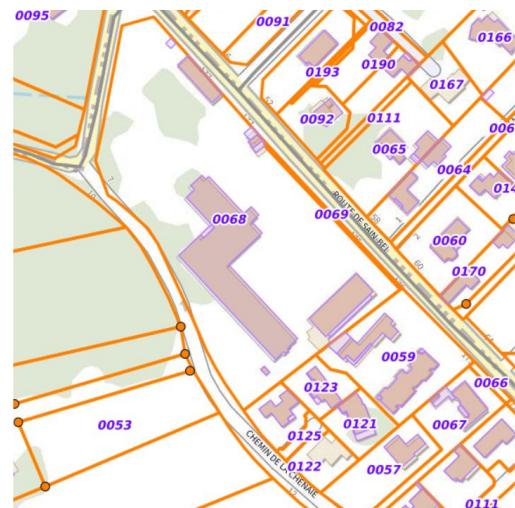
Parcelle BA 68 : 12 359 m², dont 4 850 m² de surface de plancher en 4 bâtiments distincts.

Zonage actuel : UEi2, désignant des zones d'activités économiques, où ne sont pas autorisés les logements.

Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles. L'objectif est de maintenir des activités économiques, autres que l'hébergement hôtelier et le commerce de détail, dans les différents tissus urbains.

Caractéristiques du tènement :

- Majoritairement imperméabilisé (d'après le document figurant dans la notice environnementale, 7946 m² artificialisés, ce qui représente 64,29 % de la surface totale du tènement).
- Comprend quatre EBC (Espaces Boisés Classés) de petite taille



Situation de la commune au point de vue des logements sociaux :

La commune, présente un déficit de logements sociaux, ceux-ci étaient de 15,59 % en 2022 (document Métropole de Lyon), et de 16,27% en 2023 et 2024.

Pour la période 2023-2025, Tassin-la-Demi-Lune fait partie des 12 communes de la Métropole de Lyon carencées.

Au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS, l'objectif de production de la commune, pour la période 2023-2025 était de 323 logements sociaux à agréer.

La production de logements sociaux sur les deux premières années a été de :

2023 : 36 logements agréés

2024 : 46 logements agréés

Il paraît primordial à la préfecture de mobiliser tous les potentiels disponibles (la commune est en état de carence), et tous les leviers existants, pour faire émerger des opérations de mixité sociale, cette déclaration de projet en découle.

Les outils d'urbanisme utilisés sont :

- Le changement de zonage (de UEi2 à URc2) permettant l'implantation de logements (habitat collectif).

- L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), instaure sur ce périmètre des principes d'aménagement : fonctions et morphologie urbaines, accès, déplacements, nature en ville, patrimoine bâti et paysager, risques et nuisances.
- Une servitude de mixité fonctionnelle (n°2) : artisanat, 7% minimum de surface de plancher
- Une servitude de mixité sociale (n°3) : au-delà de 600m² de SDP, 40 % de pourcentage minimal de logements sociaux PLUS-PLAI-PLS-BRS, dont un minimum de 30% de PLUS-PLAI, et un maximum de 10% de PLS-BRS

2.2 L'Historique :

La commune de Tassin-la-Demi-Lune, appartenant à l'unité urbaine de la Métropole de Lyon, est soumise aux obligations de l'article 55 de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) en date du 13 décembre 2000, et doit donc disposer de 25% de logements sociaux.

Le PLU-H de la Métropole de Lyon/ POAH (Programme d'Orientation et d'Actions pour l'Habitat) stipule : A l'échelle de la commune, cela se traduisait par un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025.

Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune devait s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit.

Pour la 2eme période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit.

Pour la 3eme période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit.

L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :

- Pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
- Pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
- Pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.

Les rythmes de rattrapage susmentionnés pouvant faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.

Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 était fixé à 323 logements sociaux à agréer, à fin 2024, le total réalisé est de 82 logements (36 en 2023, 46 en 2024).

Le pourcentage de logements sociaux était de 15,59% au 1^{er} janvier 2022, 16,27 % au 1^{er} janvier 2023.

Par ailleurs l'APAVE société installée sur ce tènement (BA 68), depuis la fin des années 60, début des années 70, a déménagé début 2024. Elle est toujours propriétaire des lieux, mais est actuellement en négociation avec VINCI Immobilier pour céder ce terrain.

La Préfecture y voit une occasion de création de logements, dont une partie en logements sociaux, mais pour ce faire, le PLU-H doit évoluer, le zonage actuel UEi2 étant à vocation économique, et n'autorisant pas les logements.

La mise en compatibilité est matérialisée par : un nouveau zonage URa2, à vocation résidentielle de type habitat collectif, tout en autorisant certaines activités économiques (artisanat, bureaux, commerce de détail...).

Il est complété spécifiquement pour cette parcelle par une OAP, ainsi qu'une servitude de mixité sociale (n°3), et une servitude de mixité fonctionnelle (n°2).

2.3 Objectifs et Enjeux :

L'arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-03-18-00001 du 18 mars 2025 relatif au lancement de cette déclaration de projet indique :

Objet (art.2) : modifier le zonage UEI2 existant vers un zonage mixte, assurant le maintien d'activités économiques, tout en autorisant les logements.

Conditions devant être respectées a minima par le projet (art 3) :

- Garantir le maintien d'activités économiques sur le tènement ;
- Produire un minimum de 40% de logements sociaux ;
- Désimperméabiliser un pourcentage significatif sur la parcelle en supprimant notamment certains stationnements prévus en surface ;
- Veiller à la sobriété foncière en réhabilitant certains bâtiments existants ;
- Préserver un espace de respiration/transition avec la commune voisine de Charbonnières-les-bains ;
- Respecter les normes environnementales de construction.

L'arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-08-T1-00002 du 11 août 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique, confirme l'objet de la présente procédure, et l'assorti des conditions précédemment édictées :

- Modifier le zonage UEI2 existant vers un zonage mixte, assurant le maintien d'activités économiques, tout en autorisant les logements
- Ajout d'un secteur de mixité fonctionnelle pour garantir le maintien d'activités économiques sur le tènement
- Ajout d'un secteur de mixité sociale pour garantir la production d'un minimum de 40% de logements sociaux

Création d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour respecter les principes :

- Désimperméabiliser un pourcentage significatif sur la parcelle en supprimant notamment certains stationnements prévus en surface ;
- Veiller à la sobriété foncière en réhabilitant certains bâtiments existants ;
- Préserver un espace de respiration/transition avec la commune voisine de Charbonnières-les-bains ;
- Respecter les normes environnementales de construction.

Inscription au PLU-H d'un espace boisé classé (EBC), et d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) (espace de respiration, amélioration du volet écologique, qualité de vie des futurs habitants).

L'objectif est donc d'autoriser la réalisation de logements, tout en maintenant des activités économiques, sous certaines conditions.

Les enjeux ressortent dans la création de logements sociaux (servitude de mixité sociale, minimum de 40 %), le maintien d'activités économiques (servitude de mixité fonctionnelle, minimum de 7% de SDP), et au plan environnemental, des principes d'aménagements sont énoncés dans l'OAP mise en place (sobriété foncière notamment par la réhabilitation en logements de locaux existants, normes environnementales de construction, EBC, EVV).

3 LE DOSSIER D'ENQUETE :

3.1 Composition du dossier et analyse des pièces :

Le dossier (art R 153-8 du code de l'urbanisme et R 123-8 du code de l'environnement) soumis au public réunissait toutes les pièces dans un même fascicule, *à l'exception de l'arrêté d'ouverture en date du 11 août 2025*.

Liste des documents (1p) : cette page faisait office de sommaire du dossier, et listait donc à l'exception de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, les différents documents du dossier.

Document 1 (page 1) : Arrêté préfectoral de lancement (3pages)

Document 2 (page 7) : Notice de justification de l'intérêt général (28 pages)

Document 3 (page 39) : Notice de mise en compatibilité du document d'urbanisme (17pages)

Document 4 (page 59) : Règlement du zonage URc2 - extrait du PLU-H de la Métropole de Lyon (19 pages)

Document 5 (page 83) : Notice environnementale (33pages)

Document 6 (page 119) : Décision de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas (6 pages)

Document 7 (page 127) : Diaporama de présentation de la déclaration de projet lors de la réunion d'examen conjoint (15 pages)

Document 8 (page 145) : Procès-verbal d'examen conjoint (10 pages)

Document 9 (page 157) : Courrier d'avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône (1 page)

Document 10 (page 161) : Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur (1 page).

A noter qu'ainsi présentée, la numérotation des pages de la brochure comprenant 164 pages, venait en surimpression de celles des différentes parties.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les éléments composant le dossier, répondaient aux nécessités de la procédure, et notamment apportaient des éléments portant sur la justification de l'intérêt général du projet, et la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Les dossiers envoyés aux mairies de Tassin-la-Demi-Lune, de Charbonnières-les-bains, ainsi qu'à la Métropole étaient accompagnés de courriers (voir en annexe) les invitant notamment à faire la publicité de l'enquête (des affiches étaient jointes) par tous les moyens à leur disposition.

Analyse des pièces du dossier :

Document 2 (page 7) : Notice de justification de l'intérêt général (28 pages) :

Ce document est l'un des documents clés de la procédure, le commissaire enquêteur au terme de l'enquête devant se prononcer sur l'intérêt général de l'opération.

En première partie, une présentation rapide du tènement, et de chiffres clés de la commune au plan de la population, se termine par « la motivation de la déclaration de projet ».

L'intérêt général est ensuite décliné en 4 thèmes :

- Mixité sociale
- Mixité fonctionnelle
- Sobriété foncière
- Intégration environnementale

Pour chacun de ces thèmes, un point est fait en forme d'inventaire, suivi de l'apport du projet.

La présentation se veut didactique, illustrée par des schémas et photos.

On note malgré tout, qu'il n'y a pas de conclusion générale pour ce document.

Au plan du contenu :

Présentation du contexte local :

Après un rappel de la procédure, le tènement est ici présenté de manière succincte comme indiqué : localisation, photo, cadastre, surface, éléments de zonages, le voisinage n'est pas évoqué (situation en bordure de Charbonnières-les-bains, la proximité d'une zone naturelle, le caractère pavillonnaire de l'habitat existant...)

Chiffres clés de la commune :

Ces statistiques (historique de la population de 1986 à 2021, composition des ménages, catégories socioprofessionnelles, nombre d'établissements économiquement actifs) montrent une accélération de la croissance de la population depuis 1999 (+ 42 %) pour arriver à 22 676 habitants en 2021, avec une progression de la part des personnes seules (+10%), enfin on note que 3 grandes catégories socioprofessionnelles sont au-delà de 25% : les employés (27,7%), les professions intermédiaires (28,2%), les cadres et professions intellectuelles supérieures(25,5%).

En revanche, il n'y a pas dans cette partie de données sur le logement, la répartition des ménages par catégorie de revenus.

Motivation de la déclaration de projet :

La motivation est clairement exprimée, le déficit en logements sociaux de la commune de Tassin-la-Demi-Lune, et la non-atteinte des objectifs triennaux, font que la commune est carencée, « La présente déclaration de projet entend donc accompagner la collectivité dans la création de logements, de logements sociaux et d'activités pour répondre à un besoin croissant. »

Intérêt général lié à la mixité sociale :

Il est développé en 2 parties :

Un besoin confirmé en logements sociaux sur la commune, qui continue de s'accentuer :

Cette partie montre que la demande en logements sociaux sur la commune augmente, alors que dans le même temps, il y a eu une chute du nombre de logements sociaux financés plus importante, que celle de la production de

logements (toutes catégories confondues), accroissant ainsi la tension (7,7 pour 7,3 en moyenne pour le Rhône) sur ce type de logements.

Un point est ensuite fait sur le parc de logements locatifs sociaux, montrant le déficit, la non-adaptation avec une offre de T4 surreprésentée, une production en moyenne de 70 logements sociaux par an entre 2008 et 2017, une répartition atypique des catégories de financement, avec une plus petite proportion de PLAI (comparée à la Métropole de Lyon (10%, contre 25%), prêts réservés aux plus démunis.

Contribution majorée aux objectifs réglementaires de production de logements sociaux :

Cette partie démontre la « nécessité de porter des actions proactives sur le territoire communal » :

- Non-atteinte de l'objectif triennal depuis 2014
- Moins de 20% de l'objectif de la période 2020-2022, réalisé (3ième taux de réalisation le plus faible du Rhône)
- 1ier janvier 2022 : déficit de 976 logements sociaux
- Objectif triennal 2023-2025 : 323 logements, pour 36 agréés en 2023, et 46 agréés en 2024.
- Commune en carence depuis le 27 décembre 2023.

D'où la modification du zonage de la parcelle, pour la construction de logements, ainsi que l'application d'une servitude de mixité sociale de 40%.

Intérêt général lié à la mixité fonctionnelle :

Conservation d'une activité adéquate au sein du tissu urbain :

Il est ici rappelé, la répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle (2021), dont environ 10% d'artisans et commerçants, elle souligne que près de 82 % des actifs travaillent en-dehors de Tassin la Demi-Lune, avec un recours à l'automobile qui s'élève à plus de 60%.

Mixité fonctionnelle et sociale de qualité :

Le maintien d'un pôle d'activités productives, est justifié comme permettant d'éviter un « effet dortoir », en rapprochant l'emploi et l'habitat, et diminuant les déplacements.

Les principes d'aménagement à respecter prévus à l'arrêté préfectoral de lancement sont rappelés en fin de ce paragraphe.

Intérêt général lié à la sobriété foncière :

Dans cette partie, sous le titre de « *Trajectoire de sobriété foncière* », sont énumérés les éléments montrant l'objectif général de sobriété foncière.

Dans un premier temps, est montrée la valorisation d'un « délaissé de zone urbaine », en réutilisant une partie des bâtiments, amélioration de la performance énergétique, densification par surélévation, désimperméabilisation des places de stationnement, recentrage des bâtiments, espace de transition végétalisé vers la commune de Charbonnières-les-bains.

La prise en compte des enjeux climatiques est évoquée à plusieurs reprises.

L'insertion dans le tissu urbain des futurs logements, est évoquée en qualifiant de « gain qualitatif pour le quartier et ses habitants ».

Intérêt général lié à l'intégration environnementale :

Qualité paysagère projetée : ce paragraphe comme indiqué en en-tête est détaillé dans la notice environnementale, sont évoqués : l'intégration avec les espaces naturels environnants, la réorganisation des accès (au nombre de 2), la préservation d'une bande de foncier en vue de la création d'une piste cyclable, l'extension et la valorisation des EBC (Espaces Boisés Classés).

Intégration des risques et nuisances : sont pris en compte, le risque inondation (infiltration, « jardin de pluie »), et la nuisance sonore pour les habitants des logements qui seront créés.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Intérêt général lié à la mixité sociale :

La démarche est clairement exposée, les chiffres bruts auraient mérité d'être présentés de manière synthétique, dans un tableau par exemple, avec depuis 2014 : évolution de la population, du nombre de logements, du nombre de logements sociaux (de leur répartition par catégorie, de leur répartition géographique...), on note enfin qu'aucun chiffre quantitatif n'est donné (nombre de logements envisagés par exemple).

Intérêt général lié à la mixité fonctionnelle :

La justification d'une activité économique est argumentée, mais la raison d'y consacrer 7% de la surface de plancher (SDP) n'est pas expliquée. Les arguments présentés pourraient mettre en parallèle, le nombre d'emplois envisagés, avec le nombre d'habitants prévus (estimé) sur cette parcelle.

Intérêt général lié à la sobriété foncière :

L'objectif de sobriété foncière est affiché, pour l'essentiel il s'agit de possibles évolutions, qui doivent trouver leur expression dans l'OAP.

Le gain qualitatif évoqué pour le quartier et ses habitants, n'est pas démontré, il ne paraît donc pas évident.

Intérêt général lié à l'intégration environnementale :

Les différents éléments évoqués sont là encore à retrouver dans l'OAP.

Le document n°2 par ses têtes de chapitre montre bien les préoccupations qui ont été prises en compte dans la conception du projet, mais n'étant pas autoporteur, il nous oblige à aller rechercher les informations nécessaires, dans les autres documents du dossier.

Document 3 (page 39) : Notice de mise en compatibilité du document d'urbanisme (17pages)

Ce document en 4 chapitres, commence par présenter le PLU-H en cours, ainsi que succinctement le tènement concerné, la nécessité de la mise en compatibilité est expliquée dans un deuxième temps, la troisième partie exprime l'ambition de cette évolution, et la dernière partie présente concrètement, les outils règlementaires mis en place : OAP, servitudes.

Au plan du contenu :

Le PLU-H de Métropole de Lyon sur la commune de Tassin la Demi-Lune (document actuel) :

Après un « *Rappel du document d'urbanisme en vigueur à Tassin la Demi-Lune* », sous la forme d'une fiche sont présentées les contraintes du tènement (zonage d'assainissement, SUP).

Une mise en compatibilité nécessaire :

Une évolution nécessaire pour la reconversion du site :

Les objectifs du PADD concernant l'emploi et l'habitat, ainsi que les obligations de l'article 55 de la loi SRU imposant une production de logements sociaux sont cités pour justifier la nécessaire évolution du document d'urbanisme.

Les évolutions :

Permettre la réalisation d'un projet vertueux :

Il est ici affirmé que pour permettre une mixité sociale et fonctionnelle, le zonage doit évoluer en passant de UEi2 à URc2a, le caractère de la zone est cité, et précisé que le règlement est joint au dossier.

Les outils mis en œuvre :

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Les principes d'aménagement de l'OAP 7 sont énoncés : programmation mixte, réutilisation du bâti existant, limite des hauteurs à R+4, implantation, transitions paysagères, accès, espaces verts, risques et nuisances.

Une servitude de mixité fonctionnelle (n°2) est créée : un minimum de 7% de la surface de plancher est requis.

Une servitude de mixité sociale (n°3) est créée : avec un minimum de 40% de logements sociaux, dont un minimum de 30% de PLUS-PLAI, et un maximum de 10% de PLS-BRS.

Intégration d'un espace paysager : création d'un espace boisé classé (EBC) englobant ceux existants, qui sera entouré d'un espace végétalisé à valoriser (EVV), accès routiers limités à 2 et hors cet espace, désimperméabilisation des stationnements.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette partie tout comme la précédente concernant l'intérêt général, est importante, elle décrit les outils mis en œuvre.

Concernant le plan de l'OAP proposé en page 53, il aurait été, et il sera impératif dans le document définitif d'utiliser celui de la page 96 qui intègre le principe de dégressivité de la hauteur à respecter (épannelage).

La raison de leur mise en place, ainsi que les niveaux fixés tant pour la mixité sociale (40%) que fonctionnelle (7%) auraient pu être plus développés dans cette partie.

On comprend bien concernant l'OAP, l'intention de la transition paysagère au sud-est du tènement, mais pourquoi ne fait-elle pas toute la largeur de la parcelle, est-ce dû à l'utilisation d'un plan cadastral qui n'est pas à jour, et donc ignore des maisons récemment bâties ?

Par ailleurs le flanc donnant sur la route de Sain Bel, ne semble pas avoir fait l'objet d'une approche paysagère. La carte utilisée en page 45 du dossier (p2 du document 3), reprise dans plusieurs documents, semble ne pas être à jour,

la configuration à ce jour correspond à la carte présentée page 92 du dossier (p5 de la notice environnementale), ce point est important.

Document 4 (page 59) : Règlement du zonage URc2 - extrait du PLU-H de la Métropole de Lyon (19 pages)

La présentation de ce document n'appelle pas de remarque en soi.

Au plan du contenu :

C'est avec l'OAP, l'objet de la mise en compatibilité, ***il paraît donc important de noter certaines des évolutions apportées par le changement de zonage, notamment celles qui ont été évoquées lors de l'enquête publique :***

Caractère de la zone :

Zonage actuel UEi2 : il regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles. L'objectif est de maintenir des activités économiques, autres que l'hébergement hôtelier et le commerce de détail, dans les différents tissus urbains.

Zonage URc2a : zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles d'immeubles de logements collectifs dont les éléments bâtis revêtent des formes de plots, parfois de barres, 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 d'encadrer 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 : secteurs URc2a, URc2b et URc2c.

Chapitre 1 – Destination des constructions, usage et affectation des sols et activités :

Destination des constructions :

UEi2 (art 1.2.1) : cet article énumère la liste des constructions, installations et usages des sols autorisés. Cette liste d'activités est très diversifiée : industrie, entrepôt, commerce de gros, commerce de détail, bureaux....

URc2a (art 1.2) : l'article énumère la liste des constructions, installations, usages des sols et nature d'activités soumis à conditions. Cette liste est réduite par rapport à la précédente, on trouve l'artisanat, le commerce de détail, les bureaux, mais ne figurent plus des activités relevant par exemple d l'industrie ou du commerce de gros, d'entrepôt.

Commentaires du commissaire enquêteur :

On note que l'on passe d'une zone à vocation économique autorisant un très large panel d'activités (industrie, commerce de gros, de détail, artisanat, restauration, bureaux...) à une zone à vocation essentiellement résidentielle, de logements collectifs, autorisant seulement certaines activités économiques (artisanat, commerce de détail, bureaux, ...), a priori de tailles plus modestes.

Chapitre 2 - Morphologie et Implantation des constructions :

Emprise au sol des constructions (art 2.4) :

UEi2 : la règle générale limite l'emprise au sol à 60% de la superficie du terrain.

URc2a : la règle générale limite l'emprise au sol à 30% de la superficie du terrain.

En complément de cet article, à noter dans le chapitre 3 « Nature en ville » l'art 3.2.1 :

UEi2 : le coefficient de pleine terre est au minimum de 15 %

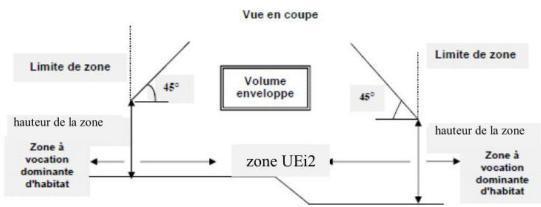
URc2a : le coefficient de pleine terre est au moins égal à 35 %

Hauteur des constructions (art 2.5) :

UEi2 : la hauteur de façade maximale n'est pas réglementée (art.2.5.1.1), mais est limitée par un gabarit de hauteur de façade (art 2.5.1.2) applicable à compter des limites de la zone UEi2 dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitation.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite de la zone UEi2, dont la hauteur correspond à la hauteur de façade* des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après).



URc2a : la hauteur de façade maximale est de 19 mètres.

L'OAP définie sur cette parcelle, apporte deux contraintes concernant la hauteur :

- La hauteur des bâtiments ne peut excéder R+4.
- Il est inscrit dans l'OAP, un épannelage, principe de dégressivité de la hauteur (voir schéma ci-dessous), du + haut vers le - haut .



Commentaires du commissaire enquêteur :

Les règles sont parfois un peu complexes, et méritent d'être illustrées ou expliquées.

Concernant le tènement, la hauteur maximale avec le nouveau zonage URc2a et l'OAP sera donc limitée par R+4 (en règle générale inférieur à 19m), on comprend l'intention par rapport au voisinage, de la notion d'épannelage, mais la règle mérite d'être précisée.

Dans l'actuel zonage UEi2, il n'y a pas de hauteur limite, car celle-ci est réglementée par un gabarit, donc la hauteur maximale possible demande un calcul, car elle est fonction de la taille du terrain.

Ainsi ici la hauteur de façade des constructions applicable à la zone limitrophe est de 7m. Pour déterminer la hauteur maximale au faîte de la construction, il faut donc ajouter 1 m de hauteur pour chaque mètre de recul par rapport à la limite, par exemple à 5m cela correspond à 12m ($H = 7 + (5 \times 1)$), une rapide évaluation sur Géoportal de l'urbanisme (schéma ci-dessus) permet d'estimer à environ 70 m la plus petite dimension du terrain (donc environ 35 m au milieu du terrain), la hauteur maximale possible avec ce zonage est donc supérieure à celle définie par le règlement de la zone URc2a corrigé par l'OAP (R+4) proposée sur ce tènement.

Commentaires du commissaire enquêteur sur l'ensemble du document (règlement) :

Ce document est un extrait du PLU-H de la Métropole de Lyon, il est complété par une OAP dont le périmètre est celui de la parcelle (BA 68), des servitudes (mixité fonctionnelle, mixité sociale), l'inscription d'un EVV, et d'un EBC. Mes commentaires n'ont pas porté sur l'intégralité du texte, mais sur les dispositions, en lien avec les sujets les plus fréquemment évoqués pendant l'enquête, car il est m'est apparu important d'en revenir au texte, objet de cette mise en compatibilité.

Nous sommes sur un dossier destiné à un large public, Il aurait été utile de présenter de manière didactique certaines évolutions, amenées par le changement de zonage, comme la hauteur des bâtiments (avec la correction induite par l'OAP), l'emprise au sol, le taux de végétalisation...

Document 5 (page 83) : Notice environnementale (33pages)

Ce document est organisé en trois parties :

-Présentation générale du projet

-Analyse des incidences

-Conclusion

La première partie, après une introduction où est évoquée la séquence ERC (Eviter – Réduire – Compenser), localise la parcelle, avec un recul plus important que précédemment, et présente rapidement la procédure.

L'analyse des incidences, commence par démontrer la pertinence de la localisation aux plans : des logements, des commerces et services, du bruit et de la qualité de l'air, ainsi que de la mobilité.,

Ensuite les effets notables sur l'environnement sont examinés suivant différents items : site Natura 2000, milieux naturels et biodiversité, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), zone humide, eau potable, gestion des eaux pluviales, assainissement, paysage et patrimoine bâti, déchets, risques et nuisances, air-énergie-climat.

La dernière partie, conclu à une absence d'impact significatif, et à une amélioration de l'état initial du tènement

Au plan du contenu :

Présentation générale du projet :

Introduction :

L'introduction replace la procédure dans le fil de l'élaboration continue du PLU-H de la Métropole de Lyon, et explique pourquoi dans la séquence « éviter-réduire-compenser », le « compenser » n'est pas développé.

Présentation de la localisation :

La localisation est présentée avec un plan de situation illustré par une photo, assortie des coordonnées de la parcelle (adresse, n°, surface, zonage, précédente destination et surface de plancher), une photo aérienne zoom sur la parcelle, et le parcellaire (plan cadastral).

Présentation de la procédure :

Présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité :

Au-delà du changement de zonage et des servitudes de mixité sociale et fonctionnelle introduites, l'accent est mis sur la végétalisation, la désimperméabilisation, et l'absence d'incidence sur un site Natura 2000, avec des illustrations à l'appui.

Principes d'aménagement :

Les principes sont énoncés, ainsi que leur traduction notamment dans une OAP (n°7) illustrée par un schéma (p93) : servitudes de mixité sociale (40%) et fonctionnelle (7%), désimperméabilisation, réutilisation bâtiments existants, extension EBC, et création EVV.

Analyse des incidences :

Une localisation réfléchie :

Les critères sont énoncés : logements (besoins importants), commerces et services (proximité services et commerces du centre-ville), bruit et qualité de l'air, mobilité (alternatives à la voiture).

L'absence d'effets notables sur l'environnement :

Dans cette partie les thèmes choisis font partie de ceux habituellement pris en compte dans une évaluation environnementale (art. R104-18 du Code de l'Environnement) :

1.La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 ?

Le seul site, « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage » est situé à environ 11km.

2.La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Il y a deux ZNIEFF de type 2 à respectivement 120 m et 450m.

Réserves naturelles régionales à plus de 18 km, périmètre d'arrêté de protection de biotope à environ 4km.

Des prescriptions sont inscrites dans le PLU-H de la Métropole de Lyon.

Le projet : diminution de la constructibilité, augmentation du coefficient de pleine terre, développement espace boisé.

Diagnostic par un écologue avant le dépôt du permis de construire.

3.La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

Il n'y a pas de consommation d'ENAF.

4.La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Aucune présence de zone humide. Ruisseau de charbonnières à 550m, et ruisseau de Ribes à 250m.

5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

Aucun captage sur la commune, la première nappe est à environ 20 m de profondeur

6. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Protection des EBC, développement d'une zone perméable, création d'un jardin de pluie, diminution de l'emprise au sol, augmentation du coefficient de pleine terre (de 15 à 35 %).

7. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La station de Pierre-Bénite, est en capacité de traiter les eaux usées de ce projet (950000 EH pour une charge maximale atteinte de 601318 EH)

8. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Pas de présence monument historique, ou site patrimonial remarquable, le traitement paysager vient améliorer l'existant, étude paysagère et phytosanitaire menée, identifiant les arbres, et énonçant des préconisations.

9. La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Les appareils contenant des sources radioactives ont été déplacés, avec le déménagement de la société. La dépollution des sols, le traitement de l'amiante, et du plomb seront traités, en conformité avec la réglementation en vigueur, l'OAP imposant une gestion anticipée à tout dépôt de d'autorisation d'urbanisme.

10. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Ténement hors zone de prévention des risques.

La création de logements générera moins de nuisances que des activités groupées sur l'ensemble du tènement.

De plus petits locaux d'activité généreront moins de nuisances sonores ou olfactives qu'une unique activité productive comme l'APAVE.

11. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Intégration dans le PCAET 2030 : limiter le bilan carbone, rénovation de l'habitat, ville perméable et végétale.

Et également : développement pratique modes doux, énergies renouvelables, préservation ressource en eau.

Pollution de l'air : secteur peu exposé (ORHANE)

Prise en compte du classement de la route de Sain-Bel, dans l'aménagement sera respectée par la réglementation en vigueur, et notamment l'application des règles de recul imposées par le PLU-H.

Recyclage d'un bâtiment.

Conclusion :

Le projet aura peu d'impact sur l'environnement et la santé humaine, et permettra une amélioration significative de l'état initial de l'environnement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans l'ensemble les éléments tangibles fournis vont dans le sens de la conclusion, l'analyse des incidences passe en revue, les thèmes qui figurent habituellement dans une évaluation environnementale.

En allant plus dans le détail, dans l'analyse des incidences, au paragraphe « une localisation réfléchie », il y a lieu de distinguer ce qui existe, et ce qui pourrait être développé, en termes de transports collectifs, il est clairement dit que le site « est peu desservi », la proximité des commerces est relative (environ 2,5 km), le déploiement des modes doux est lui confronté à la topographie des lieux.

Sur les deux derniers alinéas :

La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ? L'affirmation de moindres nuisances engendrées aurai méritée d'être plus développée.

La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ? L'apport positif de la procédure est plus affirmé que démontré, l'avenir confirmera ou non le développement des énergies renouvelables, de la pratique des modes doux. On n'explique pas en quoi, il y aura préservation de la ressource en eau. (la DDT du Rhône apporte une réponse dans le PV de Synthèse).

Document 6 (page 119) : Décision (n°2025 ARA-KKU-3827) de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas (6 pages)

Le document commence par poser le cadre réglementaire.

Ensuite, la MRAe appuie sa décision en considérant :

-Le projet de mise en compatibilité,

-La localisation de l'opération d'aménagement

-La gestion de la biodiversité, des eaux usées, des eaux pluviales, des déplacements, du paysage, îlots de chaleur, des sols pollués

-La non-réduction de l'emprise des zones agricoles A et naturelles N.

Elle rappelle enfin, sur le plan sanitaire les risques induits par le moustique tigre.

Elle conclut que le projet de mise en compatibilité présenté, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'avis de la MRAe est ramassé et étayé, il justifie la décision de ne pas demander d'évaluation environnementale par l'absence d'incidences notables sur l'environnement, et la santé humaine.

Il produit également deux recommandations :

- Un complément de stockage adapté des eaux pluviales
- Il conviendra d'optimiser les surfaces imperméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie et/ou en utilisant des matériaux perméables.

A noter : un recours gracieux a été formé par la commune de Tassin-la-Demi-Lune, le comité d'intérêt local du Chapoly et 33 personnes physiques auprès de la MRAe contestant la dispense d'évaluation environnementale, la décision de la MRAe (en date du 1^{er} octobre), la réponse de la MRAe à ce recours confirmant sa première décision, est parvenue le dernier jour de l'enquête, et figure en annexe de ce rapport.

Document 7 (page 127) : Diaporama de présentation de la déclaration de projet lors de la réunion d'examen conjoint (15 pages)

Ce diaporama était destiné à la réunion d'examen conjoint, il est construit en deux parties :

- Le contexte : qui situe le tènement, l'initiation de la procédure, des informations sur son déroulement.
- Les évolutions du PLU-H : où l'on retrouve résumés les éléments du projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce document a le mérite de présenter de manière condensée, la procédure et le projet.

Il aurait été complet avec un rappel des raisons qui ont amené la DDT du Rhône à lancer cette procédure.

Document 8 (page 145) : Procès-verbal d'examen conjoint (10 pages)

Sur la forme du document, il n'y a pas de remarque à formuler, il s'agit du procès-verbal d'une réunion.

Au plan du contenu :

On note que sont représentés :

La DDT du Rhône (organisatrice), la commune de Tassin-la-Demi-Lune, la commune de Charbonnières-les-bains, la Métropole de Lyon, le SEPAL (porteur du SCoT de l'Agglomération lyonnaise).

Ne sont pas représentés :

La chambre d'agriculture, la chambre du commerce et de l'industrie (CCI), et la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA).

Le compte-rendu ne fait pas état d'interventions de la Métropole ou du SEPAL (SCoT de l'agglomération lyonnaise).

Après un rappel du déroulé de la procédure, sont rappelées les lignes directrices du projet, il y est fait mention de la création d'une centaine de logements, cette indication ne figure dans aucun des autres documents.

Parmi les échanges on peut retenir les précisions apportées par la DDT :

- Que l'objectif est un dépôt de permis de construire avant la fin de l'année, afin d'optimiser le bilan triennal de Tassin-la-Demi-Lune, et sortir la commune de son état de carence.
- Au cours de l'instruction du permis de construire l'avis de la commune est obligatoirement requis.
- L'Etat s'engage à ce qu'une réunion d'association soit organisée en amont du dépôt de projet, avec le promoteur et les communes concernées, pour échanger sur le fond du projet, présenter les points de vue, et aboutir à un projet consensuel.
- Que le cadre proposé s'appliquera à tout promoteur intéressé.

Les échanges permettent certains éclaircissements, le compte-rendu se termine par le positionnement des participants, et notamment des communes de Tassin-la-Demi-Lune et Charbonnières-les-bains, sur les 5 items suivants :

- Changement de zonage : non souhaité par les deux communes
- Introduction de l'OAP : la seule remarque vient de Tassin-la-Demi-Lune, favorable au renforcement du cadre qui vient prendre en compte les sujets d'insertion paysagère.
- Introduction d'un secteur de mixité fonctionnelle : les deux communes considèrent que le taux de 7% est trop faible, Charbonnières-les-bains est intéressé par l'artisanat, mais ne souhaite pas de commerces.
- Introduction d'un secteur de mixité sociale : la seule remarque vient de Tassin-la-Demi-Lune, qui demande que la répartition des logements sociaux à l'intérieur des bâtiments soit analysée.

- Elargissement des protections environnementales : les deux communes sont favorables
La Métropole de Lyon, et le SEPAL émettent un avis favorable.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les informations données précisent certains points.

On peut noter :

- Que les deux communes présentes expriment des craintes quant à l'intégration de bâtiments en R+4, qu'elles souhaitent un maintien d'activité économiques plus important que celui envisagé, avec toutefois pour Charbonnières-les-bains, une opposition à l'implantation de commerces.
- Que sur les logements sociaux : la commune de Charbonnières-les-bains n'émet pas de réserves, et la commune de Tassin-la-Demi-Lune demande que la répartition à l'intérieur des bâtiments soit analysée.
- L'avis favorable de la Métropole de Lyon, et du SEPAL (porteur du SCoT)
- L'absence d'avis ou de remarques, de la Chambre d'Agriculture, mais aussi de la Chambre de Commerce et d'Industrie, et de la Chambre des métiers, alors même que pour ces deux dernières, il y a modification d'une zone d'activités économiques.

Enfin, on remarque la diligence de l'Etat pour aboutir avant la fin de l'année, avec toutefois l'engagement pris d'une réunion d'association.

Document 9 (page 157) : Courrier d'avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône (1 page)

La Chambre d'Agriculture absente, de la réunion, émet un avis sans remarque, quelle explique par l'absence d'impact sur l'activité agricole.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce document n'appelle pas de commentaire particulier.

3.2 Mise à disposition du dossier :

Le dossier était consultable dès le 3 septembre 2025 :

En version papier :

Direction départementale des territoires du Rhône (siège), 165 rue Garibaldi, LYON 3^{ème}.

Métropole de Lyon (siège), 20 rue du Lac, LYON 3^{ème}.

En mairie de Tassin-la-Demi-Lune, place Hippolyte Péragut.

En mairie de Charbonnières-les-bains, 2 place de l'Eglise.

En version numérique :

- Sur le site du registre numérique mis en place pour cette enquête :
<https://www.registre-numerique.fr/declarationdeprojet-etat-tassin>

- Sur les sites de :

Direction départementale des territoires du Rhône :

<http://www.rhone.gouv.fr/Actualités/Consultations-et-enquêtes-publiques>, ainsi que sur un poste informatique aux horaires d'ouverture

Métropole de Lyon

Commune de Tassin-la-Demi-Lune (site web) ainsi que sur un poste informatique aux horaires d'ouverture

Commune de Charbonnières-les-bains (site web)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je considère que le dossier était accessible en version papier ou numérique, et que les contributions pouvaient être formulées sur les registres papier, le registre numérique, par courrier, ou encore par mail.

4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et des PPA :

MRAe :

La MRAe a rendu une première décision au cas par cas, en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme, qui ne soumet pas à évaluation environnementale la déclaration de projet portant sur la réalisation d'une opération mixte activités/logements, au 177 route de Sain Bel, sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune qui figurait dans le dossier.

Puis à la suite du recours gracieux formé par la commune de Tassin-la-Demi-Lune, le comité d'intérêt local du Chapoly et 33 personnes physiques contre la décision de non-soumission à évaluation environnementale, la MRAe a pris une décision en date du 1ier octobre 2025, qui confirme sa première décision (ce document est consultable sur le site de la MRAe et annexe).

L'**avis des PPA** (personnes publiques associées) a été exprimé lors de la réunion d'examen conjoint.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La MRAe ne donne pas d'avis, mais rend des décisions, sa décision de ne pas soumettre le dossier à une évaluation environnementale, est prise au vu des éléments donnés et notamment de la notice environnementale, qui reprend dans ses items, ceux d'une évaluation environnementale.

5 Déroulement de l'enquête publique :

5.1 Désignation du commissaire enquêteur :

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par une décision du Tribunal administratif de Lyon en date du 16 juillet 2025 (dossier E25000119/69), pour procéder à l'enquête publique concernant la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon, en vue de la création d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle sur un tènement actuellement inoccupé à Tassin-la-Demi-Lune.

J'ai renvoyé dès réception de la décision, l'attestation certifiant « ne pas avoir été amené à connaître soit à titre personnel, soit à titre professionnel quelconque du projet susvisé soumis à l'enquête publique et pouvoir en conséquence être désigné en qualité de commissaire enquêteur sans que les dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement et de l'article 9 du décret du 23 avril 1985 se trouvent méconnues ».

5.2 Préparation de l'enquête :

Une réunion préparatoire a eu lieu en visioconférence le 30 juillet 2025, à 14h00.

La DDT du Rhône était représentée par :

Clotilde DUSSUPT, Cheffe du pôle agglomération Lyonnaise, SAAT/FART/AL,
Justine ADAM, Cheffe de l'unité foncier aménagement et risques technologiques
Guillot Fanny (chargé de mission aménagement et habitat)

Les dates de l'enquête ont été fixées :

Il a été convenu à ma demande de décaler de quelques jours le début de l'enquête, de fin août à début septembre soit du 3 septembre au 3 octobre.

Mise à disposition du dossier, et recueil des observations :

Il a été décidé qu'un exemplaire du dossier, et un registre papier, seraient disponibles à la DDT du Rhône (Lyon), au siège de la Métropole de Lyon, en mairies de Charbonnières-les-bains, et de Tassin-la-Demi-Lune.

Il a également été décidé la mise en place d'un registre numérique.

Publicité :

Affiches, sites web de la Direction des Territoires du Rhône, de la Métropole de Lyon, de la mairie de Tassin-la-Demi-Lune, de la mairie de Charbonnières-les-bains,

Parutions presse : Le Progrès et Le Tout Lyon ont été retenus.

Permanences :

Il a été décidé qu'il se tiendrait 5 permanences, soit 4 en mairie de Tassin-la-Demi-Lune, et à la demande de la DDT du Rhône, une en mairie de Charbonnières-les-bains, les dates et horaires ont été décidés, sous réserve de validation par les mairies.

J'ai donc appelé pour confirmation :

M. GAMBONNET Jean-Bastien (Mairie de Tassin-la-Demi-Lune), qui a demandé qu'une permanence se tienne un samedi, ce qui a été fait.

Mme BRUCHON Cécile (mairie de Charbonnières-les-bains), n'avait pas de remarque à formuler sur la date proposée.

Visite des lieux :

J'ai demandé à visiter les lieux. Le site étant propriété de l'APAVE, les coordonnées du responsable des services généraux de l'APAVE m'ont été communiquées quelques jours plus tard (le 5 août 2025).

A noter :

La DDT du Rhône a adressé aux mairies, ainsi qu'à la Métropole de Lyon, le dossier public, le registre papier, des affiches, le tout accompagné d'un courrier (voir en annexe) les invitant à utiliser tous les outils de communication pour relayer l'information sur l'enquête publique.

Le 12 août 2025, au siège de la DDT du Rhône, j'ai paraphé et signé les quatre dossiers et registres papier. Les documents à l'exception de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, étaient réunis dans un seul fascicule relié.

5.3 L'arrêté d'ouverture de l'enquête :

Les informations portées sur l'avis d'ouverture d'enquête (arrêté n°DDT-69-2025-08-11-0002) en date du 11 août 2025 mentionnait celles demandées par les articles L 123-10 et R 123-10 du code de l'environnement.

5.4 Modalités d'information du public et Publicité de l'enquête :

Publicité légale :

- Affiches : au format A2, lettres noires sur fond jaune, fournies et adressées aux mairies et à la Métropole de Lyon, avec le dossier et le registre, ainsi que sur le site de l'APAVE.
- Parutions presse :

Le Progrès : 19 août et 4 septembre 2025

Le Tout Lyon 16 août et 6 septembre 2025

Publicité supplémentaire : sites web de la DDT du Rhône, de la Métropole de Lyon, des mairies de Tassin-la-Demi-Lune et Charbonnières-les-bains

5.5 La visite des lieux :

À ma demande, j'ai effectué une visite du site le 11 septembre, accompagné par M.KACZYNISKI de l'APAVE, que j'ai complétée par une courte exploration des différentes voies, ceinturant le tènement.

J'ai pu constater que l'avis d'enquête publique était bien affiché.

La visite s'est déroulée de 8h à 11H, j'étais sur place dès 7h30.

Quelques éléments en ressortent :

- La proximité actuelle des habitations situées au sud, avec un bâtiment de l'APAVE.
- La circulation automobile conséquente.
- L'artificialisation importante, due notamment aux places de stationnement.
- L'esthétique du bâtiment date maintenant, et son insertion est discutable, mais sans doute pour les habitués fait-il partie du paysage.



5.6 Modalités de consultation du dossier par le public :

Le public pouvait consulter le dossier aux formats papier et/ou en format numérique :

- Version papier : à la DDT du Rhône, au siège de la Métropole de Lyon, en mairies de TASSIN la Demi-Lune et Charbonnières-les-bains, aux heures habituelles d'ouverture.
- Version numérique :
Sur le registre numérique ouvert pour cette enquête :<https://www.registre-numerique.fr/declarationprojet-etat-tassin>
Sur le site des services de l'Etat dans le Rhône : <http://www.rhone.gouv.fr/Actualites/Consultations-et-enquetes-publiques>.
Sur les sites web de la Métropole de Lyon, et des mairies de Charbonnières-les-bains (avis), et Tassin-la-demi-lune (lien).

5.7 Modalités d'expression du public :

Le public pouvait s'exprimer lors des permanences au nombre de 5.

Le public pouvait également communiquer ses observations :

- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur Direction départementale des territoires du Rhône – Service aménagement et appui aux territoires – Pôle agglomération lyonnaise – 165 rue Garibaldi – CS 33862 – 69401 Cedex 03
- Sur la boîte mail dédiée, indiquée dans l'avis d'enquête : declarationprojet-etat-tassin@mail.registre-numerique.fr
- Sur les registres papiers au nombre de 4.
- Sur le registre dématérialisé mis en place : <https://www.registre-numerique.fr/declaratonprojet-etat-tassin>

5.8 Entretiens téléphoniques :

Il n'y a pas eu d'entretien téléphonique.

5.9 La clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée le 3 octobre 2025 à 17h00.

Les quatre registres papiers m'ont été remis le lundi 6 octobre 2025.

5.10 Le bilan de l'enquête :

Permanences :

Au nombre de 5, dont quatre en mairie de Tassin-la-Demi-Lune, et une à Charbonnières-les-bains.

En mairie de Tassin-la-Demi-Lune :

- Jeudi 3 septembre 2025 de 9h00 à 11h30 :
Quatre entretiens : 2 personnes représentant une copropriété mitoyenne, M. FLEUTELOT, M. ESTIVAL, une dernière personne questionnant sur la présence de commerce/artisanat prévus dans le projet.
- Samedi 13 septembre de 9h00 à 11h30, s'est poursuivi jusqu'à 12h00 :

J'ai été accueilli par M. GAUTIER Éric, délégué à l'Urbanisme opérationnel et prévisionnel, Rénovation urbaine, Acquisitions et cessions foncières, Ensemble des décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols- PLUH. Le dossier était complet.

Registre papier : il y avait 3 contributions

Entretiens au nombre de six, soit 13 personnes reçues : M. LEMOINE Jean-Edouard, Mme VIALAR Sophie, M. BALLIAS Jean-François, M. DAVOINE Franck, M. D'AUBAREDE Loïc, M. COUSSA, Mme et M. DE LA ROCHEDE RE ROCHEGONDE, Mme et M. CHATELUS (certaines personnes reçues n'ont pas décliné leur identité).

- Vendredi 26 septembre de 14h00 à 16h30 :

Le dossier était complet.

Registre papier : des contributions jusqu'en page 5.

Entretiens au nombre de 5, 6 personnes reçues : M. CHAMBION, M. Philippe de PETITVILLE, M. Dominique SALLÉS, Mme et M. QUENIN, M. IDE

- Jeudi 2 octobre 2025 de 9h00 à 11h30 :

Le dossier était complet.

Registre papier : rempli jusqu'à la page 13, 6 contributions

J'ai rencontré à 8h30 M. Pascal CHARMOT, maire de Tassin-la-Demi-Lune.

Il y a eu ce jour un seul entretien avec Mme Martine ESSAYAN.

En mairie de Charbonnières-les-bains :

- Mercredi 17 septembre 2025 de 9h00 à 11h30, s'est poursuivi jusqu'à 12h15 :

Le dossier était complet.

Registre papier : aucune contribution

Entretiens au nombre de 5, soit 15 personnes reçues : Mmes Sophie DORIN et Josiane DORIN, M. Lucien ATIAS, M. Serge PONCET et Mme Valérie PONCET, Mme Catherine PLUQUET, M. Jérôme de MAUROY, M. Thierry MICHAUD, M. Thierry GUILLOT, M. Marc BOYE, M. et Mme FUSILLER, M. Michel HERNANDEZ, Mme Olia MARTIN-JAROUSSE, M. Serge JAROUSSE.

Nombre d'entretiens réalisés lors des permanences : 21, soit au total 40 personnes reçues.

J'ai demandé à toutes ces personnes de contribuer par écrit, ce qu'elles ont fait, soit sur le registre papier, soit sur le registre numérique, lorsqu'elles étaient en groupe, toutes n'ont pas communiqué.

Autres moyens d'expression :

Le public s'est exprimé principalement sur le registre numérique, pour ce qui concerne les observations portées sur les registres papier, elles l'ont toutes été sur celui de la mairie de Tassin-la-Demi-Lune

Statistiques contributions :

Courrier	E-mail	Registre papier	Registre numérique	Total des Contributions	Contributeurs
1	5	6	195	207	195 dont, 104 de Charbonnières-les-bains 78 de Tassin-la-Demi-Lune

Les associations ou groupes identifiés suivants ont émis des avis : CIL Chapoly

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'organisation de l'enquête, la publicité, les dossiers en quatre lieux distincts, les permanences, la mise en place d'un registre numérique, ont permis au public de s'informer. Pendant la durée d'ouverture du registre numérique, il y a eu 405 visiteurs, pour 893 visites, 161 téléchargements et 163 visualisations.

Le public a également pu s'exprimer, en témoigne le nombre important de contributions (voir chiffres ci-dessus).

6 LA SYNTHESE ET L'ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

6.1 Observations formulées par le public et réponses de la Direction des Territoires du Rhône :

Analyse rapide de la répartition des observations par thème :

Dans le tableau qui suit, figurent les éléments/thèmes principaux extraits des observations reçues, le nombre de contributions y faisant référence, et le numéro de la contribution, on trouve en annexe la liste de ces numéros associés au contributeur, les contributions dans leur intégralité ont été remises sur un support numérique.

Le caractère qui précède le numéro indique la provenance : @/registre numérique, C/courrier, E/email, R/registre papier. Comme dit plus haut des erreurs de codification ont été repérées, mais pour être en accord avec le registre numérique, les codes n'ont pas été rectifiés.

CONTRIBUTIONS		
Objet / Thème	Nbre	Numéro de la contribution (les contributions sont reproduites en intégralité en annexe, un index rapide permet également de retrouver le nom du contributeur)
Traffic routier : saturation, nuisances	146	@1,@2,@3,@4,@5,@6,@8,@9,@10,@11,@12,@13,@14,@15,@16,@18,@19, @20, @21,@22,@23,@24,@25,@26,@27,@28,@29,@30,@31,@32,@33,@34, @35,@39, @40,@41,@42,@43,@44,@45, @46,@47,@48,@49,@50,@52,@53, @54, @55, @56,@57,@58,@59,@60,@61,@62,@64,@65, @68,@70,@71, @72,@73,@74,@75,@76,@77,@78,@80,@83,@84,@85,@87,@88, @89,@90, @91,@92,@93,@94,@95,@96,@99,@100,@101,@102,@104,@105, @107, @108,@109,@110,@113, @114,@115,@116,@118,@119,@120,@121, @122, @124, @125,@126,@129,@130, @133,@134,@136,@137,@138,C140, @141, @143,@145,@147,@149,@150, @151,@152,@154,@155,@156,@157,@161, E162, @163,@165,@169,@170, @171,@173,@175,@182,@185,@186,@188, E189,@193,@199,@200,@201, @202,@203,@205,@206
Intégration habitat collectif R+4 dans un secteur pavillonnaire	134	@1,@2@4,@5,@7,@9,@10,@11,@12,@14,@15,@16, @17,@18,@19, @20,@21, @23,@25,@27 @28,@29, @30,@32,@33,@34,@39,@40,@41,@43, @44,@45, @48,@49,@50,@51, @52, @54,@55,@56,@60,@61,@62,@63,@64, @65, @66, @67,@68, E69,@71,@72,@73,@74@75,@76,@77,@78,@79, @82,@83,@84,@85, @86,@88,@89,@90,@91,@92,@93,@94,@95,@96,@99, @100,@101,@103,@104,@105,@107,@108,@109 @110,@112,@113,@114, @115,@116, E117,@119, @120,@121,@122,@123,@124, @125,@127,@128, @129,@130,@131,@133, @134,@136,@138, C140,@141,@143, @145,@146, @150,@151,@152,@157, @158,@161, E162,@163,@165,@169,@170, @171, @173,@180,@182,@187, @188,E189,@191,@199,@200,@201,@202,@203
Environnement : absence d'étude, dégradation	103	@1,@2,@4,@5,@7,@9,@10,@11,@12,@14,@15,@16,@17,@19,@28, @29, @34, @35,@40,@41,@45,@46,@48,@49,@50,@51,@52,@53,@57,@59,@60, @61,@62@66,@67,@68,@71,@73,@74,@76,@77,@78,@83,@90,@92,@93,@95,@99, @101,@102,@103,@104,@105,@107,@108,@110,@113, @114, @115, E117, @118, @122,@123,@126,@127,@128,@131,@134,@136,@138, @140,@141, @147,@150, @152,@154,@155,@156,@157,@161, E162@163, @165,@167, @168,@169,@170, @171,@173,@174,@175,@182,@186,@188, @189,@199, @200,@202,
Adaptation des services publics, et de santé	99	@3,@4,@6,@7,@9,@10,@12,@18,@19,@20,@23,@25,@26,@28,@29,@31,@32,@33,@43,@47,@48,@49,@50,@51,@52,@55, @60,@61,@68,@71, @73, @74, @75,@76,@77,@78,@86,@88, @89, @91, @92,@93,@94,@95, @96, @98,@99,@100,@101, @102,@103,@104,@105,@107,@108,@110, @112, @113, @115, @116,E117,@118,@120, @121,@122,@123,@126, @133,@134, @137, @138, C140,@141,@142,@146 @150,@151,@152,@154 @155,@156,

		@158,@161, @163,@165,@169, @170, @171,@173,@175, @182, @185,@187, @188,E189, @193,@199,@200,@201
Mixité sociale	85	@2,@3,@4, @7,@10,@12,@14,@15,@16,@17,@19,@21, @25,@27,@28, @29 @31,@33,@34,@35,@43,@45,@46,@47,@49,@51,@52,@57,@60,@61,@63 E69,@68,@70,@71,@73,@74,@82,@89,@91,@92,@93,@94,@98,@99,@103, @104, @105,@106,@108,@109,@112,@113,@114,@115,@122,@123,@124, @125,@126,@127,@129,@130,@131,@134,@135,@137,@138,@139, C140, @143,@151 @152,@158,@159,@160,@161,@163,@164,@165,@173,@187, E189,@201,@205
Transports en communs : insuffisance	84	@4,@10,@12,@13,@14,@15,@18,@19,@21,@23,@25,@26,@29,@32,@33,@39, @40,@41,@45,@47,@48,@49,@50,@52,@54,@55,@56,@58,@60,@61, @63, @64,@73,@74,@84,@89,@90,@91,@92, @94,@95,@96,@98, @99, @100,@102, @104, @107,@108,@109,@110,@113,@115,E117,@120,@121, @124,@126, @127,@129,@130,@131,@134,@137,@138,C140, @144,@145, @146,@154, @155,@156,E162,@163,@165,@169,@175,@182,@185, @186, @187,@199, @201, @206
Activités économiques : zone d'activités, commerces	76	@7,@13,@15,@18,@21,@22,@23,@24,@26,@31,@33,@34,@39,@40,@41,@43,@45,@46,@50,@52,@56,@57,@59,@61,@63,@64,@70,@71,@75,@76, @83,@84, @86,@88,@89,@90,@91,@92,@93,@95,@96, @98,@109,@112, @115,@116, E117,@120,@121,@122,@123,@124,@127,@128,@129,@130, @131,@133,@134,@138,C140,@141,@142,@143,@147,@148,@150,@152, @156,@161,@163, @186,@187,@199,@203,@206
Concertation	43	@26,@32,@34,@60,@62,@65,@67,@68,@74,@75,@76,@77@80,@85,@88,@89@91,@92,@93,@99,@101,@103,@105,@107, @110,@113,@123,@126, @134,@139,C140,@149,@152,@154,@155,@157,@170,@175,@188,E189, @191,@193@205
Intérêt général	27	@25,@46,@52,@54,@57,@63,@70, @72,@77,@100,@108,@115,@116,@122, @128, @131/132,@138, @148, @150,R153, @156, @163, @168,@187,@193
Développement des Modes doux : difficultés, topographie...	26	@10,@15,@24,@34,@53,@56,@58,@60,@61,@70,@90,@91,@92,@95,@100 @109,@110,@115,@118,@120,@123,@127,@139,@156,@199,@201

Dans la partie qui suit, la référence de la contribution est notée entre parenthèse précédée de @, C, E, R.

Il n'y a pas eu de demande personnelle, dans les contributions, il n'est donc pas demandé à la DDT du Rhône de répondre à chaque contributeur, mais d'apporter des réponses ci-dessous, aux différents sujets regroupés par thèmes.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Les propos reportés en bleu ci-dessous sont les éléments de réponse de la Direction départementale des territoires (DDT), service déconcentré de l'État dans le Rhône, pour le compte de Madame la Préfète de Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône.

L'objet de l'enquête publique est la procédure portée par l'État de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon sur le territoire de Tassin la Demi-Lune, au 177 route de Sain-Bel. En préambule, il convient de préciser que la DDT ci-dessous mentionnée comme répondant aux remarques émises lors de l'enquête publique est un service déconcentré de l'État dans le Rhône agissant pour le compte de Madame la Préfète de Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône.

La présente procédure porte sur l'évolution des règles d'urbanisme s'appliquant sur la parcelle et vient définir un cadre réglementaire dans lequel tout futur projet devra s'inscrire. Ce futur projet n'est pas autorisé par la présente procédure conduite par l'État. Il devra faire l'objet d'autorisations qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...), sans rapport immédiat avec la présente enquête.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La DDT du Rhône, rappelle utilement l'objet de la présente enquête, précisant clairement en dernier lieu, qu'il s'agit de définir un cadre réglementaire dans lequel tout futur projet devra s'inscrire.

A. Thèmes principaux :

Mobilités :

Trafic routier (146) :

Il s'agit du thème le plus évoqué, les contributions craignent l'ajout de nouveaux véhicules sur des axes déjà saturés, avec ses corollaires : sécurité (proximité d'une école), suppression de places de stationnement (déport sur le voisinage), pollutions (ce dernier point est également abordé plus loin dans la thématique environnement).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La société APAVE, actuel propriétaire et ancien occupant du tènement, nous précise que leur agence à Tassin la Demi-Lune accueillait jusqu'à 240 collaborateurs, ce qui représentait environ 180 véhicules. A ce trafic journalier s'ajoutait le passage régulier de transporteurs tous les jours de la semaine (camionnettes, camions, etc...). Le site avait également vocation à accueillir des formations, générant encore des flux supplémentaires. Les flux générés par l'ancienne activité étaient donc déjà conséquents sur le tènement.

En considérant l'équipement automobile moyen des ménages à Tassin la Demi-Lune (données INSEE 2022), la centaine de ménages accueillie sur le tènement après mise en œuvre du projet issu de la mise en compatibilité du PLU-H devrait correspondre à environ 115 voitures, ce qui est nettement inférieur aux flux anciennement générés par l'entreprise APAVE. Cette estimation est probablement surévaluée, car les ménages éligibles aux logements sociaux possèdent en moyenne moins de voitures par foyer.

La servitude de mixité fonctionnelle et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) privilient l'artisanat, et le règlement de la zone URc2a limite la surface de chaque cellule à 100 m². Les activités envisagées sont donc peu émettrices de mobilités carbonées et de besoins en stationnement : serrurerie, plomberie, cordonnerie,.... Le zonage actuel UEi2 permettrait l'installation d'activités industrielles ou artisanales de grandes surfaces qui sont autant de risques en matière d'émissions carbonées qui sont évités par le changement de zonage.

Concernant le nombre de places de stationnement, le futur projet devra respecter les règles prévues dans le PLU-H, et notamment prévoir au sein de l'emprise foncière :

- pour l'activité artisanale : minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher (SDP) ;
- pour les logements libres : minimum 1 place pour 45 m² de SDP, avec un minimum de 1,3 place par logement ;
- pour les logements sociaux et BRS : minimum 0,8 place par logement (en accord avec le code de l'urbanisme) ;
- minimum 1 place supplémentaire visiteurs pour 10 logements.

Lors de l'élaboration du PLU-H, ce ratio a été défini pour répondre à ces catégories de destination dans ce secteur (secteur de stationnement « E » au PLU-H). Concernant l'accidentologie du secteur, cinq accidents corporels ont été enregistrés par les forces de l'ordre entre 2019 et 2024 sur la portion de la route de Sain-Bel comprise entre le chemin de la Bressonnière au Nord et le rond-point au Sud : 4 blessés légers, 3 blessés hospitalisés, 0 décès. Aucun accident n'a été enregistré sur 2025. Ces chiffres démontrent qu'il s'agit d'un axe peu accidentogène, même lors de l'activité de l'APAVE avec ses flux générés.

Source : <https://www.onisr.securite-routiere.gouv.fr/cartographie-des-accidents-metropole-dom-tom>

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les chiffres donnés concernant l'APAVE sont cohérents, avec ceux que j'ai moi-même directement collecté auprès de cette société.

Certaines contributions ont évoqué le chiffre de 15 000 véhicules/jour, on voit donc que l'incidence de 150 à 200 véhicules supplémentaires n'est pas significative (a contrario, l'arrêt d'activité de l'APAVE, s'est-il ressenti ?). La réponse apporte les précisions demandées sur le stationnement.

Transports en commun (84) :

Les contributions soulignent l'insuffisance de l'offre de transports en commun, aggravée par l'afflux d'habitants.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône

Les gares les plus proches de l'opération sont celles de :

- Tassin la Demi-Lune située à 2 kilomètres, et qui permet une liaison vers Lyon (Gorge de Loup, Saint-Paul) en 12 minutes, vers Saint-Bel en 30 minutes ou Lozanne en 20 minutes avec le tram-train de l'Ouest Lyonnais,
- Ecully la Demi-Lune à 4 kilomètres, qui permet de desservir Lyon (Gorge de Loup, Saint-Paul) en 6 minutes, Saint-Bel ou Lozanne avec le tram-train de l'Ouest Lyonnais.

Pour les transports collectifs, l'arrêt de bus « L'Aigas » se situe à seulement 150 mètres du projet et accueille notamment la ligne 98 "Gorge de Loup/École Vétérinaire/Saint-Bel Gare". Cette ligne dessert la gare SNCF de Tassin la Demi-Lune ainsi que la gare SNCF Gorge de Loup arrêt du métro D. Elle dispose d'une fréquence d'environ 15-20 minutes et fonctionne de 5h40 à 20h50.

La ligne 72 "Gorge de Loup/Saint Consorce" avec sensiblement les mêmes caractéristiques de fréquence, d'amplitude et de gares desservies, dispose d'un arrêt de bus situé à 2 kilomètres du projet.

La réalisation du projet de tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) à horizon 2032 va permettre d'améliorer encore l'accessibilité de la commune de Tassin la Demi-Lune (liaison au quartier Confluence/Perrache/Gare Jean Macé). Le pôle d'échanges multimodal d'Alaï, qui sera construit dans le cadre du projet TEOL, sera accessible en moins de 10 minutes en voiture et facilitera ainsi l'intermodalité. Ces aménagements laissent entrevoir un report modal de la voiture vers ces transports collectifs.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette réponse n'apporte pas d'éléments nouveaux, par rapport à ceux qui figurent dans le dossier, il s'agit d'un constat portant sur l'existant. Ce sujet a été fortement évoqué par les contributions, alors même qu'il n'est pas au cœur du projet de mise en compatibilité, la gestion du réseau étant aujourd'hui sous la responsabilité de SYTRAL Mobilités (Autorité Organisatrice des Transports).

Mobilités douces (26) :

Concernant les mobilités, ce sujet est le moins évoqué, les contributions soulignent l'absence de pistes cyclables, et la topographie des lieux, marquée par un relief source de difficultés pour la pratique du vélo.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La Métropole de Lyon mène actuellement le déploiement du projet des voies lyonnaises, réseau de pistes cyclables dont le maillage se décline en 12 lignes qui relieront les communes de la périphérie au cœur de l'agglomération, et s'élèvera à 250 kilomètres en 2026 puis 355 kilomètres en 2030.

Le projet au 177 route de Sain-Bel à Tassin la Demi-Lune est situé à proximité de deux voies lyonnaises :

- la VL8 qui relie La Tour de Salvagny et le parc d'activités Portes des Alpes à Saint-Priest, en traversant la Métropole d'Ouest en Est et en passant par le centre de Lyon. Contrairement à ce qui est avancé dans certaines contributions, l'accès à cette voie lyonnaise depuis le tènement étudié nécessite moins de 10 minutes pour parcourir les 2 kilomètres, avec un dénivelé positif raisonnable de 40 mètres réparti sur 1,5 kilomètre.

- la VL10 reliant Meyzieu à Marcy l'Etoile, si la variante privilégiée est bien approuvée. L'accès à cette voie lyonnaise se situe à 3 kilomètres du site, avec un dénivelé positif de 55 mètres réparti sur toute la distance du tronçon, soit moins de 15 minutes en vélo. Le schéma de principe de l'OAP anticipe d'ailleurs ce tracé pour permettre sa réalisation par un dégagement au nord-ouest.

Ce projet mixte dans un quartier essentiellement résidentiel (mixité fonctionnelle) va permettre de proposer une nouvelle offre en termes de services, ce qui participe à la réduction des déplacements et des distances effectuées par

certains habitants. Conformément aux dispositions du règlement de la zone URc2a, le projet devra comporter un nombre minimal de places de vélo (3m² pour 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces et de 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette réponse reprend pour l'essentiel, les informations contenues dans le dossier, elle apporte malgré tout des précisions intéressantes quant au dénivelé, et au stationnement des vélos.

Urbanisme :

Intégration habitat collectif R+4, proximité zone pavillonnaire (134) :

Il s'agit là d'un sujet majeur, qui va au-delà de la seule hauteur, les contributions dénoncent :

- La hauteur R+4 : elles soulignent le caractère pavillonnaire de l'habitat voisin.
- La densification
- Le trop grand nombre de logements envisagés (référence est faite ici au projet immobilier de VINCI)
- Transition paysagère : un contributeur estime que «- Le projet présenté est contraire à l'Arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-08-11-00002 du 11 août 2025. En effet, un principe n'est pas respecté. En effet, l'orientation d'aménagement et de programmation est créée afin de respecter notamment le principe suivant : "préserver un espace de respiration/transition avec la commune voisine de Charbonnières-les-Bains". Ce n'est pas le cas pour la partie nord-est, le long de la route de Sain Bel. »(@199)

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La mise en compatibilité du PLU-H vient changer le zonage réglementaire en place en zonage URc2a existant déjà par ailleurs sur le territoire métropolitain. Dans ce zonage, la hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 19 mètres. Comme dans tous les zonages du PLU-H de la Métropole, il s'agit d'une hauteur maximale qui vient fixer le cadre dans lequel les projets doivent ensuite s'inscrire.

Afin de restreindre encore ce cadre réglementaire et de garantir les qualités architecturale et paysagère dans les projets à venir, il est prévu d'ajouter des principes d'aménagement supplémentaires au sein de l'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- implanter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épannelage des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements.

Le schéma de l'OAP intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour. Le projet devra s'adapter dans un rapport de compatibilité avec ces principes d'aménagement de l'OAP.

Si la procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements, il est effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération. Il est à noter qu'une centaine de logements sur les 12 359 m² du tènement représente une densité d'environ 80 logements par hectare. Cette valeur correspond aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur depuis 2011 qui prévoient une densité d'au moins 60-70 logements par hectare dans les polarités urbaines comme Tassin la Demi-Lune. Elle est inférieure aux dispositions envisagées dans le projet de SCoT arrêté en 2025, qui envisage une valeur-guide de densité en optimisation des tissus urbains centraux et péri-centraux comprise entre 100 et 150 logements par hectare pour les polarités d'agglomération.

La densification prévue sur une partie du tènement vise à respecter le coefficient de pleine terre (CPT) imposé par le PLU-H, voire à le dépasser. Le choix a également été de privilégier une constructibilité compacte en reprenant l'implantation du bâti existant, dans un souci de sobriété foncière et afin de garantir une vraie place aux espaces verts et paysager sur la parcelle. L'espace paysager est également prévu pour ménager la transition avec la zone naturelle de la commune de Charbonnières-les-Bains.

L'élargissement de voirie et le recul des bâtiments imposés permettent cette transition le long de la route de Sain-Bel. En réponse à la contribution @199, et en lien avec la contribution déposée par le promoteur Vinci @166, il est envisagé de déplacer légèrement l'espace végétalisé à préserver afin de permettre une implantation de bâtiment parallèle à la route de Sain-Bel, moins impactante dans le paysage des riverains. Ce déplacement interviendra sans réduction de la superficie et des intérêts écologique et paysager de l'EVV.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette réponse amène des informations nouvelles :

- L'évolution envisagée le long de la route de Sain Bel.
- Le nombre de logements est évoqué, tout en précisant qu'il ne fait pas partie de la DPMEC (Déclaration de Projet Emportant Mise En Compatibilité).
- La densification : cet élément est ressorti dans les contributions, toujours associé à un moins disant environnemental. Or la densification est corrélée, avec l'exigence environnementale de sobriété foncière, certaines contributions, donnent le chiffre sur ce secteur de 90 logements pour 150 000 m², que l'on peut rapprocher des 12 000 m² du tènement (un quasi-rapport de 1 à 10). La densification, permet donc une moindre empreinte environnementale. Mais elle est effectivement ici en rupture avec l'habitat individuel dominant.
- On peut également ajouter qu'au plan du développement des transports en commun, la philosophie de SYTRAL Mobilités est d'associé un renforcement du service, à un engagement de densification.

Mixité sociale (85) :

Il s'agit là encore d'un sujet majeur, les contributions expriment des craintes (la sécurité est évoquée) sur la présence de logements sociaux et le taux de 40 % jugé trop important pour une intégration réussie, appliqué à environ une centaine de logements.

Des contributions soulignent également la proximité d'environ une vingtaine de logements sociaux sur la commune de Charbonnières-les-bains.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La commune de Tassin-la-Demi-Lune est carencée en logements sociaux : au 1^{er} janvier 2024, il lui manquait 918 logements locatifs sociaux pour pouvoir atteindre le taux de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales, fixé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000. Pourtant, le besoin local en logements sociaux est prégnant, avec un ratio de 8,1 demandeurs pour une offre sur la commune. La commune de Charbonnières-les-Bains, limitrophe au projet, affiche également un déficit estimé à 254 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024.

Il existe trois grandes catégories de logements locatifs sociaux :

- les PLAI (pour les foyers les plus modestes) ;
- les PLUS (pour les foyers éligibles aux revenus qualifiés d'intermédiaires) ;
- les PLS (pour les foyers éligibles aux revenus les plus élevés).

Les baux réels solidaires (BRS) permettent quant à eux à des ménages modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf à un prix abordable.

D'après un rapport réalisé par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en mars 2024, 70 % des ménages résidant en France métropolitaine sont éligibles au parc social, c'est-à-dire ont des ressources inférieures aux plafonds les plus hauts, les plafonds PLS. 54 % des résidents de France métropolitaine sont éligibles aux logements soumis aux plafonds PLUS, et 24 % aux plafonds PLAI.

Source : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/etude-sur-l-eligibilite-des-menages-francais-au-logement>

Le secteur de mixité sociale instauré dans le cadre de la déclaration de projet impose qu'au minimum 40 % de la surface de plancher (SDP) du programme soit affectée au logement aidé. Parmi cette SDP destinée aux logements sociaux devront figurer du PLUS, du PLAI, du PLS et du BRS, avec un minimum de 30% de PLUS-PLAI et un maximum de 10% de PLS-BRS.

Cette large gamme de logements allant du logement privé au logement « le plus social » permet de répondre à des ménages très divers, et relève de l'intérêt général de l'opération. Les ratios apparaissent tout à fait proportionnés au regard de la diversité des profils socio-économiques. La diversité et la mixité des ménages accueillis seront encore renforcées par des tailles et des typologies de logements (T1, T2,...) variées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse apporte quelques éléments statistiques supplémentaires.

Elle redit l'état des lieux en logements sociaux de la ville. On peut rappeler que la loi SRU date de 2000, donc la planification des logements sociaux devrait être mise en place, depuis dans toutes communes concernées.

Adaptation des services publics, et de santé (99) :

Ce sujet revient souvent comme un point important concernant l'intégration des personnes habitants les logements sociaux. Il s'agit outre la pénurie de médecins sur le secteur, de services publics dont l'école, des équipements publics notamment pour les jeunes, jugés inadaptés à l'accueil d'enfants en aussi grand nombre.

Par exemple, la contribution (@98) : « Je travaille depuis de nombreuses années avec des associations telles que la Croix-Rouge ou les Restos du Cœur, et je peux vous assurer que l'implantation d'un tel pourcentage de logements sociaux dans ce quartier n'est pas adaptée.

Les personnes qui bénéficieront de ces logements ont besoin d'être proches des services sociaux (CAF, CPAM, assistantes sociales, associations, etc.). Or, à proximité de ce site, ces structures sont absentes. De plus, intégrer un tel projet au cœur d'un quartier résidentiel risque d'accentuer les différences et de créer des tensions avec les habitants déjà installés.

Par ailleurs, aucun aménagement pour les enfants n'est prévu, et les dessertes en transports en commun restent insuffisantes. »

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Le projet envisagé correspondra à la création d'une centaine de logements, soit l'accueil d'environ 200-250 personnes. Ce nombre de logements équivaut à la croissance annuelle moyenne constatée sur la commune de Tassin la Demi-Lune entre 2016 et 2022 d'après l'INSEE. Cela représente également seulement 0,8 % des logements existants sur la commune en 2022.

L'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « Pour l'attribution des logements, [...] il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. ». Tous ces critères seront examinés lors de l'attribution d'un logement social.

De plus, comme évoqué précédemment, la centaine de logements créée présente une grande diversité de typologies de superficie et de typologies sociales. Le projet accueillera donc des ménages diversifiés, ayant des recours variés aux équipements publics et aux services (écoles, bibliothèques, piscines, médecins,...). Ainsi, l'impact de ces nouveaux logements sur les équipements communaux existants apparaît faible, d'autant que les besoins se répartiront à la fois sur Tassin la Demi-Lune et sur Charbonnières-les-Bains au regard de la localisation du tènement. Les services sociaux évoqués (CAF, CPAM) ont principalement recours à des démarches en ligne ou par téléphone.

En matière d'écoles spécifiquement, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Tassin la Demi-Lune, pour les exercices 2019 et suivants, dans le cadre de deux enquêtes, l'une régionale sur les écoles primaires et l'autre nationale sur la tarification des services publics. L'enquête spécifique sur les écoles publiques conclut notamment que « Entre les rentrées scolaires 2020 et

2024, le nombre d'élèves scolarisés dans les sept écoles publiques tassilunoises a baissé de 11 %. Dès lors, comme le confirme l'étude prospective en cours de réalisation, il n'apparaît pas nécessaire d'augmenter le nombre de classes, au global, d'ici 2030. ».

Source : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-tassin-la-demi-lune-les-ecoles-primaires-et-la-tarification-des-ecoles>

En matière d'accès aux offres de soins, une étude réalisée par l'agence d'urbanisme UrbaLyon pour l'observatoire métropolitain des solidarités en décembre 2024 démontre via l'analyse de l'accessibilité potentielle localisée (APL) que la commune de Tassin la Demi-Lune dispose d'un accès satisfaisant aux médecins généralistes, aux infirmiers, aux masseurs kinésithérapeutes, aux chirurgiens-dentistes et aux sages-femmes, bien loin des critères définis de « désert médical ».

Source : <https://www.urbalyon.org/fr/SanteProximite>

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse de la DDT du Rhône, apporte des éléments de réponse. Toutefois, les différents sujets évoqués sont de responsabilités différentes. L'installation de médecins, même si elle peut être parfois encouragée, n'est pas du ressort du domaine public, les services sociaux dépendent pour certains de la Métropole, pour d'autres de la commune, concernant la réponse apportée globalement au niveau de la commune (cas des écoles) elle n'est que théorique. Ce problème des équipements est donc à prendre en compte, mais ce n'est pas l'objet d'une modification de PLU.

Activité économique (emplois), commerces (76) :

Il y a ici plusieurs sujets abordés :

- Certaines contributions souhaitent garder un caractère économique à cette parcelle, pour sauvegarder des emplois en proximité, avec parmi elles précisé le caractère « tertiaire » de l'activité.
- « La mutation en zone URc2a est en contradiction avec l'objectif du PLU-H de conserver l'équilibre habitat-services-emploi » (@156) : cet argument ressort dans un certain nombre de contributions.
- Commerces de proximité : les contributions soulignent que les commerces se situent à minima à plus de 2km, donc génèrent des déplacements, difficulté supplémentaire lorsqu'il s'agit de logements sociaux.
- Contestent la qualification de « friche ».
- Que ce projet ne supprime pas les nuisances d'un site industriel :

« C'est faux, le site de L'APAVE n'était pas (et l'APAVE n'est pas) un centre industriel mais, selon son code NAF 71.20B, une société de service. D'ailleurs la revue des comptes sociaux de l'entreprise possédant l'établissement de Tassin, transféré à Limonest (Siren N° 527 573 141, consultable au Greffe du Tribunal de Commerce et aussi sur societe.com ou Pappers) montre que cette société ne possède ni stocks ni encours à l'actif de son bilan, ce qui prouve bien que ce ne peut être une société industrielle. D'ailleurs, sa convention collective IDCC 1486 est celle des « bureaux d'études techniques, des cabinets d'ingénieurs-conseils et des stés de conseils ».

« Il n'y avait pas de nuisances liées à ces bureaux, si ce n'est l'entrée et sortie des véhicules du personnel, accessoirement de fournisseurs, seulement les jours ouvrables de la semaine. »

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Le terme « friche » est ici employé pour désigner des bâtiments non utilisés depuis plusieurs années et dont l'entretien n'est réalisé qu'à minima. L'article L.111-26 du code de l'urbanisme vient définir le terme de friche : « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ». Le présent tènement est un bien immobilier bâti et inutilisé. Les bâtiments actuels nécessitent une rénovation puisqu'ils sont peu fonctionnels, énergivores et ne répondent plus aux attentes des utilisateurs.

Plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en respectant le règlement UEi2 ont été étudiés, mais abandonnés faute d'équilibre économique. Le règlement actuel UEi2 permet les constructions à destination d'industrie dont celles d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui peuvent générer des risques qui sortent du tènement.

Aucune garantie d'une reprise en activité tertiaire n'est prévue par le règlement actuel du PLU-H. Le règlement envisagé URc2a n'autorise pas les industries et les entrepôts. Il autorise sous conditions les constructions à

destination de bureaux, de commerce de détails et d'artisanat, générant donc moins de risques pour les usagers et les riverains.

Le règlement de la zone URc2a autorise les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

La présence d'une activité sur le site est garantie par l'introduction d'un secteur de mixité fonctionnelle, à hauteur de 7 % minimum de la surface de plancher créée destinée à de l'artisanat. Cet outil vient apporter une mixité habitat-service-emploi au sein même du tènement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il aurait été intéressant d'avoir un aperçu des scénarios de reconversion. La réponse rappelle utilement que le zonage actuel UEi2 rend possible une diversité d'activités, dont l'implantation d'installations classées (ICPE), autrement plus impactantes que l'APAVE, quant aux nuisances.

La garantie de 7% minimum de surface de plancher (transcrite dans une servitude), apparaît toutefois restreinte alors que le site était dédié autrefois à 100 % à des activités économiques.

Il faut noter que cette zone a été a priori assez rapidement contrainte, par le fait même d'autorisations accordées de constructions de logements (résidences individuelles) sur ses limites.

Cela interdisait donc à cette zone de se développer, et était par ailleurs potentiellement génératrice de conflits, suivant le type d'installation qui pouvait se faire, une entreprise n'étant pas éternelle, et celle en place (APAVE) pouvant être remplacée par une autre aux nuisances plus importantes.

Environnement (103) :

Ce thème est souvent évoqué, il regroupe plusieurs sujets d'inquiétude :

- L'absence d'évaluation environnementale, la demande d'une évaluation des impacts
- Artificialisation accrue
- Pollutions : augmentation due à la circulation, intègre les nuisances sonores
- Effet îlot de chaleur
- Présences de zones naturelles
- EBC menacés par augmentation du bâti.
- Sobriété foncière.
- Eaux : pluviales, usées, gestion des réseaux

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes est une entité indépendante composée d'experts dont l'objectif est de s'assurer que l'ensemble des enjeux sur l'environnement et la santé humaine ont été correctement pris en compte. Cette autorité, en charge de décider de la nécessité ou pas d'une évaluation environnementale, a statué en date du 20 juin 2025 que la déclaration de projet objet de l'enquête publique ne nécessitait pas d'évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827). Suite aux recours sur cette décision, la MRAE a réexaminé les éléments au regard des arguments avancés et a conclu une nouvelle fois à une non soumission à évaluation environnementale en date du 1er octobre 2025 (décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064).

La mise en compatibilité du PLU-H, notamment par la mise en place de l'OAP, apporte des bénéfices environnementaux notables :

- « Artificialisation accrue ». Le changement de zonage vient diminuer le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions applicables sur le tènement : alors qu'il est limité à 60 % en zone UEi2, il sera limité à 30 % de la superficie du terrain en zone URc2a. Le coefficient de pleine terre (CPT) est au minimum de 15 % en zone UEi2, et passera à au moins 35 % en zone URc2a. L'OAP prévoit également la renaturation de l'espace de stationnement existant et très consommateur d'espace sur la parcelle.

- « Pollutions ». Comme cela a déjà été explicité dans la partie sur les mobilités, le projet ne générera pas une augmentation significative de la circulation par rapport à l'ancienne activité en place, et devrait même améliorer la situation.

- « Îlot de chaleur ». Le CEREMA précise que les îlots de chaleur urbains sont liés aux propriétés thermophysiques des matériaux utilisés, à la minéralisation des sols, à la morphologie urbaine et aux dégagements de chaleurs issus des activités humaines (moteurs, chauffage, climatisation). L'évolution du PLU-H vient justement lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, en prévoyant un CES moins élevé, un CPT plus conséquent, une désimperméabilisation de l'espace de stationnement existant, un agrandissement de l'espace boisé classé (EBC), et l'introduction d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) qui vient en transition avec les zones minéralisées. L'OAP prévoit également de privilégier des essences végétales peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et offrant une protection solaire, ainsi que de renforcer les essences existantes sur site pour enrichir le parc actuel sans perturber sa biodiversité, créant ainsi un dialogue entre le patrimoine végétal existant et les nouvelles plantations. La MRAE a effectivement considéré que les effets d'îlots de chaleur urbain seront atténués au regard de ces éléments (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025).

Source : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/ilots-chaleur-agir-territoires-adapter-villes-au-changement>

- « Présence de zones naturelles ». Le développement de l'espace vert et boisé prévu dans la mise en compatibilité du PLU-H, en lien avec la zone naturelle avoisinante, permettra de créer un espace de respiration plus conséquent en transition entre les différentes zones. Il viendra insérer une partie de cette zone naturelle dans le tissu urbain existant et jouera également un rôle d'îlot de fraîcheur à l'échelle du tènement.

- « EBC menacés par augmentation du bâti ». L'OAP prévoit de développer un espace paysager et planté au Nord du site, autour des boisements existants. L'EBC est maintenu, et même étendu dans le cadre de la DPMEC. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et entraîne le rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défrichement. Les arbres seront conservés dans le respect de l'étude phytosanitaire produite. Cet espace sera également entouré par un espace végétalisé à valoriser (EVV) pour conforter la préservation d'un tampon naturel. Les accès routiers sur cette partie du tènement sont supprimés pour limiter l'intrusion des véhicules dans cette partie préservée.

- « Sobriété foncière ». La présente déclaration de projet s'insère dans un objectif général de sobriété foncière par la réutilisation d'un tènement non exploité en optimisant les bâtiments disponibles. Cette reconstruction de la ville sur la ville, plutôt que l'utilisation d'espaces dépourvus de toute construction dont les fonctions naturelles peuvent encore être préservées, répond pleinement aux politiques publiques actuelles et à l'intérêt général. La réutilisation du bâtiment générera moins de déchets et sa performance énergétique se verra améliorée par respect a minima de la norme RE 2020, voire par une labellisation "bâtiment biosourcé niveau 1" et ou "biodivercity". La structure existante du bâtiment principal sera conservée, ce qui représente une approche plus économique en ressources qu'une démolition-reconstruction complète.

- « Eau ». Comme indiqué dans le règlement du PLU-H, le tènement se situe en périphérie de production prioritaire de la prévention du risque d'inondation par ruissellement, comme l'intégralité du territoire de Tassin la Demi-Lune et des communes alentour. L'OAP énonce donc que « ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site ». Conformément aux règles strictes déjà imposées par le PLU-H, la stratégie de gestion des eaux pluviales reposera sur un principe d'infiltration à la parcelle, limitant ainsi le ruissellement et la surcharge des réseaux.

Concernant le réseau d'assainissement, la commune de Tassin la Demi-Lune est raccordée au réseau d'assainissement de la station de Pierre-Bénite d'après le portail de l'assainissement collectif. Celle-ci présente une capacité de 950 000 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale atteinte de 601 318 EH. La station est donc en capacité de traiter les eaux usées de ce projet.

Source : <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

Commentaires du commissaire enquêteur :

Une réponse est apportée aux différents points abordés par les contributions.

Pour partie sont rappelés des éléments du dossier (par exemple sur l'eau), des informations complémentaires sont apportées.

Au plan environnemental, le projet apparaît moins impactant que ce qu'autorise le règlement actuel (emprise au sol, coefficient de pleine terre, désartificialisation des places de stationnement, EBC, EVV).

Pour l'avoir visité, je peux témoigner qu'à ce jour, il s'agit d'un site très artificialisé, donc les règles prévues auront au plan environnemental un impact positif, elles apparaissent plus contraignantes que ce qui existe aujourd'hui .

Toutes les contributions proviennent a priori de personnes logeant dans un habitat individuel. Il faut rappeler, et cela est peut-être contre-intuitif, que tout habitat individuel qui se construit a un impact foncier supérieur à l'habitat collectif, donc un impact sur la flore, et sur le territoire de la faune.

Concertation (43) :

Les contributions demandent une consultation sur le projet, mais pour certaines en tous cas, il y a vraisemblablement, confusion entre l'objet de la déclaration de projet, et le projet immobilier présenté par le promoteur VNCL, qui n'est pas l'objet de cette enquête publique.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La procédure de DPMEC vient préciser un cadre réglementaire pour la réalisation d'un futur projet. Elle permet justement de fixer les grandes lignes et principaux objectifs de la future construction. Ce cadre réglementaire s'appliquera ensuite au projet, qu'il soit porté par Vinci ou par un autre promoteur. Il est donc nécessaire d'établir un cadre qui réponde justement aux différentes composantes justifiant l'intérêt général de la procédure.

Le projet évoqué porté par la société Vinci ne sera pas autorisé par la procédure conduite par l'Etat. Ce projet devra faire l'objet de procédures qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...) lorsque la procédure d'évolution du PLU-H sera achevée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse de la DDT rappelle encore une fois la distinction entre la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon, et le projet VINCI.

Il faut rappeler que si une entreprise (hors ICPE), avait repris le site avec le zonage actuel UEi2, aucune enquête n'aurait été nécessaire, et il n'y aurait pas eu de concertation, avec la possibilité d'une activité présentant d'autres nuisances que des bureaux.

Ensuite, il faudrait définir les modalités de la consultation, j'ai été « étonné » que certains associent « concertation », et « recours juridiques ».

Enfin, quel sujet doit être mis en concertation, ici la recherche d'une mise en conformité de la commune, avec une loi (loi SRU) ?

L'enquête publique, permet d'exprimer son opinion, et j'ai tenu à ce que sur tous les sujets évoqués, la DDT apporte une réponse.

Intérêt général (27) :

Plusieurs contributions contestent l'intérêt général (document le plus visualisé et téléchargé), ci-dessous quelques exemples des arguments avancés :

- La justification première de l'intérêt général, est la réalisation de la mixité sociale, les autres motivations (mixité fonctionnelle, sobriété foncière, intégration à l'environnement), ne sont avancées que pour justifier, le changement de zonage (@25).
- « Il ne paraît pas acceptable de mettre en avant l'intérêt général sans proposer de projet d'intégration équilibrée » (@54)
- « En conclusion, si on reprend les 4 axes de l'intérêt général du projet ("REUNION D'EXAMEN CONJOINT"):
 - La Mixité sociale (1) recherchée est ici purement comptable, elle vise à "produire du nombre" et méprise les services essentiels qui sont nécessaires aux foyers éligibles.
 - La mixité fonctionnelle (2)... est déjà satisfaite par la classification actuelle au PLUH ! c'est-à-dire des activités économiques au titre du classement UEi2 dans une zone résidentielle
 - l'intégration environnementale (3) et la sobriété foncière (4) : ils peuvent parfaitement être atteints indépendamment du changement du PLUH, au titre de l'instruction d'un permis de construire rentrant dans le

- zonage existant. Au surplus ce projet de conversion du PLUH ne respectera pas les objectifs d'une "Métropole sobre en carbone" (PCAET 2030), puisqu'elle accentue la nécessité de recourir à la voiture et la congestion automobile. Enfin, puisque cette modification se prévaut d'intérêt général, il faut relever qu'elle ignore l'intérêt général relatif à l'éducation puisqu'elle va grandement perturber l'accès à une école primaire. »(@70)
- « Mettre en avant l'intérêt général pour modifier le PLU, c'est faire fi de l'intérêt général des résidents actuels du quartier qui méritent, eux aussi, attention respect. »(@77), « l'intérêt général doit prendre en compte l'intérêt des habitants actuels du quartier du futur projet »(@108), « l'intérêt général du projet tel qu'il est présenté ne rejoint pas celui des habitants du quartier »(@156)
 - « L'incongruité de cette demande de modification qui ne soutient pas l'intérêt général mais des intérêts privés de 2 entités Vinci et son client l'Apave qui sont prêt à tout même à l'invraisemblable »(@115).
 - « Ce projet , porté par l'autorité préfectorale, va à l'encontre de l'intérêt général et des études antérieures (Quasiment 7 ans) prévues dans le cadre de la révision du PLU-H » (@116).
 - « Nous contestons le caractère de « vivier unique et stratégique » de ce projet lié à un soi-disant intérêt général de mixité sociale »(@128).
 - « L'intérêt général de mixité fonctionnelle n'a pas de sens dans la mesure où le site actuel a une vocation économique avérée et reconnue au sein d'un quartier résidentiel »(@128).
 - « Il est question d'intérêt général de sobriété foncière et de « trajectoire de sobriété foncière » alors que les constructions devraient passer de R+2 à R+4 avec en sus des parkings souterrains »(@128).
 - « Intérêt général lié à la mixité sociale4.1 Situation du logement social. Ce chapitre énonce une situation connue sur l'ensemble du territoire national, sans montrer en quoi la commune de Tassin se trouverait dans une situation d'urgence particulière » (@131/132)
 - « Intérêt général lié à la Mixité fonctionnelle. Au-delà des éléments de langage comme « donner vie » au secteur, favoriser « l'économie diversifiée dans la ville », et proposer de « industries créatives », le document ne présente aucune étude de marché, aucune évaluation concrète, ni des besoins, ni des souhaits d'implantation d'entreprises dans le secteur »(@131/132)
 - « Intérêt général lié à la Sobriété foncière ; Sur ce point le document ne fait que louer l'aspect vertueux d'une trajectoire de sobriété foncière, là encore de manière très superficielle » (surcoûts liés aux travaux non pris en compte) (@131/132)
 - « Les documents qui devraient justifier l'intérêt général se contentent essentiellement de rappeler certaines contraintes réglementaires. Ils n'apportent aucun bilan bénéfices / inconvénients, ni aucune analyse comparative »(@131/132)
 - « L'intérêt général ne peut être justifié par le "seul motif du constat de carence de la commune au titre de la loi SRU" , tout en occultant totalement le respect de l'environnement urbanistique et naturel du site »(@138).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Cette parcelle de 12 359 m² inutilisée au sein du tissu urbain constitue effectivement un vivier stratégique et rare au sein de la Métropole de Lyon. Cette rareté est encore renforcée par le fait que plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en lien avec le règlement UEi2 ont été étudiés mais abandonnés faute d'équilibre économique, démontrant l'utilité d'une intervention pour adapter le tènement aux réalités du marché.

Le présent PLU-H ayant été approuvé en 2019, les études liées à ses réflexions sont antérieures et peu actuelles : elles sont basées sur l'entreprise APAVE en activité, et ne prennent pas en considération les fortes évolutions des modalités des activités économiques liées à la crise COVID notamment. La Métropole de Lyon a été associée au dossier, et a indiqué le besoin de cellules plus petites en lien avec l'artisanat. Le projet viendra affiner le détail des besoins pour dimensionner les cellules et démarcher les artisans ou entreprises du secteur en recherche de locaux.

La justification de l'intérêt général est bien basée sur les quatre items cumulatifs de mixité sociale, mixité fonctionnelle, sobriété foncière et intégration environnementale. Ces quatre items figurent dans l'arrêté de lancement de la procédure de DPMEC. Ils sont détaillés dans la notice d'intérêt général jointe au dossier d'enquête publique, et déjà explicités dans les réponses formulées ci-dessus. Chacun de ces items trouve échos dans des outils mis en œuvre, et notamment dans les principes d'aménagement de l'OAP. Le projet qui découlera de la présente procédure devra intégrer l'ensemble de ces éléments.

Le cadre réglementaire ainsi instauré s'appliquera à tout promoteur qui souhaitera investir ce tènement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse n'apporte pas d'éléments nouveaux, et renvoi au dossier, elle redit que « la justification de l'intérêt général est bien basée sur les quatre items cumulatifs de mixité sociale, mixité fonctionnelle, sobriété foncière et intégration environnementale ».

On peut toutefois s'interroger, et penser que l'intention de cette procédure, son « urgence » vient tout de même du besoin de correction de ce qui fait le plus défaut sur la commune, les logements sociaux.

B. Autres thèmes évoqués par le public :

Au-delà des thèmes répertoriés ci-dessus certains moins fréquents, méritent également une réponse.

Articulation enquête publique / Projet Vinci :

Lors des permanences, et cela se lit dans toutes les contributions, le projet immobilier de la société VINCI a été perçu comme étant l'objet de l'enquête, la tenue d'une réunion de présentation du promoteur pendant le temps de l'enquête, a été confondue par certains, avec une réunion publique d'information faite dans le cadre de l'enquête , voir ci-dessous des exemples de contributions :

« La présentation du projet par Vinci fin Septembre 2025, est arrivé de manière bien trop tardive. Aucun représentant de la Préfecture n'a par ailleurs eu le soin de se déplacer pour rencontrer les habitants à cette occasion »(@95)

De plus, lors de la réunion publique de ce 23 septembre 2025, nous apprenons que l'opérateur retenu est la société VINCI, qui aurait donc été nommé "en toute illégalité" puisqu'avant la fin de cette même enquête publique(@138). Certaines contributions allant même jusqu'à parler de «conflit d'intérêt » (@67).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

L'objet de l'enquête publique est bien la procédure de déclaration de projet important mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon. La procédure de DPMEC vient préciser un cadre réglementaire pour la réalisation d'un futur projet. Ce cadre réglementaire s'appliquera ensuite au projet, qu'il soit porté par Vinci ou par un autre promoteur. Il est donc nécessaire d'établir un cadre qui réponde justement aux différentes composantes justifiant l'intérêt général de la procédure.

Le promoteur Vinci a souhaité organiser une réunion publique le 23 septembre 2025 pour évoquer des premières réflexions de définition d'un projet avec le public. Le projet évoqué porté par la société Vinci ne sera pas autorisé par la procédure conduite par l'Etat. Il devra faire l'objet de procédures qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...) lorsque la procédure d'évolution du PLU-H sera achevée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse de la DDT du Rhône, confirme la nature et l'objet de la procédure déclaration de projet important mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon, qui s'appliquera ensuite à tout projet quel que soit le promoteur.

Je l'ai pour ma part exprimé lors des permanences à toutes les personnes que j'ai rencontrées, et redit dès le préambule de ce rapport.

Légalité / Caractère de la procédure :

Certaines contributions contestent la légitimité de la Préfecture, et la légalité de la procédure, pour n'en citer que deux :

La Commune de Tassin-la-Demi-Lune est adhérente de la Métropole de Lyon et dispose du même cadre juridique PLU que les autres Communes de la Métropole. L'action engagée par le Représentant de l'Etat vise à octroyer un permis de construire, pour + 100 logements et un peu d'activités artisanales, contrevenant à ce PLUH. Aussi pour éviter l'illégalité de l'acte, il est demandé d'ajuster en un lieu les modalités du PLU afin que le permis de construire soit valide.(@187)

Modification du PLUH : « À moins d'une entorse flagrante aux règles en vigueur, il est hautement douteux qu'une modification du PLUH puisse être opérée dans des délais aussi courts. Quelles procédures, quels délais réels la loi impose-t-elle ? »(@201)

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La procédure de DPMEC, objet de la présente enquête publique, vient justement permettre la réalisation d'un projet mixte activités/logements sur une zone actuellement inutilisée. A ce jour, aucun permis de construire n'est en cours d'instruction sur le tènement objet de la procédure.

La procédure est réalisée conformément aux articles L.153-49 et suivants et R.153-13 et suivants du code de l'urbanisme. Ce dernier laisse la possibilité à l'État de se substituer à l'autorité compétente pour mener à bien la procédure et n'impose pas de délai, mais différentes étapes qui ont été respectées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la DDT du Rhône.

Conformité des cartes utilisées :

Un certain nombre de contributions, notent que les cartes utilisées ne sont pas toutes à jour (notamment parcelles 122, 1244, 125 au sud du tènement).



La situation actuelle correspond à la carte de gauche, la plupart du temps figure dans les documents, celle de droite.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Le fond de carte du règlement PLU-H est basé sur le cadastre utilisé lors de la révision générale achevée en 2019. Certaines parcelles alentour ont fait l'objet d'évolutions cadastrales (notamment les parcelles 122, 124 et 125), mais ne sont pas couvertes par la présente DPMEC.

Le schéma de l'OAP proposé tient compte de ces évolutions pour démontrer l'intérêt des principes d'aménagement paysager au regard de l'environnement immédiat de la parcelle. Le fond de carte du règlement du PLU-H sera entièrement actualisé lors de la prochaine révision du document.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette réponse n'est pas tout à fait satisfaisante, elle explique justement que les parcelles 122, 124, 125, ne sont pas couvertes par la DPMEC.

En revanche la prise en compte de cette évolution par le schéma de l'OAP, n'est pas évidente.

C. Contributions d'associations, argumentaires :

Pour terminer avec les contributions issues du public, on peut noter qu'outre la contribution du CIL Chapoly, certains argumentaires se trouvent repris (intégralement ou non) dans plusieurs contributions, les sujets pour beaucoup reprennent ceux déjà évoqués plus haut, je reproduis les principaux éléments de celui qui a été le plus repris.

Argumentaire/pétition A (@7,@12,@28,@51,@60,@61,@93,@104,@105,@134) :

1 - Circulation et stationnement

Très compliqué et une route de Sain-Bel saturée aux heures de pointe

Chemin de la Chênaie pas adapté, en sens unique et avec une école implantée + de 150 à 160 véhicules de plus dans le quartier (nuisances sonores pollution)

Transports en communs (le 98) saturés, absence de pistes cyclables.

2 - Ecoles et services publics

Ecole du Chapoly avec un effectif déjà important

Crèches et services publics qui ne pourront difficilement prendre en charge de nouvelles familles

Eloignement des centres ville de Tassin (4,5 km) de Charbonnières (2km) et de St Genis-les-Ollières (3,5 km) avec e plus un fort dénivelé

Quid des infrastructures comme les égouts ?

3 - Environnement et cadre de vie

Site proche des zones sensibles, comme le plateau de Méginiand (Classé ENS > Espace Naturel Sensible) ruisseau comme le Ribes avec une pièce d'eaux juste en dessous du projet et enfin de belles prairies et forêts pour la faune, dont nous avons besoin pour un bon équilibre de nos vies. Nous avons la chance de croiser des biches à certains moments.

Risque de disparition de la biodiversité locale

Qualité de l'aire dégradée.

4 - Urbanisme et intégration

On nous annonce des immeubles en R+4 et en vis à vis des maisons individuelles voisines.

Hauteurs

des bâtiments trop importantes

Rupture architecturale

Impensable pour les propriétaires qui auront une perte de qualité de vie, vue, tranquillité, bruit, mais aussi de valeur.

Impensable de passer en force avec un projet disproportionné au quartier et une "jurisprudence" pour de futurs projets ?

Rupture du caractère pavillonnaire

Sous-sol argileux, (risques importants avec une surélévation des bâtiments dû aux descentes de charges = poids)

Parkings souterrains = inondation (toutes les caves du secteur sont inondées lors de fortes pluies)

5 - Mixité sociale et risques juridiques

A minima 40% de logements sociaux nous semble trop important pour garder une certaine cohérence et une bonne intégration dans un quartier aujourd'hui apaisé et calme

Proposition constructive :

Réduire la densité des logements et hauteurs de bâtiments

Garder au maximum des espaces verts

Réaliser des études d'impacts sur la circulation, la sécurité, l'environnement, les services publics, etc...

Baisser le taux de logements sociaux et revenir sur quelque chose de plus réaliste, plus équilibrée

Intégrer une concertation plus profonde des citoyens du quartier

Une attention aux petits commerces de proximité plus forte.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La plupart des remarques formulées ont déjà été abordées dans la partie A du présent procès-verbal.

1. Circulation et stationnement

Les éléments de réponse sur les flux de circulation et la voirie sont détaillés ci-dessus dans la partie A du présent procès-verbal relative au thème principal sur la mobilité. En résumé, les flux générés par l'ancienne activité étaient conséquents sur le tènement, les activités visées et les logements ne généreront pas un flux de circulation supplémentaire. L'observatoire départemental de l'accidentologie démontre que la route de Sain-Bel est un axe peu accidentogène, même lors de l'activité de l'APAVE avec ses flux générés. Le nombre de places de stationnement sera conforme au minimum imposé par les règles du PLU-H définies pour répondre à ces catégories de destination dans ce secteur.

Pour les transports collectifs, l'arrêt de bus « L'Aigas » se situe à seulement 150 mètres du projet et accueille notamment la ligne 98 "Gorge de Loup/École Vétérinaire/Saint-Bel Gare". Cette ligne dessert la gare SNCF de Tassin la Demi-Lune ainsi que la gare SNCF Gorge de Loup arrêt du métro D. Elle dispose d'une fréquence d'environ 15-20 minutes et fonctionne de 5h40 à 20h50.

La ligne 72 "Gorge de Loup/Saint Consorce" avec sensiblement les mêmes caractéristiques de fréquence, d'amplitude et de gares desservies, dispose d'un arrêt de bus situé à 2 kilomètres du projet.

La réalisation du projet de tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) à horizon 2032 va permettre d'améliorer encore l'accessibilité de la commune de Tassin la Demi-Lune.

La Métropole de Lyon mène actuellement le déploiement du projet des voies lyonnaises, réseau de pistes cyclables dont le maillage se décline en 12 lignes qui relieront les communes de la périphérie au cœur de l'agglomération, et s'élèvera à 250 kilomètres en 2026 puis 355 kilomètres en 2030.

Le projet au 177 route de Sain-Bel à Tassin la Demi-Lune est situé à proximité de deux voies lyonnaises :

- la VL8 qui relie La Tour de Salvagny et le parc d'activités Portes des Alpes à Saint-Priest, en traversant la Métropole d'Ouest en Est et en passant par le centre de Lyon. Contrairement à ce qui est avancé dans certaines contributions, l'accès à cette voie lyonnaise depuis le tènement étudié nécessite moins de 10 minutes pour parcourir les 2 kilomètres, avec un dénivelé positif raisonnable de 40 mètres réparti sur 1,5 kilomètre.

- la VL10 reliant Meyzieu à Marcy l'Etoile, si la variante privilégiée est bien approuvée. L'accès à cette voie lyonnaise se situe à 3 kilomètres du site, avec un dénivelé positif de 55 mètres réparti sur toute la distance du tronçon, soit moins de 15 minutes en vélo. Le schéma de principe de l'OAP anticipe d'ailleurs ce tracé pour permettre sa réalisation par un dégagement au nord-ouest.

Ce projet mixte dans un quartier essentiellement résidentiel (mixité fonctionnelle) va permettre de proposer une nouvelle offre en termes de services, ce qui participe à la réduction des déplacements et des distances effectuées par certains habitants. Conformément aux dispositions du règlement de la zone URc2a, le projet devra comporter un nombre minimal de places de vélo.

2 Écoles et services publics

Les éléments de réponse sur les services publics sont détaillés ci-avant dans la partie A du présent procès-verbal relative à l'adaptation des services publics et de santé. En résumé, les mixités sociale et fonctionnelle génèrent des besoins des ménages variés, dans un secteur où la tension évoquée peut être relativisée.

Le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de bureau, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieur ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

Concernant le réseau d'assainissement, la commune de Tassin la Demi-Lune est raccordée au réseau d'assainissement de la station de Pierre-Bénite d'après le portail de l'assainissement collectif. Celle-ci présente une capacité de 950 000 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale atteinte de 601 318 EH. La station est donc en capacité de traiter les eaux usées de ce projet.

Source : <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

3 Environnement et cadre de vie

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes est une entité indépendante composée d'experts dont l'objectif est de s'assurer que l'ensemble des enjeux sur l'environnement et la santé humaine ont été correctement pris en compte. Cette autorité, en charge de décider de la nécessité ou pas d'une évaluation environnementale, a statué en date du 20 juin 2025 que la déclaration de projet objet de l'enquête publique ne nécessitait pas d'évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827). Suite aux recours sur cette décision, la MRAE a réexaminé les éléments au regard des arguments avancés et a conclu une nouvelle fois à une non soumission à évaluation environnementale en date du 1er octobre 2025 (décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064).

L'observatoire régional harmonisé Auvergne-Rhône-Alpes des nuisances environnementales (ORHANE) caractérise le tènement en zones « altérée » et « et moyennement altérée » en matière de qualité de l'air et de nuisances sonores, le long de la route de Sain-Bel, à l'instar de toutes les habitations qui longent cet axe routier. La MRAE a considéré que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H ne venait pas impacter de manière notable la

qualité de l'air du tènement. Certaines composantes du projet auront même un impact favorable : renforcement de l'espace boisé, désimperméabilisation du tènement, réduction des accès pour les véhicules motorisés, mutation des activités vers de l'artisanat,...

Source : <https://www.orhane.fr/>

La mise en compatibilité du PLU-H, notamment par la mise en place de l'OAP, apporte des bénéfices environnementaux notables. L'évolution du PLU-H vient justement lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, en prévoyant un coefficient d'emprise au sol (CES) moins élevé, un coefficient de pleine terre (CPT) plus conséquent, une désimperméabilisation de l'espace de stationnement existant, un agrandissement de l'espace boisé classé (EBC), et l'introduction d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) qui vient en transition avec les zones minéralisées. L'OAP prévoit également de privilégier des essences végétales peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et offrant une protection solaire, ainsi que de renforcer les essences existantes sur site pour enrichir le parc actuel sans perturber sa biodiversité, créant ainsi un dialogue entre le patrimoine végétal existant et les nouvelles plantations.

L'OAP prévoit de développer un espace paysager et planté au Nord du site, autour des boisements existants. L'EBC est maintenu, et même étendu dans le cadre de la DPMEC. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et entraîne le rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défrichement. Les arbres seront conservés dans le respect de l'étude phytosanitaire produite. Cet espace sera également entouré par un espace végétalisé à valoriser (EVV) pour conforter la préservation d'un tampon naturel. Les accès routiers sur cette partie du tènement sont supprimés pour limiter l'intrusion des véhicules dans cette partie préservée.

4 Urbanisme et intégration

Dans ce zonage, la hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 19 mètres. Comme dans tous les zonages URc2 du PLU-H de la Métropole, il s'agit d'une hauteur maximale qui vient fixer le cadre dans lequel les projets doivent ensuite s'inscrire.

Afin de restreindre encore ce cadre réglementaire et de garantir les qualités architecturale et paysagère dans les projets à venir, il est prévu d'ajouter des principes d'aménagement supplémentaires au sein de l'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- implanter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épaulement des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements.

Le schéma de l'OAP intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour. Le projet devra s'adapter dans un rapport de compatibilité avec ces principes d'aménagement de l'OAP.

L'élargissement de voirie et le recul des bâtiments imposés permettent cette transition le long de la route de Sain-Bel. En réponse à la contribution, et en lien avec la contribution déposée par le promoteur Vinci @166, il est envisagé de déplacer légèrement l'espace végétalisé à préserver afin de permettre une implantation de bâtiment parallèle à la route de Sain-Bel, moins impactante dans le paysage des riverains. Ce déplacement interviendra sans réduction de la superficie et des intérêts écologique et paysager de l'EVV.

Le site du projet est concerné par une susceptibilité moyenne au retrait-gonflement des sols argileux, à l'instar d'une grande partie Nord-Ouest de la Métropole de Lyon. Les mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles peuvent engendrer des dégâts matériels, principalement sur les maisons individuelles. Conformément à la réglementation, le tènement fera donc l'objet d'une étude géotechnique de conception afin de prendre en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment, et de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Source : https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/47527/262880/file/Carte_RGA_2021.pdf

Le tènement se situe en zone blanche du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Yzeron approuvé le 22 octobre 2013. Il est en périphérie de production prioritaire de la prévention du risque d'inondation par ruissellement, comme l'intégralité du territoire de Tassin la Demi-Lune et des communes alentour. L'OAP énonce donc que « ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site ». Conformément aux règles strictes déjà imposées par le PLU-H, la stratégie de gestion des eaux pluviales reposera sur un principe d'infiltration à la parcelle, limitant ainsi le ruissellement et la surcharge des réseaux.

5 Mixité sociale et risques juridiques

La commune de Tassin-la-Demi-Lune est carencée en logements sociaux : au 1^{er} janvier 2024, il lui manquait 918 logements locatifs sociaux pour pouvoir atteindre le taux de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales fixé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000. Pourtant, le besoin local en logements sociaux est prégnant, avec ratio de 8,1 demandeurs pour une offre sur la commune. La commune de Charbonnières-les-Bains, limitrophe au projet, affiche également un déficit estimé à 254 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024.

D'après un rapport réalisé par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en mars 2024, 70 % des ménages résidant en France métropolitaine sont éligibles au parc social, c'est-à-dire ont des ressources inférieures aux plafonds les plus hauts, les plafonds PLS. 54 % des résidents de France métropolitaine sont éligibles aux logements soumis aux plafonds PLUS, et 24 % aux plafonds PLAI.

Source : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/etude-sur-l-eligibilite-des-menages-francais-au-logement>

Le secteur de mixité sociale instauré dans le cadre de la déclaration de projet impose qu'au minimum 40 % de la surface de plancher (SDP) du programme soit affectée au logement aidé. Parmi cette SDP dédiée aux logements sociaux devront figurer du PLUS, du PLAI, du PLS et du BRS, avec un minimum de 30% de PLUS-PLAI et un maximum de 10% de PLS-BRS.

Cette large gamme de logements allant du logement privé au logement « le plus social » permet de répondre à des ménages très divers, et relève de l'intérêt général de l'opération. Les ratios apparaissent tout à fait proportionnés au regard de la diversité des profils socio-économiques. La diversité et la mixité des ménages accueillis seront encore renforcées par des tailles et des typologies de logements variées.

6 Propositions formulées

Les réponses aux propositions formulées sont détaillées ci-dessous, dans la partie D du présent procès-verbal.

Contribution du CIL Chapoly (@88) :

Eléments principaux :

- Défavorables car densification disproportionnée par rapport à la taille du site, pourquoi construire un ensemble immobilier en R+4 de 103 logements dans une zone d'habitat individuel en R+1.
- Habitation sur le terrain limitrophe, le projet entraînerait une dépréciation extrêmement élevée.
- Quartier n'a pas la capacité à accueillir une telle hausse de population sans aggraver la saturation des écoles et des voiries.
- Absence de services et de commerces de proximité rend irrationnel la création d'un habitat collectif à cet endroit.
- Le manque de concertation avec les habitants est préoccupant : nous demandons un vrai processus participatif.
- Les études d'impact sur la circulation, l'environnement et la qualité de vie doivent être approfondies avant toute validation.

Demande que le projet soit revu à la baisse en nombre de logements, pour rester compatible avec l'identité du quartier.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Concernant la « densification disproportionnée » et la « baisse du nombre de logements », si la procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements, il est effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération. Il est à noter qu'une centaine de logements sur les 12 359 m² du tènement représente une densité d'environ 80 logements par hectare. Cette valeur correspond aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur depuis 2011 qui prévoient une densité d'au moins 60-70 logements par hectare dans les polarités urbaines comme Tassin la Demi-Lune. Elle est inférieure aux dispositions envisagées dans le projet de SCoT arrêté en 2025, qui envisage une valeur-guide de densité en optimisation des tissus urbains centraux et péri-centraux comprise entre 100 et 150 logements par hectare pour les polarités d'agglomération.

La densification prévue sur une partie du tènement vise à respecter le coefficient de pleine terre (CPT) imposé par le PLU-H, voire à le dépasser. Le choix a également été de privilégier une constructibilité compacte en reprenant l'implantation du bâti existant, dans un souci de sobriété foncière et afin de garantir une vraie place aux espaces verts et paysager sur la parcelle. L'espace paysager est également prévu pour ménager la transition avec la zone naturelle de la commune de Charbonnières-les-Bains.

Concernant la « saturation des écoles », la centaine de logements créée présente une grande diversité de typologies de superficie et de typologies sociales. Le projet accueillera donc des ménages diversifiés, ayant des recours variés aux équipements publics et aux services (écoles, bibliothèques, piscines, médecins,...). En matière d'écoles spécifiquement, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Tassin la Demi-Lune, pour les exercices 2019 et suivants, dans le cadre de deux enquêtes, l'une régionale sur les écoles primaires et l'autre nationale sur la tarification des services publics. L'enquête spécifique sur les écoles publiques conclut notamment que « Entre les rentrées scolaires 2020 et 2024, le nombre d'élèves scolarisés dans les sept écoles publiques tassilunoises a baissé de 11 %. Dès lors, comme le confirme l'étude prospective en cours de réalisation, il n'apparaît pas nécessaire d'augmenter le nombre de classes, au global, d'ici 2030. ».

Source : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-tassin-la-demi-lune-les-ecoles-primaires-et-la-tarification-des-ecoles>

Concernant la « saturation des voiries », les éléments de réponse sur les flux de circulation et la voirie sont détaillés ci-dessus dans la partie A du présent procès-verbal relative au thème principal sur la mobilité. En résumé, les flux générés par l'ancienne activité étaient conséquents sur le tènement, les activités visées et les logements ne généreront pas de flux de circulation supplémentaire. De plus, l'offre déjà présente en transport en commun et en mobilité cyclable a vocation à fortement se renforcer dans les années à venir (projet TEOL et projet de voies lyonnaises notamment).

Concernant l'« absence de services et des commerces de proximité », le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

Concernant les « études d'impacts », la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'État n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027,

4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1^{er} octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique). Toutefois, lors de l'élaboration du futur projet, certaines études complémentaires pourront être réalisées par le promoteur.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Comme indiqué par la DDT du Rhône, les sujets ici abordés, l'avaient été précédemment.

D. Propositions faites par le public :

Un certain nombre de contributions au-delà des critiques se terminent par des propositions, parmi celles qui reviennent le plus souvent :

- Réduire la densité (moins de logements, mieux intégrés au quartier)
- Réduire la hauteur des bâtiments (R+2 ou R+3)
- Garder au maximum des espaces verts, création d'écrans végétaux (limiter nuisances sonores et visuelles)
- Logements sociaux : baisser le taux (appliquer 30%), les répartir de façon plus équilibrée sur la commune
- Prévoir commerces et services de proximité
- Sécuriser la voirie pour les enfants.
- Etude d'impacts
- Organiser une concertation citoyenne avec ateliers participatifs

Quelques propositions différentes :

- Dans le

cadre du PIG (Projet d'Intérêt Général) pourquoi ne pas réaliser un groupement Gendarmerie -Pompiers ?(@133)

- Démolir le bâtiment existant, et construire un lotissement(@30).

- Création d'un pôle économique avec quelques commerces et logements, création de stationnement tout en arborant le tout.(@40)

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

« Densité ». La procédure a été engagée afin de permettre la création d'un espace de mixité fonctionnelle et sociale, en lien avec les objectifs poursuivis par le PLU-H. Compte tenu de la taille de la parcelle, des bâtiments existants et de l'opérationnalité de l'acquisition/rénovation, l'estimation du nombre de logements envisagés ne pouvait pas être inférieure à la centaine. De plus, comme cela a été détaillé ci-dessus dans le paragraphe relatif à l'urbanisme, la densité envisagée est cohérente avec les objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur et par le projet de SCoT révisé arrêté.

- « Logements sociaux ». De même, au regard du retard de production en logements sociaux de la commune, une opération de cette envergure n'aurait pas de sens sans une mixité sociale conséquente puisque la réalisation de logements libres viendrait au contraire grever le bilan communal. Comme cela a été détaillé ci-dessus dans le paragraphe relatif à la mixité sociale, la très large gamme de logements proposés allant du logement privé au logement « le plus social » permet de répondre à des ménages très divers, et relève de l'intérêt général de l'opération.

- « Hauteur ». Le principe d'aménagement étant de rechercher une compacité sur une partie du tènement, l'opérationnalité de la réalisation de la centaine de logements nécessite une hausse des bâtiments. Néanmoins, plusieurs prescriptions du règlement et les principes d'aménagement de l'OAP viennent garantir une qualité architecturale pour limiter l'impact paysager des riverains.

- « Espaces verts ». Les espaces verts seront maintenus voire étendus avec une protection forte (EBC), des transitions seront également prévues pour permettre des écrans visuels. La proposition formulée par Vinci lors de l'enquête publique venant répondre en partie à cette préoccupation, elle est analysée avec attention et détaillée ci-dessous dans la partie correspondante.

- « Commerces et services de proximité ». Le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur

souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

- « Sécuriser la voirie ». La procédure de DPMEC n'a pas vocation à inclure des prescriptions sur la gestion des voiries alentour, qui relève soit de la compétence communale soit de la compétence métropolitaine. A noter toutefois que l'OAP vient clarifier les flux en réduisant les entrées/sorties automobiles et en clarifiant les flux vélo et piéton sur le tènement.

- « Etude d'impacts ». La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'État n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1er octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique). Toutefois, lors de l'élaboration du futur projet, certaines études complémentaires pourront être réalisées par le promoteur.

- « Concertation citoyenne ». Cet argumentaire est détaillé ci-dessus dans la partie relative à la concertation. Les étapes réglementaires prévues par le code de l'urbanisme pour ce type de procédure DPMEC ont été respectées. Une concertation citoyenne pourra être menée par le promoteur lors de la définition du projet afin de pouvoir procéder à des ajustements.

Concernant les autres propositions, la procédure de projet d'intérêt général (PIG) est une procédure spécifique qui ne correspond pas précisément à la présente procédure de DPMEC. À ce jour, aucun besoin d'implantation d'un groupement Gendarmerie/Pompiers à proximité du tènement n'a été manifesté ou démontré.

La construction d'un lotissement nécessiterait également une évolution du règlement du PLU-H, et ne permettrait pas de répondre à l'ensemble des nombreux enjeux détaillés ci-dessus : limitation de l'empreinte carbone par le réemploi des bâtiments et des matériaux existants, densité et sobriété foncière tout en préservant un espace vert de respiration en lien avec les zones naturelles, mixité sociale et fonctionnelle,...

Enfin, la dernière proposition semble assez proche du cadre instauré par la présente DPMEC. Le secteur de mixité fonctionnelle impose un minimum de surface de plancher dédiée à de l'activité artisanale, sans définir de plafond. Toutefois, l'équilibre d'un projet sur le tènement ne pourra pas être assuré par une proportion importante d'activités. La reprise du site pour de l'activité économique a été étudiée pendant plusieurs années sans que de réelles opportunités se présentent.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse reprend pour l'essentiel des informations déjà apportées aux contributions du public.

E. Contribution de la société VINCI Immobilier (@166) :

Cette contribution a été faite le dernier jour, et a provoqué un certain nombre (21) de réactions négatives, elle est lisible en intégralité en annexe, on peut relever les principaux éléments :

Dans un objectif de réduction de la densité bâtie, des hauteurs au plus proche des limites séparatives, propose de réduire l'emprise de l'EVV (Espace Vert à Valoriser) sur la partie sud, au plus proche de la zone constructible.

Cette évolution du périmètre de l'EVV, sans diminuer la surface totale dédiée aux espaces verts à l'échelle de la parcelle, permettant :

- de faire évoluer le plan masse pour réduire ponctuellement la hauteur de certains bâtiments
- d'éloigner les nouveaux bâtiments des maisons mitoyennes
- de recentrer les constructions au cœur de la parcelle
- de renforcer la végétalisation et les continuités écologiques sur les abords du terrain, notamment au sud et à l'est de la parcelle

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La proposition de Vinci Immobilier vient répondre à certaines sollicitations déjà évoquées, notamment en lien avec l'intégration paysagère et la préservation de l'environnement. Ainsi, il sera étudié la possibilité de déplacer légèrement l'EVV le long de la route de Sain-Bel en maintenant une partie de l'accès et des stationnements pour créer un effet de transition et de séparation avec les riverains de cette route. Ce déplacement interviendra sans réduction de la superficie et des intérêts écologique et paysager de l'EVV.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note qu'une éventuelle évolution est indiquée. Il est toutefois capital qu'il n'y est pas de réduction de la superficie des espaces verts, ou toute modification de nature à rendre caduque la décision de la MRAe.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble des contributions du public :

Les contributions du public ont été nombreuses.

D'une part, elles établissent un bilan à ce jour :

- Voirie saturée, circulation importante,
- Transports en commun insuffisants, également saturés aux heures de pointe
- Absence de commerce de proximité
- Difficulté de pratique des modes doux, notamment du vélo, due pour partie à l'absence de voies dédiées, mais également de la topographie.

Cet état de fait est préexistant à la modification du PLU-H objet de cette enquête, et mérite réflexion sur l'urbanisation qui en est la cause. Tout ne relève pas de l'action publique (commerces par exemple), ou de la compétence de la DDT du Rhône (les Transports en commun relèvent de SYTRAL Mobilités), et donc ne sont pas l'objet de cette enquête publique.

Ensuite, les contributions sont pour une grande majorité marquée par deux biais :

- Le site actuel de l'APAVE concrétise aux yeux de beaucoup le règlement de la zone UEi2 (voir commentaires sur les nuisances, et hauteur de bâtiment de cette zone...), alors qu'il s'agit uniquement d'une occupation possible, d'autres plus impactantes pourraient exister dans le cadre du règlement actuel de cette zone.
- Le projet VINCI apparaît la plupart du temps comme étant l'objet de l'enquête, alors qu'il n'est qu'un projet privé, qui devra comme tout autre projet qui pourrait être présenté être en conformité avec le PLU-H.

Les principales inquiétudes, proviennent des caractéristiques du type d'habitat envisagé (collectif), et de l'implantation de logements en nombre, dont un pourcentage de 40 % de logements sociaux.

6.2 Observations de la MRAe et des PPA :

MRAe :

La mission régionale d'autorité environnementale , a produit deux documents :

- **La décision n°2025-ARA-KKU-3827** : décision au cas par cas, dispensant d'une évaluation environnementale, document faisant partie du dossier, et déjà commenté, dispensant la procédure d'une évaluation environnementale.
- **La décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 en date du 1^{er} octobre** : décision à la suite d'un recours gracieux formé par la commune de Tassin-la-Demi-Lune, le comité d'intérêt local du Chapoly et 33 personnes physiques contre la décision de non-soumission à évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU-H de la métropole de Lyon, dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur la réalisation d'une opération mixte activités/logements, au n°177 route de Sain Bel, sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune.

La MRAe conclue qu'après analyse, l'ensemble des éléments produits ne justifie pas qu'elle revienne sur sa décision initiale.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte que la MRAe a confirmé sa décision initiale, ce qui paraît logique au vu des éléments présentés, parmi ceux-ci : une emprise au sol moindre, un coefficient de pleine terre supérieur, une désimperméabilisation de places de parking, l'inscription d'un EBC, et d'un EVV.

La notice environnementale fournie reprend pour une grande part les items abordés lors d'une évaluation environnementale.

Mairies de Marcy-l'Etoile, de Tassin-la-Demi-Lune, de Charbonnières-les-bains :

Nous sommes dans le cadre d'une déclaration de projet, excepté la MRAe qui a communiqué sa décision avant le début de l'enquête publique, l'avis des personnes publiques associées (PPA) a été exprimé lors de la réunion d'examen conjoint, et figure au dossier (voir plus haut).

L'avis délivré lors de l'examen conjoint par les mairies de Tassin la Demi-Lune, et de Charbonnières-les-bains , n'est pas remplacé par les contributions faites par elles dans le cadre de l'enquête.

On retrouve ici les thèmes déjà évoqués dans les contributions du public :

- Activité économique, maintien de la zone UEi2
- Cohérence urbanistique / Intégration R+4 vs habitat individuel / Dimension du projet, densification
- Mixité sociale
- Environnement
- Concertation
- Inquiétudes des riverains

On retrouve donc pour l'essentiel les éléments déjà exposés dans les réponses apportées au public.

Il a été choisi de présenter ici les réponses de la DDT par thème, les textes en intégralité sont lisibles en annexe.

- Activité économique, maintien de la zone UEi2 :

Maire de Marcy l'Etoile (@18) :

- besoin de soutenir le développement économique plutôt que de le limiter,
- absence de services et de commerces de proximité qui rend irrationnel la création d'un habitat collectif à cet endroit.
- Territoire a grandement besoin, de maintenir des zones UEi2, dédiées au développement économique. Aujourd'hui, des surfaces planes, suffisamment grandes, et à proximité des axes de transport (le bus en l'occurrence), sont rares.

Mairie de Charbonnières-les-Bains (@123) :

Orientation pour une zone tertiaire : La commune indique qu'une utilisation artisanale ou tertiaire de la zone serait préférable afin de répondre à la demande existante pour ce type de locaux dans l'Ouest lyonnais.

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (C140) :

4. Concernant le maintien d'une vocation économique sur le site :

Absence de justification du seuil de 7%.

Tassin la Demi-Lune identifiée comme polarité majeure de l'armature commerciale du territoire, vocation économique (PLU-H de 2019), de la parcelle remise en cause sans justification.

Pascal CHARMOT (@187) (en tant que conseiller métropolitain) :

Ainsi cette exigence apparaît contraire à l'intérêt général qui avait précédemment présidé au projet de l'APAVE, à savoir la création d'une zone d'activités destinée à accueillir des artisans, TPE et PME. Qu'en est-il aujourd'hui de cette orientation, réaffirmée lors de la révision du PLU de 2019 devenu le PLU-H, qui correspondait à un véritable besoin du territoire en matière de développement économique et d'emplois locaux ? En effet, la ville de Tassin la Demi-Lune et plus largement le bassin de vie environnant a besoin d'une dynamique économique portée par un tissu d'entreprises compatible avec la géographie du secteur, qui ne peut pas être celui des plaines de l'est lyonnais, ni de l'axe nord de l'agglomération où des entreprises consommatrices de foncier (entrepôt, ateliers de fabrication, sièges régionaux) peuvent s'installer. Des poches d'activités sont toutefois indispensables et maillent ainsi notre territoire de l'ouest lyonnais, dont le maintien est essentiel pour l'attractivité locale. Le site de l'Apave en est l'une des composantes. Sur Tassin la Demi-Lune, un transfert d'activités ailleurs installées dans le tissu urbain moins adapté en desserte, en accessibilité, en insertion urbaine (magasin de pneumatique, piscinistes,..), peut s'envisager en requalifiant le site de l'Apave en pôle de TPE, artisanat. Il y a un avantage à garder ce site de l'Apave à une vocation économique.

Eléments de réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Concernant le développement économique, il est appréciable que la contribution (Mairie de Marcy l'Etoile, M. Pascal CHARMOT) suggère que le secteur est desservi par de grands axes de transport et par le bus, alors qu'il s'agit d'un élément critiqué dans beaucoup de contributions.

La zone actuelle UEi2 ne permet pas uniquement un développement économique au sens des activités artisanales ou de bureaux mais également les industries, les entrepôts, les commerces de gros, les hôtels, les centres des congrès... Plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en lien avec le règlement UEi2 ont été étudiés mais abandonnés faute d'équilibre économique, démontrant l'utilité d'une intervention pour adapter le tènement aux réalités du marché.

Concernant les services et commerces de proximité, le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

La commune (Tassin la Demi-Lune) soulève une question de cohérence au regard des objectifs de diversification fonctionnelle affichés dans les documents de planification, et notamment dans le SCoT, hors la présente procédure vient justement offrir une meilleure mixité fonctionnelle sur le tènement.

Si le centre-ville de Tassin la Demi-Lune est effectivement identifié comme polarité urbaine de l'armature commerciale au SCoT, le tènement considéré se situe quant à lui au sein du territoire urbain lieu prioritaire pour l'accueil d'activités commerciales de proximité, comme la majeure partie de la tache urbaine dense de la Métropole. Alors que le règlement actuel UEi2 ne le permet pas, le règlement envisagé URc2a autorise les commerces de détails et d'artisanat dans la limite de 100m² par unité de commerce, répondant ainsi aux orientations du SCoT.

Dans ce même chapitre, le DOO du SCoT définit également que « L'artisanat au service de la population et les services de proximité sont des éléments essentiels de la qualité de vie des habitants. En outre, la présence de ces activités renforce l'attractivité d'un quartier. ».

Le seuil minimal de 7 % de la surface de plancher affectée à de l'activité artisanale a été fixé pour garantir le maintien d'activités sur le tènement, sans pour autant entraver la réalité économique d'un futur projet. Pour la cohérence de l'aménagement urbain futur, ce pourcentage correspond à une estimation de la superficie des rez-de-chaussée des bâtiments rénovés. Si le promoteur le juge pertinent, ce pourcentage pourra être dépassé dans le futur projet, mais il est à noter qu'aucun projet de reconversion en activité n'a pu voir le jour faute d'équilibre économique.

La zone actuelle UEi2 ne permet pas uniquement du développement économique au sens des activités artisanales ou de bureau mais également les industries, les entrepôts, les commerces de gros, les hôtels, les centres des congrès...

Plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en lien le règlement UEi2 ont été étudiés mais abandonnés faute d'équilibre économique, démontrant l'utilité d'une intervention pour adapter le tènement aux réalités du marché

Commentaires du commissaire enquêteur :

La DDT du Rhône redonne la justification des 7% (correspondrait aux rez-de-chaussée), en soulignant qu'il s'agit d'un minimum, et redit le règlement.

Ce pourcentage paraît peu ambitieux, pour autant on constate que les intérêts en termes d'activité peuvent être divergents entre les différentes communes, Charbonnières-les-bains par exemple ne souhaitant pas de commerce de détail.

La volonté de défendre une zone d'activités par les communes qui s'exprime ici, est compréhensible, voire louable mais on peut être étonné qu'on est laissé cette zone être enclavée, en autorisant l'installation en lisière immédiate, d'un habitat individuel, alors que cela pouvait être une gêne pour son développement, ou simplement sa pérennité, les activités autorisées par le zonage UE2i étant nombreuses, et potentiellement impactantes (industrie, logistique...), et l'entreprise occupant le site pouvant à tout moment déménager, ce qui est le cas aujourd'hui.

Enfin je constate que, ni la chambre des métiers et de l'artisanat, ni la chambre de commerce et d'industrie n'ont fait part d'une opposition à cette évolution.

Cohérence urbanistique / Intégration R+4 vs habitat individuel / Dimension du projet, densification :

Maire de Marcy l'Etoile (@18) :

- Risque de rupture de cohérence sur le plan urbanistique : construction d'un collectif d'habitats à cet endroit, bordé d'un habitat individuel lâche, catégorisé URi2c ou 2d au PLU-H.

- Habitats collectifs nécessitent des services et des commerces de proximité, aucun moyen de déplacement "doux" n'est prévu. Le transport collectif à cet endroit ne menant qu'à Tassin, donc usage de l'automobile encouragé, sur un axe déjà bien saturé aux heures de pointes.

Mairie de Charbonnières-les-Bains (@123) :

Dimension du projet immobilier : la construction envisagée d'un immeuble collectif (R+4) de 100 logements est jugée importante par rapport à la typologie actuelle du quartier principalement constitué de résidences individuelles. Cette évolution pourrait entraîner une pression supplémentaire sur les infrastructures scolaires et sportives présentes des communes avoisinantes.

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (C140) :

Concernant l'insertion du projet dans l'environnement existant : le changement de zonage amène une UEi2 vers URc2a, dans un tissu urbain d'habitat pavillonnaire Uri2, la hauteur R+4, engendre un risque significatif de rupture d'échelle urbaine.

Par ailleurs les principes d'aménagements restent vagues, tant pour les hauteurs, que pour les EBC et EVV, emprise constructible....

Estime donc qu'en l'absence de prescriptions opposables plus précises dans l'OAP et le règlement, les différentes protections évoquées ne permettent pas d'encadrer strictement les conditions d'implantation, et les hauteurs des bâtiments.

Pascal CHARMOT (@187) (en tant que conseiller métropolitain) :

La transformation de la zone actuelle Uei2 en zone URc2a rendrait possible l'implantation d'immeubles de logements allant jusqu'à R+4, comme le prévoit le règlement applicable à cette zone. Cette perspective, déjà envisagée par l'opérateur pressenti (VINCI), est particulièrement préoccupante : le bâtiment existant est limité à R+2, et la volumétrie projetée entrerait en rupture manifeste avec le tissu urbain environnant, zone essentiellement pavillonnaire.

Eléments de réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Concernant la cohérence urbanistique et la densité de l'opération, afin de garantir les qualités architecturale et paysagères dans le projet à venir, les principes d'aménagement de l'OAP viennent compléter les dispositions du règlement :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- implanter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épannelage des hauteurs, dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements.

Le règlement de la zone URc2a et les principes d'aménagement introduits par l'OAP viennent garantir les qualités architecturale et paysagères alliant qualité environnementale et insertion paysagère du projet.

La mise en compatibilité du PLU-H vient changer le zonage réglementaire en place vers le zonage URc2a existant déjà par ailleurs sur le territoire métropolitain. Dans ce zonage, la hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 19 mètres. Comme dans tous les zonages du PLU-H de la Métropole, il s'agit bien là d'une hauteur maximale qui vient fixer le cadre dans lequel les projets doivent ensuite s'inscrire. Le règlement comporte également des règles précises d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur un même terrain. Il prévoit un coefficient d'emprise au sol maximal, édicte les principes d'aménagement des espaces libres, et vient définir précisément les délimitations des EBC et des EVV ainsi que les prescriptions attenantes.

Le projet devra s'adapter dans un rapport de compatibilité avec ces principes d'aménagement de l'OAP.

Si la procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements, il est effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération. Cela correspond à une densité d'environ 80 logements par hectare. Cette valeur correspond aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur depuis 2011 qui prévoient une densité d'au moins 60-70 logements par hectare dans les polarités urbaines comme Tassin la Demi-Lune. Elle est inférieure aux dispositions envisagées dans le projet de SCoT arrêté en 2025, qui envisage une valeur-guide de densité en optimisation des tissus urbains centraux et péri-centraux comprise entre 100 et 150 logements par hectare pour les polarités d'agglomération.

La centaine de logements créée présente une grande diversité de typologies de superficie et de typologies sociales.

La densification prévue sur une partie du tènement vise à respecter le coefficient de pleine terre (CPT) imposé par le PLU-H voire à le dépasser. Le choix a également été de privilégier une constructibilité compacte en reprenant l'implantation du bâti existant, dans un souci de sobriété foncière et afin de garantir une vraie place aux espaces verts et paysager sur la parcelle. L'espace paysager est également prévu pour ménager la transition avec la zone naturelle de la commune de Charbonnières-les-Bains.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse appelle plusieurs remarques :

- Concernant les hauteurs, la modification envisagée, impose effectivement plus de limite (voir mon commentaire plus haut sur ce sujet) que le règlement actuel.
- La densification est aujourd'hui corrélée à la sobriété foncière recherchée.
- Les termes qualitatifs employés tels que « transition harmonieuse », « insertion paysagère », devront être vérifiés et prouvés lors de l'instruction des projets qui seront présentés, ils ne sont pas normatifs.
- Comme exposé dans les réponses de la DDT du Rhône, , le texte de la déclaration de projets, « n'impose pas un nombre de logements ».

Mixité sociale :

Maire de Marcy l'Etoile (@18) :

Ce sujet n'est pas abordé, les éléments exprimés ciblent plutôt le nombre d'habitants supplémentaires.

Mairie de Charbonnières-les-Bains (@123) :

L'importance accordée aux logements sociaux dans la justification économique du projet interroge sur la stratégie d'aménagement retenue, notamment en ce qui concerne la diversité de l'offre résidentielle et l'adéquation aux dynamiques locales.

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (C140) :

Ce sujet n'est pas abordé.

Pascal CHARMOT (en tant que conseiller métropolitain) :

La justification principale avancée pour l'intérêt général de ce projet est la réalisation de la mixité sociale au titre de la production de logements sociaux en particulier, telle que prévue par la loi SRU et opposable à l'ensemble des communes de la Métropole. Toutefois, cette exigence, bien que légitime, ne saurait être appliquée de manière brutale au détriment de l'environnement et de la cohérence urbanistique des territoires.

D'ailleurs à l'occasion de notre échange en mairie de Tassin la Demi-Lune le jeudi 2 octobre lors de votre permanence, j'ai rappelé que la commune de Tassin la Demi-Lune a fourni à l'Etat une trajectoire de production de logements sociaux dans le cadre de l'aménagement de plusieurs îlots et tènements fonciers municipaux identifiés, et même métropolitains, fléchés pour accueillir du logement et une requalification urbaine raisonnée intégrant une offre de logements sociaux dont la capacité de production par la ville sur une temporalité de trois ans, tel que déjà observé depuis huit ans, même en période de Covid où tout le pays était à l'arrêt, est de l'ordre de 150 logements sociaux, soit sur la base de 30% de part sociale dans les programmes un volume de 400 à 450 logements collectifs produits au global. L'Etat bien qu'ayant repris depuis janvier 2024 la gestion des autorisations d'urbanisme dont l'attribution des permis de construire de 2 logements et plus, ne démontre pas parvenir à un résultat meilleur. L'intérêt général de la mixité sociale est donc contestable et ne saurait supplanter le précédent intérêt général ayant décidé de conserver la vocation économique de la parcelle.

Eléments de Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La commune de Tassin la Demi-Lune avait signé un contrat de mixité sociale pour la période 2017-2022. Il n'y a pas eu de nouveau contrat pour la période 2023-2025. Les quelques projets évoqués ne permettront pas de rattraper le déficit en logements sociaux de la commune dans les délais impartis par la législation.

La commune de Tassin la Demi-Lune a transmis un courrier à la Préfecture et la Métropole de Lyon en date du 23 avril 2025, faisant état de 5 secteurs à potentiels. La commune ne précise de dimensionnement de ces projets (potentiel en termes de nombre logements, de logements sociaux créés ou de surface de plancher constructible) ni de calendrier. Il est mention de discussions en cours avec des bailleurs, d'esquisses de scénarios de recomposition urbaine. Plusieurs parcelles dont la maîtrise foncière n'est que partielle par la Métropole de Lyon sont par ailleurs immobilisées du fait du développement du tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) en cours. Ainsi, les pistes avancées par la commune ne pourront venir contribuer à l'objectif de création de 323 logements sociaux agréés avant la fin de l'année 2025 et manquent de concrétisation pour estimer une résorption à moyen ou long terme du déficit qui s'élève 918 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le point sur les logements sociaux, a été abordé pendant la réunion d'examen conjoint, pour rappel :

- La commune de Charbonnières-les-bains n'a pas émis de réserves, elle a demandé si une résidence senior pourrait à ce titre être accueillie, tout en trouvant rapide la procédure.
- La commune de Tassin-la-Demi-Lune a demandé que la répartition de 30% de logements sociaux (LLS) et 10% de baux réels solidaires (BRS), à l'intérieur des bâtiments soit analysée.

Accessibilité, écoles, santé, commerces :

Ces points, ont été abordés parfois sous l'angle du nombre d'habitants supplémentaires, et parfois en association avec le public des logements sociaux.

Mairie de Marcy l'Etoile (@18) :

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (C140) :

3. Concernant l'impact sur les flux de circulation et la voirie :

Ce point s'appuie sur le projet immobilier de VINCI comprenant 103 logements.

Augmentation des flux de circulation, bus saturés aux heures de pointe.

Gestion du stationnement à préciser.

Lacunes dans la séquence ERC, nécessité a minima d'une étude d'impact.

Absence d'infrastructures publiques adaptées dans le domaine scolaire, et de la petite enfance, rend peu réaliste l'installation de nouvelles familles avec 40% de logements sociaux.

Pascal CHARMOT (@187) (en tant que conseiller métropolitain) :

En outre, la localisation même du site pose un problème majeur. L'offre de transports en commun y est extrêmement réduite : une seule ligne de bus, avec des fréquences espacées et une amplitude horaire limitée, sans service la nuit. Construire des logements sociaux dans une zone aussi mal desservie relève d'une incohérence manifeste : *comment des habitants, déjà fragiles sur le plan économique, pourraient-ils se déplacer aisément pour travailler, accéder aux services publics (comme les écoles) ou se rendre à des rendez-vous médicaux ?* À cela s'ajoute l'absence totale de commerces de proximité. Sans transports collectifs fiables ni offre commerciale de base, les futurs habitants n'auraient d'autre choix que de recourir à un véhicule individuel, ce qui contredit directement les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique mis en avant par la Métropole.

Eléments de Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

« Habitants fragiles sur le plan économique »

D'après un rapport réalisé par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en mars 2024, 70 % des ménages résidant en France métropolitaine sont éligibles au parc social, c'est-à-dire ont des ressources inférieures aux plafonds les plus hauts, les plafonds PLS. 54 % des résidents de France métropolitaine sont éligibles aux logements soumis aux plafonds PLUS, et 24 % aux plafonds PLAI.

Source : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/etude-sur-l-eligibilite-des-ménages-français-au-logement>

Le secteur de mixité sociale instauré dans le cadre de la déclaration de projet impose qu'au minimum 40 % de la surface de plancher (SDP) du programme soit affectée au logement aidé. Parmi cette SDP de logements sociaux devront figurer du PLUS, du PLAI, du PLS et du BRS, avec un minimum de 30% de PLUS-PLAI et un maximum de 10% de PLS-BRS.

Cette large gamme de logements allant du logement privé au logement « le plus social » permet de répondre à des ménages très divers, et relève de l'intérêt général de l'opération. Les ratios apparaissent tout à fait proportionnés au regard de la diversité des profils socio-économiques. La diversité et la mixité des ménages accueillis seront encore renforcées par des tailles et des typologies de logements variées.

Accessibilité :

Les éléments de réponse sur les flux de circulation et la voirie sont détaillés ci-dessus dans la partie A du présent procès-verbal relative au thème principal sur la mobilité. En résumé, les flux générés par l'ancienne activité étaient conséquents sur le ténement, les activités visées et les logements ne généreront pas de flux de circulation supplémentaire conséquent. Le nombre de place de stationnement sera conforme au minimum imposé par les règles du PLU-H définies pour répondre à ces catégories de destination dans ce secteur.

Les éléments de réponse sur les infrastructures publiques sont détaillés ci-dessus dans la partie A du présent procès-verbal relative à l'adaptation des services publics et de santé. En résumé, les mixités sociale et fonctionnelle garantissent des besoins des ménages variés, dans un secteur où la tension évoquée peut être relativisée.

Concernant les déplacements des habitants, notamment par l'usage des modes dits « doux », l'arrêt de bus « L'Aigas » se situe à seulement 150 mètres du projet et accueille notamment la ligne 98 "Gorge de Loup/École Vétérinaire/Saint-Bel Gare". Cette ligne dessert la gare SNCF de Tassin la Demi-Lune ainsi que la gare SNCF Gorge de Loup arrêt du métro D. Elle dispose d'une fréquence d'environ 15-20 minutes et fonctionne de 5h40 à 20h50. La ligne 72 "Gorge de Loup/Saint Consorce" avec sensiblement les mêmes caractéristiques de fréquence, d'amplitude et de gares desservies, dispose d'un arrêt de bus situé à 2 kilomètres du projet.

La réalisation du projet de tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) à horizon 2032 va permettre d'améliorer encore l'accessibilité de la commune de Tassin la Demi-Lune (liaison au quartier Confluence/Perrache/Gare Jean Macé). Le pôle d'échanges multimodal d'Alaï, qui sera construit dans le cadre du projet TEOL, sera accessible en moins de 10 minutes en voiture et facilitera ainsi l'intermodalité. Ces aménagements laissent entrevoir un report modal de la voiture vers ces transports collectifs.

La Métropole de Lyon mène actuellement le déploiement du projet des voies lyonnaises, réseau de pistes cyclables dont le maillage se décline en 12 lignes qui relieront les communes de la périphérie au cœur de l'agglomération, et s'élèvera à 250 kilomètres en 2026 puis 355 kilomètres en 2030. Le projet au 177 route de Sain-Bel à Tassin la Demi-Lune est situé à proximité de deux voies lyonnaises :

- la VL8 qui relie La Tour de Salvagny et le parc d'activités Portes des Alpes à Saint-Priest, en traversant la Métropole d'Ouest en Est et en passant par le centre de Lyon. Contrairement à ce qui est avancé dans certaines contributions, l'accès à cette voie lyonnaise depuis le ténement étudié nécessite moins de 10 minutes pour parcourir les 2 kilomètres, avec un dénivelé positif raisonnable de 40 mètres réparti sur 1,5 kilomètre.
- la VL10 reliant Meyzieu à Marcy l'Etoile, si la variante privilégiée est bien approuvée. L'accès à cette voie lyonnaise se situe à 3 kilomètres du site, avec un dénivelé positif de 55 mètres réparti sur toute la distance du tronçon, soit moins de 15 minutes en vélo. Le schéma de principe de l'OAP anticipe d'ailleurs ce tracé pour permettre sa réalisation par un dégagement au nord-ouest.

Ce projet mixte dans un quartier essentiellement résidentiel (mixité fonctionnelle) va permettre de proposer une nouvelle offre en termes de services, ce qui participe à la réduction des déplacements et des distances effectuées par certains habitants. Conformément aux dispositions du règlement de la zone URc2a, le projet devra comporter un nombre minimal de places de vélo (3m² pour 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces et de 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces).

Concernant l'anticipation de l'élargissement de la voirie D7, le schéma de l'OAP prévoit bien cet élargissement le long de la route de Sain-Bel, en anticipation de l'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) qui impose les adaptations nécessaires aux modes doux notamment. L'OAP introduit le principe d'anticiper le réaménagement ultérieur de la voirie sur la route de Sain-Bel pour permettre la création de modes actifs à terme.

Ecole :

Concernant l'accès aux écoles et aux soins, la centaine de logements créée présente une grande diversité de typologies de superficie et de typologies sociales. Le projet accueillera donc des ménages diversifiés, ayant des recours variés aux équipements publics et aux services (écoles, bibliothèques, piscines, médecins,...).

En matière d'écoles spécifiquement, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Tassin la Demi-Lune, pour les exercices 2019 et suivants, dans le cadre de deux enquêtes, l'une régionale sur les écoles primaires et l'autre nationale sur la tarification des services publics. L'enquête spécifique sur les écoles publiques conclut notamment que « Entre les rentrées scolaires 2020 et 2024, le nombre d'élèves scolarisés dans les sept écoles publiques tassilunoises a baissé de 11 %. Dès lors, comme le confirme l'étude prospective en cours de réalisation, il n'apparaît pas nécessaire d'augmenter le nombre de classes, au global, d'ici 2030. ».

Source : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-tassin-la-demi-lune-les-ecoles-primaires-et-la-tarification-des-ecoles>

Santé :

En matière d'accès aux offres de soins, une étude réalisée par l'agence d'urbanisme UrbalYon pour l'observatoire métropolitain des solidarités en décembre 2024 démontre via l'analyse de l'accessibilité potentielle localisée (APL) que la commune de Tassin la Demi-Lune dispose d'un accès satisfaisant aux médecins généralistes, aux infirmiers, aux masseurs kinésithérapeutes, aux chirurgiens-dentistes et aux sages-femmes, bien loin des critères définis de « désert médical ».

Source : <https://www.urbalyon.org/fr/SanteProximite>

Commerces :

Le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les remarques faites par les mairies sur ces sujets reflètent autant un état des lieux, que des craintes dues à une augmentation du nombre d'habitants, il n'y a pas d'éléments nouveaux apportés, ces sujets ayant été abordés dans les contributions au public.

Environnement :

Mairie de Marcy l'Etoile (@18) :

Mairie de Charbonnières-les-Bains (@123) :

L'évaluation du projet met principalement l'accent sur des critères quantitatifs (nombre de logements), avec une prise en considération jugée insuffisante des questions liées à la qualité de vie, à l'intégration urbaine ou aux effets environnementaux (biodiversité, mobilité douce, gestion des eaux pluviales).

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (C140) :

1. Concernant le volet environnemental et sanitaire :

Après rappel d'éléments présents dans le dossier (hydrocarbures, radioactivité, amiante), estime une évaluation environnementale indispensable pour s'assurer de la prise en compte de ces éléments, et garantir un traitement rigoureux des risques qui leur sont liés.

Au plan environnemental la présence, de ZNIEFF de type 1 et 2, ainsi qu'un ENS, le simple fait que le site soit déjà urbanisé ne saurait suffire à écarter les impacts.

Les impacts environnementaux et sanitaires ne sont pas suffisamment caractérisés et traités à ce stade de la procédure.

Pascal CHARMOT (@187) (en tant que conseiller métropolitain) :

Toutefois, cette exigence*, bien que légitime, ne saurait être appliquée de manière brutale au détriment de l'environnement et de la cohérence urbanistique des territoires.

*Il est ici question des logements sociaux

Eléments de Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Analyse qualitative et environnementale :

La procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements. Il est toutefois effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération.

Les questions relatives à la qualité de vie, à l'intégration urbaine et aux effets environnementaux (biodiversité, mobilité douce, gestion des eaux pluviales) sont toutes évoquées dans le dossier soumis à l'enquête publique. Des nombreux éléments figurent également dans les réponses aux différentes questions du présent procès-verbal.

Au regard des mêmes éléments, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'État n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1er octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique).

Bien que la DPMEC ne soit pas soumise à évaluation environnementale, le futur projet déposé pourra, en fonction de ses caractéristiques propres et au regard des critères définis en annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, être soumis à son tour à examen au cas par cas ou à évaluation environnementale systématique.

Volet environnemental et sanitaire :

Les éléments de pollution ont bien été identifiés dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU-H. Des études recensent les pollutions sur le site et démontrent la faisabilité technique et financière de solutions de traitement. L'évolution du PLU-H portée par l'État impose l'analyse et la prise en compte de ces pollutions par tout projet sur la parcelle concernée.

Le référencement dans les bases BASIAS et Géorisques est explicité dans le dossier soumis à examen au cas par cas. L'identification du site comme « dépôts de sources radioactives » correspond à une activité qui existait sur la parcelle n'est pas susceptible d'avoir pollué le sol du tènement.

L'article R.431-16 du code de l'urbanisme impose que lorsqu'un terrain a un historique de pollution, le dépôt d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme doit contenir la pièce dite PC-16-5. Il s'agit d'une attestation garantissant que les mesures de gestion de la pollution sont adaptées au nouvel usage projeté du terrain. Elle vise à s'assurer que, dans le cadre d'un changement d'usage du sol, les éventuelles contaminations ou pollutions présentes sur le site sont correctement prises en compte et traitées afin de préserver la santé publique, mais aussi l'environnement.

Toutefois, afin de s'assurer que cet enjeu soit bien identifié par les porteurs de projet et par les services instructeurs, il est mentionné explicitement dans l'évolution portée par l'État du PLU-H. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) introduite précise que « avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme, le porteur de projet devra justifier de la prise en compte et de la gestion de la pollution du site, ainsi que de l'absence d'impact pour les personnes et l'environnement afin que le futur usage soit compatible avec l'état de la parcelle », ce qui correspond à une application classique du code de l'urbanisme.

Les travaux réalisés sur des sites contenant de l'amiante sont réglementés et tout projet réalisé sur les parcelles concernées devra s'y conformer.

De manière générale, le chapitre 3 du règlement de chaque zone urbaine au PLU-H de la Métropole de Lyon comporte de nombreuses prescriptions visant à la préservation et à l'amélioration de la nature en ville (espaces libres, coefficient de pleine terre, intégration paysagère,...). La mise en compatibilité du PLU-H implique un changement du zonage réglementaire qui laissera davantage d'espace pour l'accueil de la faune et de la flore : diminution de la constructibilité du site, augmentation de coefficient de pleine terre, développement de l'espace boisé classé.

La suppression des stationnements en surface impliquera une désimperméabilisation voire une renaturation d'une grande partie du tènement.

Un diagnostic phytosanitaire a d'ores-et-déjà été réalisé sur la parcelle. Sur la base de ce diagnostic phytosanitaire, l'évolution du règlement prévue par la mise en compatibilité du PLU-H vient étendre l'espace boisé classé (EBC) par rapport aux 4 petits EBC pré-existants, et maintient les arbres identifiés comme sains. Cet EBC sera également entouré par un nouvel espace végétalisé à valoriser (EVV) pour conforter la préservation d'un tampon naturel recherché.

L'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H comporte également des considérations environnementales que tout projet devra respecter :

- préserver et conforter la continuité écologique et paysagère avec la zone naturelle présente sur la commune voisine de Charbonnières-les-Bains ;
- développer un espace paysager et planté au Nord du site, autour des boisements existants, par la renaturation de l'espace de stationnement existant ;
- privilégier des essences végétales peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et offrant une protection solaire et renforcer les essences existantes sur site pour enrichir le parc actuel sans perturber sa biodiversité, créant ainsi un dialogue entre le patrimoine végétal existant et les nouvelles plantations.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les éléments apportés par la DDT du Rhône figurent dans le dossier proposé mis en ligne, à l'exception de la dernière décision en date du 1^{er} octobre de la MRAe parvenue le dernier jour.

Au plan environnemental, le nouveau zonage, complété par l'OAP, apporte effectivement plus de garanties, que le précédent.

Le traitement des pollutions identifiées était dans le dossier.

Concertation / Inquiétudes locales:

Mairie de Marcy l'Etoile (@18) :

Déni de démocratie : contre élus et habitants

Mairie de Charbonnières-les-Bains (@123) :

Le processus de modification du PLU-H est perçu comme général et ne semble pas intégrer pleinement l'impact particulier sur ce secteur. De plus, la distinction entre l'enquête publique et le projet porté par Vinci limite, selon la commune, la lisibilité globale des conséquences pour les habitants.

Communication des documents : les documents transmis sont considérés comme techniques et administratifs, avec peu de supports pédagogiques destinés au public.

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (C140) :

Concernant l'opposition des riverains : importance d'une concertation approfondie avec les citoyens.

Pascal CHARMOT (@187) (en tant que conseiller métropolitain) :

Eléments de Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Procédure de concertation :

La motivation de la procédure de DPMEC ainsi que les outils adaptés mis en place répondent bien aux enjeux particuliers sur ce secteur : mixité sociale sur une commune carencée en logements sociaux, mixité fonctionnelle sur un tènement où l'intérêt d'un maintien d'activités économiques notamment artisanales est reconnu, sobriété foncière, dépollution du tènement, intégration et valorisation environnementale en lien avec les espaces naturels environnants,... Les motivations de l'intérêt général relatives à cette parcelle sont recensées dans le rapport de justification de l'intérêt général, figurant au dossier d'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique est bien la procédure de déclaration de projet important mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon. La procédure de DPMEC vient préciser un cadre réglementaire pour la réalisation d'un futur projet. Ce cadre réglementaire s'appliquera ensuite au projet, qu'il soit porté par Vinci ou par un autre promoteur. Il est donc nécessaire d'établir un cadre qui réponde justement aux différentes composantes définies justifiant l'intérêt général de la procédure. Les cinq permanences réalisées par le commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique ont sûrement été l'occasion de clarifier la distinction entre les différentes démarches.

Le promoteur Vinci a souhaité organiser une réunion publique le 23 septembre 2025 pour évoquer des premières réflexions de définition d'un projet avec le public. Le projet porté par la société Vinci ne sera pas autorisé par la procédure conduite par l'État. Il devra faire l'objet de procédures qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...) lorsque la procédure d'évolution du PLU-H sera achevée.

Communication des documents :

L'État a multiplié les supports et canaux de communication en ce qui concerne la modification du PLU-H, afin d'assurer une totale transparence de la procédure et un bon accès au public : affiches, publication sur le site internet des services de l'Etat, registre numérique avec mise à disposition des documents et possibilité de téléchargement, ainsi que cinq sessions d'échanges avec le commissaire enquêteur en accord avec ce dernier.

Toujours dans un souci de transparence, l'ensemble des documents réalisés par l'État au cours de la procédure a été porté à la connaissance du public. Certains documents peuvent effectivement paraître techniques et administratifs pour le grand public (arrêté préfectoral de lancement, arrêté préfectoral d'enquête publique, ordonnance de désignation du commissaire enquêteur, règlement de la zone URc2a), tandis que d'autres supports se veulent plus pédagogiques et vulgarisés (diaporama d'examen conjoint, notice d'intérêt général, notice de mise en compatibilité, notice environnementale,...). Le diaporama de présentation de l'examen conjoint, synthétique et accessible, a été placé stratégiquement dans les espaces introductifs des supports numériques et mis en avant dans la description du registre numérique.

Inquiétudes locales :

Conscient de la nécessité de recueillir les inquiétudes exprimées localement, la concertation liée à la présente DPMEC va au-delà des prescriptions minimales fixées par le code de l'urbanisme :

- un arrêté de lancement a été signé par Madame la Préfète le 18 mars 2025, publié au recueil des actes administratifs du Rhône, notifié à la commune de Tassin la Demi-Lune et à la Métropole de Lyon, et mentionné dans deux journaux locaux ;
- une réunion d'examen conjoint a été organisée le 4 juillet 2025 à laquelle été conviée le Président du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, le président du syndicat mixte de l'agglomération lyonnaise, le Président de la Métropole de Lyon, le Maire de Tassin la Demi-Lune, le Maire de Charbonnière-les-Bains riverain, le Président de SYTRAL Mobilités, le Président de la chambre d'agriculture, le Président de la chambre de commerce et d'industrie ainsi que le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat ;
- un arrêté d'enquête publique d'une durée de 31 jours consécutifs a été signé par Monsieur le Préfet secrétaire général le 11 août 2025, publié au recueil des actes administratifs du Rhône, notifié aux communes de Tassin la Demi-Lune et de Charbonnières-les-Bains et à la Métropole de Lyon, publié sur le site internet des services de l'État dans le Rhône, et mentionné dans deux journaux locaux à deux reprises ;
- le commissaire enquêteur a réalisé un total de 5 permanences réparties sur les deux communes concernées ;
- un registre numérique a été mis en place pour permettre un accès au plus grand nombre et une expression facilitée des remarques

Les préoccupations envisagées par la commune Charbonnières-les-Bains (densité, hauteur, impact sur les équipements publics, diversité de l'offre résidentielle,...) se retrouvent effectivement dans les contributions formulées par des particuliers lors de l'enquête publique. Elles sont toutes abordées dans les différentes parties du présent procès-verbal.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La procédure de consultation, a été suivie.

Le registre numérique mis en place a assuré une publicité aux contributions de chacun.

Effectivement, comme je l'ai souligné dès le préambule de ce rapport, la confusion entre l'objet de cette procédure, et le projet immobilier porté par VINCI a été source de confusion.

Les inquiétudes légitimes des riverains déjà exprimées dans les contributions du public ont reçu des réponses.

Autre sujet abordé par **Mairie de Marcy l'Etoile (@18)** :

Eléments de Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône

Concernant la résistance des sols, le site du projet est concerné par une susceptibilité moyenne au retrait-gonflement des sols argileux, à l'instar d'une grande partie Nord-Ouest de la Métropole de Lyon. Les mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles peuvent engendrer des dégâts matériels, principalement sur les maisons individuelles. Conformément à la réglementation, le tènement fera donc l'objet d'une étude géotechnique de conception afin de prendre en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Source : https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/47527/262880/file/Carte_RGA_2021.pdf

Concernant les travaux, l'OAP prévoit qu'avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme, le porteur de projet devra justifier de la prise en compte et de la gestion de la pollution du site, ainsi que de l'absence d'impact pour les personnes et l'environnement afin que le futur usage soit compatible avec l'état de la parcelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les préoccupations sont entendables, elles rejoignent celles des contributeurs particuliers qui habitent dans la grande majorité le quartier.

La différence de statut est toutefois à signaler, ici s'expriment des collectivités qui ont été partie prenante de l'évolution de leurs communes.

Maintien d'activités économiques : ce point mis en avant, interroge sur la réflexion des collectivités concernant cette zone existante depuis le début des années 70, soit plus de 50 ans. Si un réel souci de développement d'une zone d'activités économiques avait animé les réflexions sur l'urbanisme, aurait-on autorisé en lisière immédiate de la zone l'installation de logements, qui plus est individuels ?

D'autant que le règlement en vigueur jusqu'à ce jour, autorise une grande variété d'activités (industrie, entrepôts, commerce de gros, bureaux...).

Flux de circulation : la circulation est déjà saturée, certaines contributions ont évoqué le chiffre de 15 000 véhicules jours, et des transports en commun insuffisants.

Le site de l'APAVE dans les dernières années, occupait environ 190 personnes, la disparition de ce flux a-t-elle amélioré la fluidité, aucune contribution ne l'a évoqué, donc il y aura effectivement un surplus, mais pas de nature à transformer les conditions de circulation.

Impact des logements sociaux : certaines remarques peuvent être entendues, mais la situation aujourd'hui résulte de la trajectoire en logements sociaux, suivie par la commune. Pour rappel la loi SRU dans sa première mouture, date de 2000, cela fait donc 25 ans que ce paramètre devrait être pris en compte, planifié dans l'urbanisme des villes. C'est un sujet sensible, il me semble qu'il ne peut pas être seulement décidé au niveau d'un quartier, puisque ce qui n'est pas fait ici, le sera ailleurs sur le territoire communal.

Intégration d'immeubles collectifs R+4 : l'intégration paysagère doit être évidemment travaillée, notamment en prenant en compte le voisinage, R+4 est un maximum, pas une obligation. Là encore, le zonage actuel, autorise une hauteur bien supérieure, ce qui n'est pas obligatoirement connu des particuliers pour lesquels, les bâtiments de l'APAVE, font partie du paysage, et pensent à tort qu'ils illustrent le règlement.

6.3 Questions du commissaire enquêteur :

Origine de la procédure :

Pouvez-vous expliquer la raison de cette procédure, quel est l'élément déclencheur de cette déclaration de projet ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La procédure de DPMEC a été initiée par Madame la Préfète de Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, par le biais l'arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-03-18-000001 du 18 mars 2025. L'État a ainsi saisi l'opportunité de

transformer une friche identifiée sur le territoire de Tassin la Demi-Lune pour transformer ce site et créer un espace de mixité fonctionnelle et sociale. Le propriétaire actuel, l'entreprise APAVE, a signifié être en lien avec le promoteur Vinci en capacité de réaliser un projet sur le tènement, démontrant ainsi la faisabilité technique et économique d'une reconversion du site.

Le projet porté par la société Vinci ne sera pas autorisé par la procédure conduite par l'État. Il devra faire l'objet de procédures qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...) lorsque la procédure d'évolution du PLU-H sera achevée.

La DPMEC vient préciser un cadre réglementaire pour la réalisation d'un futur projet. Ce cadre réglementaire s'appliquera ensuite au projet, qu'il soit porté par Vinci ou par un autre promoteur. Il est donc nécessaire d'établir un cadre qui réponde justement aux différentes composantes définies justifiant l'intérêt général de la procédure.

Participants à la réunion d'examen conjoint :

Dans ce type de procédure, l'examen conjoint remplace la séquence de consultation pour avis des PPA, comment avez-vous déterminé les participants à la réunion d'examen conjoint, par exemple, les communes voisines de St Genis les Ollières, et Marcy l'Etoile avaient-elles été invitées ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

En application du 2° de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme et de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme, les personnes associées à la réunion d'examen conjoint sont limitativement énumérées. La commune de Charbonnières-les-Bains, limitrophe du tènement et ayant fait par de son souhait d'être associée, a été conviée. Les communes de Saint-Genis-les-Ollières et de Marcy l'Etoile, plus éloignées du tènement, n'ont pas été conviées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse, tout en estimant pour ma part que ces communes étaient suffisamment proches pour être conviées.

Cela est toutefois sans incidence sur l'enquête, puisque celle-ci leur a permis de faire connaître leur position au travers d'une contribution.

Insertion dans le tissu urbain existant :

Prise en compte du voisinage : , c'est-à-dire de l'insertion dans un environnement résidentiel pavillonnaire, en bordure d'une zone naturelle ?

En quoi l'insertion de ces « futurs logements et activités associés, à l'espace vert de respiration... » sera un gain qualitatif pour le quartier et ses habitants ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

En matière de prise en compte du voisinage résidentiel et d'une zone naturelle environnante, le changement du zonage réglementaire en place UEi2 vers le zonage URc2a apporte de nombreux bénéfices par :

- l'imposition de hauteurs maximales de façades qui passent à 19 mètres alors qu'elles n'étaient pas limitées avec le précédent zonage. Cette limitation est encore renforcée par l'OAP qui limite les hauteurs des constructions à R+4 ;

- la diminution de la constructibilité du site avec un coefficient de pleine terre exigé de 15% qui est augmenté à 35%, et la désimperméabilisation des espaces de stationnement. Ainsi la surface dévolue à l'infiltration des eaux comme à l'accueil de la flore est augmentée au bénéfice des zones naturelles avoisinantes et des habitants ;

- la diminution des risques de pollution : la servitude de mixité fonctionnelle vise l'artisanat et le règlement de la zone URc2a limite la surface de chaque cellule à 100 m². Les activités envisagées sont donc peu émettrices de mobilités carbonées et de besoins en stationnement : serrurerie, plomberie, cordonnerie,... Le zonage actuel UEi2 permettait l'installation d'activités industrielles ou artisanales de grandes surfaces qui sont autant de risques en matières d'émissions carbonées, voire de risques industriels, qui sont évités par le changement de zonage. Par ailleurs, l'installation de logements sur cette parcelle impose la dépollution constatée sur le site (présence d'hydrocarbures (HCT) sous dalle, de plomb et de matériaux amiantés dans les bâtiments existants) qui bénéficiera à la santé des habitants comme à celles des écosystèmes avoisinants ;

- l'introduction d'activités de proximité : les infrastructures dédiées à l'activité (cellules de 100m²) visent en priorité l'artisanat qui sont autant de services aux bénéfices des habitants voisins.

Afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement naturel et résidentiel, il a été décidé d'ajouter des principes d'aménagement supplémentaires au sein de l'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;

- implanter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épappelage des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements ;
- rationaliser les accès pour limiter les conflits d'usage en limitant le flux direct sur la route de Sain-Bel.

Ces principes d'aménagement sont renforcés par le schéma de l'OAP, qui intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les mesures proposées (règlement, OAP) dans le cadre de cette procédure, et énoncées ici, sont objectivement plus exigeantes que ce que permet le règlement actuel, d'où cette réponse de la DDT du Rhône.

Mais, on mesure au travers de cette réponse l'écart existant entre ce qui est énoncé, et le ressenti des riverains.

Zone d'activités économiques :

Comment a été déterminé le pourcentage de 7% de la SDP dédiée à des activités économiques ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Un seuil minimal de 7 % de la surface de plancher affectée à de l'activité artisanale a été fixé pour garantir le maintien d'activités sur le tènement, sans pour autant entraver la réalité économique d'un futur projet. Pour la cohérence de l'aménagement urbain futur, ce pourcentage correspond à une estimation de la superficie des rez-de-chaussée des bâtiments rénovés. Si le promoteur le juge pertinent, ce pourcentage pourra être dépassé dans le futur projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La précision est intéressante, et donne une explication (superficie des rez-de-chaussée) à ce pourcentage, qui est comme rappelé un minimum.

Certaines contributions demandent : « pourquoi les projets de logements sociaux présentés par la Mairie de Tassin avec certes moins de précipitation mais une réflexion et analyse approfondies pour un bon équilibre sur la commune, n'ont pas été étudiés ? »

A quel document est-il fait référence, correspond-il à celui évoqué par M.CHARMOT, dans sa dernière contribution, « la commune de Tassin la Demi-Lune a fourni à l'Etat une trajectoire de production de logements sociaux dans le cadre de l'aménagement de plusieurs îlots et tènements fonciers municipaux identifiés, et même métropolitains, fléchés pour accueillir du logement et une requalification urbaine raisonnée intégrant une offre de logements sociaux » ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La commune de Tassin la Demi-Lune avait signé un contrat de mixité sociale pour la période 2017-2022. Il n'y a pas eu de nouveau contrat pour la période 2023-2025. Les quelques projets évoqués ne permettront pas de rattraper le déficit en logements sociaux de la commune dans les délais impartis par la législation.

La commune de Tassin la Demi-Lune a transmis un courrier à la Préfecture et la Métropole de Lyon en date du 23 avril 2025, faisant état de 5 secteurs à potentiels. La commune ne précise de dimensionnement de ces projets (potentiel en termes de nombre logements, de logements sociaux créés ou de surface de plancher constructible) ni de calendrier. Il est mention de discussions en cours avec des bailleurs, d'esquisses de scénarios de recomposition urbaine. Plusieurs parcelles dont la maîtrise foncière n'est que partielle par la Métropole de Lyon sont par ailleurs immobilisées du fait du développement du tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) en cours. Ainsi, les pistes avancées par la commune ne pourront venir contribuer à l'objectif de création de 323 logements sociaux agréés avant la fin de l'année 2025 et manquent de concrétisation pour estimer une résorption à moyen ou long terme du déficit qui s'élève 918 logements sociaux au 1er janvier 2024.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la DDT du Rhône, pour ma part j'ai essayé d'obtenir ce document de la part de la mairie sans succès.

OAP :

Transition paysagère : il est souligné dans plusieurs contributions, que les relevés de carte ne sont pas actualisés pour les propriétés mitoyennes de la partie sud, par exemple les cartes en page 92 du dossier sont à jour pour les parcelles 124/125/122, alors qu'elles ne le sont pas à la page 93, ceci a son importance pour le point suivant : Dans les principes d'aménagement, est dessiné en partie sud, un « espace de transition à aménager et à paysager », vous évoquez un «...large espace végétalisé », pouvez-vous donner des informations plus précises, par exemple de quelle largeur parle-t-on ?

Par ailleurs cet espace n'est pas dessiné sur tout le linéaire de la bordure sud du terrain, cela n'entraînerait-il pas si cela n'était pas rectifié une différence de traitement entre particuliers ?

Cela nécessiterait de déplacer l'ouverture prévue, et aurait donc un mérite supplémentaire, dans la diminution de la nuisance sonore apportée par l'entrée et la sortie des véhicules.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Les extraits du PLU-H en vigueur sont basés sur le plan cadastral effectif lors de l'approbation du document en 2019. Cependant, les principes d'aménagement relatives aux transitions du terrain ont été étudiées par rapport aux bâtiments existants qui pourraient être conservés dans le projet, ainsi qu'aux accès.

La transition à ménager et à paysager n'apparaît dans le schéma de l'OAP que sur la partie Sud qui sera densifiée. Le reste du linéaire concerne la voie d'accès existante et conservée. La largeur n'est pas définie, il reviendra au projet de démontrer sa compatibilité avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP. Le règlement de la zone URc2a définit également des règles de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur un même terrain, dans un rapport de conformité pour le futur projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse n'est pas satisfaisante, d'autant que le bon plan cadastral figure en page 92 comme énoncé dans la question. Il est primordial de montrer que la réflexion d'aménagement prend en compte la réalité du terrain au moment de l'enquête.

Toujours sur ce sujet, la transition paysagère le long de la route de Sain Bel n'est pas sauf erreur de ma part évoquée, alors que nombre de contributions émanent de ce voisinage.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La transition paysagère sur la route de Sain-Bel est encadrée par le règlement de la zone URc2a qui définit des règles de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur un même terrain, dans un rapport de conformité pour le futur projet.

L'élargissement de voirie et le recul des bâtiments imposés permettent cette transition le long de la route de Sain-Bel. En réponse à la contribution, et en lien avec la contribution déposée par le promoteur Vinci @166, il est envisagé de déplacer légèrement l'espace végétalisé à préserver afin de permettre une implantation de bâtiment

parallèle à la route de Sain-Bel, moins impactante dans le paysage des riverains. Ce déplacement interviendra sans réduction de la superficie et des intérêts écologique et paysager de l'EVV.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse, montre une possibilité d'évolution, mais une prise en compte dans l'OAP aurait été sans doute plus rassurante pour les riverains.

Notice environnementale :

Alinéa 10. « La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ? »

Pouvez-vous apporter des éléments à votre affirmation de moindres nuisances engendrées par le projet ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Des éléments de pollution ont été identifiés dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU-H. En effet des études ont été réalisées sur la parcelle et portées à la connaissance de l'Etat. Ces études recensent les pollutions sur le site et démontrent la faisabilité technique et financière de solutions de traitement. L'évolution du PLU-H portée par l'Etat impose l'analyse et la prise en compte de ces pollutions par tout projet sur la parcelle concernée.

Le règlement actuel UEi2 permet les constructions à destination d'industrie dont celles d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui peuvent générer des risques qui sortent du tènement. L'ancienne activité APAVE était ainsi recensée dans les bases BASIAS et Géorisques comme « dépôts de sources radioactives » jusqu'en 2020. Le règlement envisagé URc2a n'autorise pas les industries et les entrepôts. Il autorise sous conditions les constructions à destination de bureaux, de commerce de détails et d'artisanat, générant donc moins de risques pour les usagers et les riverains.

La société APAVE, actuel propriétaire et ancien occupant du tènement, nous précise que leur agence à Tassin la Demi-Lune accueillait jusqu'à 240 collaborateurs, ce qui représentait environ 180 véhicules. A ce trafic journalier s'ajoutait le passage régulier de transporteurs tous les jours de la semaine (camionnettes, camions, etc...). Le site avait également vocation à accueillir des formations, générant encore des flux supplémentaires. Les flux générés par l'ancienne activité étaient donc déjà conséquents sur le tènement.

En considérant l'équipement automobile moyen des ménages à Tassin la Demi-Lune (données INSEE 2022), la centaine de ménages accueillie devrait correspondre à environ 115 voitures, ce qui est nettement inférieur aux flux anciennement générés par l'entreprise APAVE. Cette estimation est probablement surévaluée, car les ménages éligibles aux logements sociaux possèdent en moyenne moins de voitures par foyer.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse explique clairement la logique de cette affirmation de moindres nuisances engendrées par le projet, en rappelant l'état actuel du tènement (pollutions recensées), ce que le règlement actuel autorise comme activités, et enfin au plan des nuisances générées par la circulation, l'existant du temps où le site de l'APAVE était en activité.

Alinéa 11. « La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ? »

En quoi le projet amène une préservation de la ressource en eau ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Le changement de zonage vient diminuer le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions applicable sur le tènement : alors qu'il est limité à 60 % en zone UEi2, il sera limité à 30 % de la superficie du terrain en zone URc2a. Le coefficient de pleine terre (CPT) est au minimum de 15 % en zone UEi2, et passera à au moins 35 % en zone URc2a.

L'OAP introduite par la DPMEC prévoit ainsi la renaturation de l'espace de stationnement existant et très consommateur d'espace sur la parcelle. L'OAP prescrit également d'« optimiser la part des surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en limitant l'emprise des surfaces imperméables et/ou en ayant recours à des matériaux perméables ».

Cette meilleure perméabilité de la parcelle permettra une meilleure infiltration des eaux, et ainsi contribuera à la préservation de la ressource en eau.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La question était utile, pour préciser que la préservation de la ressource en eau est, sera favorisée par une meilleure perméabilité de la parcelle.

MRAe :

En page 3 de la décision de la MRAe (p123 du dossier), dans l'alinéa considérant la localisation de l'opération d'aménagement, il est indiqué : « un complément de stockage adapté des eaux pluviales s'impose au projet », quelle réponse apportez-vous à cette recommandation ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Conformément aux règles strictes déjà imposées par le PLU-H, la stratégie de gestion des eaux pluviales reposera sur un principe d'infiltration à la parcelle, limitant ainsi le ruissellement et la surcharge des réseaux. Dans la partie I du règlement du PLU-H, l'article 6.3.6.2. précise qu'en l'absence de cours d'eau situé sur le terrain d'assiette du projet, les eaux pluviales doivent être totalement gérées sur le terrain. La sous-rubrique 6.3.6.2.1 relative au rejet par infiltration ou réutilisation prévoit que « Les eaux pluviales font l'objet d'une gestion par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, avant infiltration dans le sol. Ces dispositifs sont dimensionnés pour traiter au minimum un volume de stockage selon les dispositions relatives aux périmètres de production [...] ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Donc ce point devra être visé au moment de l'instruction de tout projet qui sera proposé sur cette parcelle.

Logements sociaux :

Par souci de transparence, figure ci-dessous les réponses aux questions que je vous avais adressé par mail.

Serait-il possible d'avoir les chiffres des logements sociaux réalisés sur Tassin, depuis 2014 ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Année	RP	LLS	% LLS
2024	10 520	1 712	16,27%
2023	10 370	1 687	16,27%
2022	10 370	1 617	15,59%
2021	10 422	1 520	14,58%
2020	10 603	1 606	15,15%
2019	10 000	1 475	14,75%
2018	10 122	1 466	14,48%
2017	10 338	1 440	13,93%
2016	10 122	1 396	13,79%
2015	10 016	1 346	13,44%
2014	9 680	1 219	12,59%

Pour précision, le tableau ci-dessus correspond aux résidences principales et aux logements locatifs sociaux effectifs sur la commune pour chaque année. Il regroupe les constructions, les destructions, les conventionnements, etc. Les données des résidences principales sont transmises par la direction générale des finances publiques (DGFiP), et servent de référence à l'État pour l'application de la loi SRU. Il peut exister des variations à la baisse de ces chiffres, notamment dues à des sorties du parc (démolitions, réhabilitations lourdes, changements d'usages,...) ou à des ajustements méthodologiques de la donnée DGFiP (suppression de la taxe d'habitation,...).

Les objectifs triennaux donnés (sont cités dans votre dossier seulement ceux de 2023-2025), avec le réalisé :

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Période triennale	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
2014-2016	147	39	27%
2017-2019	374	298	80%
2020-2022	513	99	19%
2023-2025 (en cours)	323	93 à ce jour	29,79 % à ce jour

Pour précision, l'objectif triennal assigné à la commune pour chaque période triennale est explicitement fixé par l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation. Il est proportionnel au nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales, instauré par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000. Le ratio appliqué a été modifié par la loi de différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (3DS) de 2022 : l'objectif de rattrapage pour la période 2020-2022 correspond à 50 % du déficit, et à 33 % du déficit pour la période 2023-2025.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces chiffres montrent la trajectoire suivie.

Le faible taux de réalisation des objectifs triennaux en logements sociaux, explique le retard toujours existant en 2024 par rapport aux 25 % demandés par la loi SRU (2000).

En conclusion de cette partie de synthèse et d'analyse des contributions, il est important de regrouper les sujets abordés par les contributions, et établir le lien avec la procédure, en ayant à l'esprit que le rapport porte sur :

- La mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon : ceux qui expriment directement une observation sur le règlement ou l'OAP.
 - L'intérêt général du projet : ceux qui explicitement s'expriment sur l'intérêt général du projet
- Enfin des sujets ont été évoqués qui n'ont pas un lien direct avec l'objet de l'enquête.

Mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon :

Dans la plupart des contributions, on voit en filigrane le projet immobilier VINCI, pour ne citer en exemple qu'un sujet : le nombre de logements est jugé élevé par tous les contributeurs, ce paramètre apparaît dans le PV d'examen conjoint, ainsi que dans certaines réponses de la DDT du Rhône, alors qu'aucun des documents du projet ne donne d'indication quant au nombre de logements.

Intégration habitat collectif R+4, proximité zone pavillonnaire (134) :

Abordé également par les mairies, qui se sont exprimées, le CIL du Chapoly et l'argumentaire/pétition repéré, et également la contribution VINCI.

Les textes concernés sont ceux du règlement de la zone URc2a, et de l'OAP (Fonctions morphologiques urbaines) :

- La hauteur est évidemment citée en premier lieu, avec le concept de bâtiment collectif, en opposition à l'habitat individuel
- L'intégration architecturale/paysagère

Environnement (103) :

Les contributions visent : la dispense d'évaluation environnementale prononcée par la MRAe, la présence de zones naturelles, EBC menacé par développement du bâti, artificialisation, la densification, sobriété foncière, gestion des eaux (usées, pluviales), effet îlot de chaleur.

Dans le règlement il y a en rapport avec l'environnement, l'emprise au sol, le coefficient de pleine terre, et toutes les notions citées dans le chapitre 3 « Nature en ville », ainsi que dans l'OAP (Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager, Risques et Nuisances), extension de l'EBC existant, création d'un EVV.

Mixité sociale (85) :

Il s'agit ici de la mention faite dans l'OAP d'une diversification de l'offre résidentielle par la réalisation de logements sociaux (au moins 40% de SDP au-delà de 600 m², inscrit dans la servitude de mixité sociale secteur 3).

Activité économique (emplois), commerces (76) : il est question du passage d'un zonage à vocation strictement économique UEi2, à un zonage à vocation résidentielle URc2a qui autorise certaines activités économiques, la

servitude (n°2) de mixité fonctionnelle associée à destination de l'artisanat, imposant un minimum de 7% de surface de plancher.

Mobilités douces (26) :

Concernant les mobilités, ce sujet est le moins évoqué, les contributions soulignent l'absence de pistes cyclables, et la topographie des lieux, marquée par un relief source de difficultés pour la pratique du vélo.

Le sujet évoqué dans la présentation du projet, est abordé rapidement dans les principes d'aménagement, « Accès, déplacements » par le « réaménagement ultérieur de la voirie route de Sain Bel », et aux déplacements intra sites.

Conformité des cartes utilisées :

Un certain nombre de contributions, notent que les cartes utilisées ne sont pas toutes à jour (notamment parcelles 122, 124, 125 au sud du tènement).

Intérêt général (27) :

L'Intérêt général est contesté, en tant qu'il est évoqué pour essentiellement justifier la mixité sociale.

Les autres sujets : la mixité fonctionnelle, à la sobriété foncière, à l'intégration environnementale, sont jugés par les contributions comme accessoires, et injustifiés.

Autres :

Les sujets suivants, ne relèvent pas de la modification du PLU-H.

La mobilité : trafic routier (146) saturé, transports en commun (84) insuffisants.

Ces thèmes sont énormément cités, mais ils dressent avant tout un constat de l'existant, la modification du PLU-H ne concerne pas ces sujets, éventuellement à la marge pour le trafic routier, par l'organisation des entrées et sorties du tènement cité dans l'OAP.

Adaptation des services publics, et de santé (99) :

Il s'agit là encore d'un constat, l'absence de services publics, et de médecins, on pourrait ajouter de commerces de proximité, qui ne sont pas organisés par la modification du PLU-H.

Concertation (43) :

Des contributions demandent une consultation sur le projet, a priori celui de VINCI immobilier.

Articulation enquête publique / Projet Vinci :

Il y a encore une fois eu confusion entre le projet VINCI et la modification du PLU-H.

Cela a été accentué par l'organisation d'une réunion publique d'information le 23 septembre, qui ne faisait pas partie de la procédure de l'enquête publique, et dont les contributions postérieures montrent clairement qu'un certain nombre d'habitants ont sincèrement pensé qu'elle se tenait dans le cadre de l'enquête publique.

Le site de la mairie participe de cette confusion, puisqu'il y fait référence, dans une présentation qui l'associe à l'enquête publique.

Légalité / Caractère de la procédure :

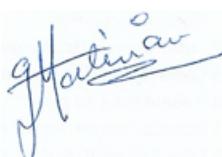
Quelques contributions, interrogent la légalité, en particulier, la commune de Tassin-la-Demi-Lune.

7 CLOTURE DU RAPPORT :

J'ai dressé et signé le rapport d'enquête, qui a été transmis à l'autorité organisatrice, assorti de mes conclusions et de mon avis, présentés dans un document distinct.

Meyzieu le 5 novembre 2025,

Gilbert HALEPIAN
Commissaire enquêteur



ANNEXES

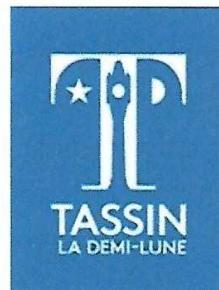
Page	Document
1	Procès-Verbal de synthèse
23	MRAe : décision n°2025-ARA-KKU64002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064,
29	Courrier adressé à la mairie de Tassin la Demi-Lune, un exemplaire similaire a été envoyé à la mairie de Charbonnières-les-bains, et à la Métropole de Lyon.
31	Certificat d'affichage, Mairie de Tassin la demi-lune
33	Certificat d'affichage, Mairie de Charbonnières-les-bains
34	Certificat d'affichage, Métropole de Lyon
35	Texte intégral des réponses apportées par la Direction des Territoires du Rhône service déconcentré de l'Etat dans le Rhône, aux questions posées dans le PV de synthèse.

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU
RHÔNE**



METROPOLE DE LYON

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE



**Déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon, en vue de la créa-
tion d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle
sur un tènement actuellement inoccupé à Tassin-la-Demi-Lune**

ENQUETE PUBLIQUE

(Du mercredi 3 septembre 2025 au vendredi 3 octobre 2025)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Tribunal Administratif de LYON

Dossier n° : E25000119/69

Commissaire Enquêteur : Gilbert HALEPIAN

Dossier n° : E25000119/69

p 1

Table des matières

I.	Cadre réglementaire :	2
II.	Déroulement de l'enquête, recueil des observations :	2
III.	Observations et demandes du public :	6
A.	Thèmes principaux :	7
B.	Autres thèmes évoqués par le public :	10
C.	Contributions d'associations, argumentaires :	11
D.	Propositions faites par le public :	13
E.	Contributions de la société VINCI Immobilier (@166) :	13
IV.	Contributions portées au registre (papier ou numérique) par les acteurs publics pendant le temps de l'enquête :	14
V.	Questions du commissaire enquêteur :	17
	ANNEXE	20
	Index des contributions et contributeurs	20

I. Cadre réglementaire :

Le procès-verbal de synthèse fait l'objet de l'article R123-8 du code de l'environnement :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

II. Déroulement de l'enquête, recueil des observations :

L'enquête s'est déroulée à compter du 3 septembre 2025.

Un exemplaire du dossier et un registre papier étaient disponibles :

- Au siège de la Direction Départementale des Territoires du Rhône
- Au siège de la Métropole de Lyon
- En mairie de Tassin-la-Demi-Lune
- En mairie de Charbonnières-les-bains

La version numérique du dossier était par ailleurs consultable sur registre numérique dédié à cette enquête, ainsi que sur les sites de la DDT du Rhône, et de la Métropole de Lyon auxquels renvoyaient, les sites des mairies de Tassin-la-Demi-Lune, et Charbonnières-les-bains.

Les quatre registres m'ont été remis le lundi 6 octobre à 13h30 à la Direction Départementale des Territoires, seul le registre de la mairie de Tassin la Demi-Lune comportait des contributions au nombre de 6.

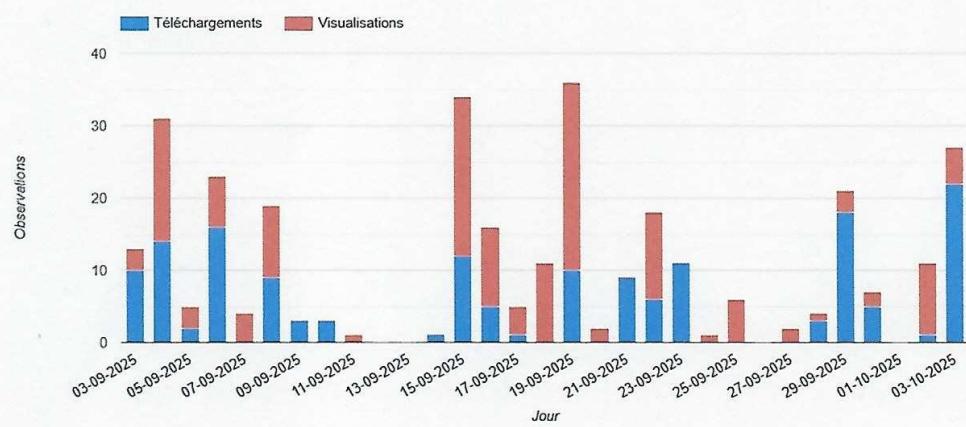
Participation et ambiance :

Tous les entretiens, se sont déroulés de manière courtoise.

La participation a été importante : 207 contributions

Consultation des documents :

Pendant la durée d'ouverture du registre, il y a eu 405 visiteurs, pour 893 visites, 161 téléchargements et 163 visualisations.



Document	Téléchargement	Visualisation
Justification de l'intérêt général de la déclaration de projet	25	29
Extrait du règlement du PLU-H de la Métropole de Lyon concernant le zonage Urc2	19	13
Diaporama de présentation du projet	19	32
Notice de mise en compatibilité du document d'urbanisme	18	18
Notice environnementale	15	11
Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur	14	9
Arrêté préfectoral de lancement de la déclaration de projet	14	11
Décision de la mission régionale d'autorité environnementale	13	15
Courrier d'avis de la chambre d'agriculture du Rhône	12	10
Procès verbal de recueil des avis des personnes publiques associées	12	15

On remarque des téléchargements et visualisations jusqu'au dernier jour, le document le plus téléchargé et visualisé étant la « Justification de l'intérêt général de la déclaration de projet ».

Permanences :

Au nombre de 5, dont quatre en mairie de Tassin-la-Demi-Lune, et une à Charbonnières-les-bains.

En mairie de Tassin-la-Demi-Lune :

- Jeudi 3 septembre 2025 de 9h00 à 11h30 :
Quatre entretiens : 2 personnes représentant une copropriété mitoyenne, M. FLEUTELOT, M. ESTIVAL, une dernière personne questionnant sur la présence de commerce/artisanat prévus dans le projet.
- Samedi 13 septembre de 9h00 à 11h30, s'est poursuivi jusqu'à 12h00 :

J'ai été accueilli par M. GAUTIER Éric, délégué à l'Urbanisme opérationnel et prévisionnel, Rénovation urbaine, Acquisitions et cessions foncières, Ensemble des décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols- PLUH.

Le dossier était complet.

Registre papier : il y avait 3 contributions

Entretiens au nombre de six, soit 13 personnes reçues : M. LEMOINE Jean-Edouard, Mme VIALAR Sophie, M. BALLIAS Jean-François, M. DAVOINE Franck, M. D'AUBAREDE Loïc, M. COUSSA, Mme et M. DE LA ROCHETTE RE ROCHEGONDE, Mme et M. CHATELUS (certaines personnes reçues n'ont pas décliné leur identité).

- Vendredi 26 septembre de 14h00 à 16h30 :

Le dossier était complet.

Registre papier : des contributions jusqu'en page 5.

Entretiens au nombre de 5, 6 personnes reçues : M. CHAMBION, M. Philippe de PETITVILLE, M. Dominique SALLÉS, Mme et M. QUENIN, M. IDE

- Jeudi 2 octobre 2025 de 9h00 à 11h30 :

Le dossier était complet.

Registre papier : rempli jusqu'à la page 13, 6 contributions

J'ai rencontré à 8h30 M. Pascal CHARMOT, maire de Tassin-la-Demi-Lune.

Il y a eu ce jour un seul entretien avec Mme Martine ESSAYAN.

En mairie de Charbonnières-les-bains :

- Mercredi 17 septembre 2025 de 9h00 à 11h30, s'est poursuivi jusqu'à 12h15 :

Le dossier était complet.

Registre papier : aucune contribution

Entretiens au nombre de 5, soit 15 personnes reçues : Mmes Sophie DORIN et Josiane DORIN, M. Lucien ATIAS, M. Serge PONCET et Mme Valérie PONCET, Mme Catherine PLUQUET, M. Jérôme de MAUROY, M. Thierry MICHAUD, M. Thierry GUILLOT, M. Marc BOYE, M. et Mme FUSILLER, M. Michel HERNANDEZ, Mme Olia MARTIN-JAROUSSE, M. Serge JAROUSSE.

Nombre d'entretiens réalisés lors des permanences : 21, soit au total 40 personnes reçues.

J'ai demandé à toutes ces personnes de contribuer par écrit, ce qu'elles ont fait, soit sur le registre papier, soit sur le registre numérique, lorsqu'elles étaient en groupe, toutes n'ont pas communiqué.

Courriers remis lors des permanences : Il n'y a pas eu de courrier remis.

Le public pouvait également communiquer ses observations :

- Par courrier à l'attention du Commissaire enquêteur, à la DDT – Service aménagement et appui aux territoires – Pôle agglomération lyonnaise – 165 rue Garibaldi – CS 33862 – 69401 Lyon Cedex 03.
- Sur la boîte mail indiquée dans l'avis d'enquête : declarationprojet-etat-tassin@mail.registre-numerique.fr
- Lors des permanences, sur le registre de la procédure concernée
- Sur les registres papier de la : Direction Départementale des Territoires, Métropole de Lyon, mairie de Tassin-la-Demi-Lune, mairie de Charbonnières-les-bains
- Sur le registre dématérialisé mis en place : <https://www.registre-numerique.fr/declarationprojet-etat-tassinT>

Statistiques contributions :

Il y a eu 207 contributions :

- 195 contributions déposées sur le registre numérique
- 5 contributions reçues par email
- 1 contribution reçue par courrier
- 6 contributions déposées sur un registre papier (C36, R37, R38, R81, C140, R153)

A noter que :

- Les contributions « registre papier » émanent toutes du registre de la mairie de Tassin-la-Demi-Lune, elles auraient donc toutes dû être codifiées « R ».
- Il y a une contribution hors sujet (producteur de série TV intéressé par le site)
- Le courrier de réponse de la MRAe (C207) aux recours arrivé le dernier jour a été mis en ligne en tant que contribution, afin d'être publié.

Les contributeurs pour la quasi-totalité étaient des particuliers, on note toutefois qu'ont contribué :

CIL Chapoly : association de riverains (contribution @88)

VINCI Immobilier : promoteur d'un projet immobilier sur cette parcelle (contribution @166)

Mairie de Marcy-l'Etoile (contribution @18)

Mairie de Charbonnières-les-Bains (contribution @123)

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (contribution C140)

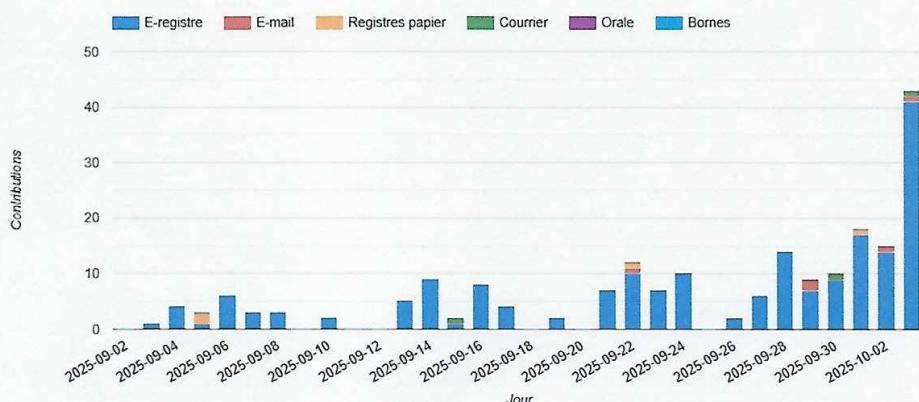
Ainsi qu'en tant que conseiller(e)s métropolitain(e)s : Mme Séverine FONTANGES (E117), et M. Pascal CHAR-MOT (contribution @187).

Origine géographique des contributions :

Les contributions dont l'origine est identifiée, émanent pour l'essentiel des habitants de Tassin-la-Demi-Lune et Charbonnières-les-bains, à noter que c'est de cette dernière commune que proviennent le plus de contributions.

Charbonnières-les-Bains	107
Marcy-l'Étoile	4
Tassin-la-Demi-Lune	78
Autres	5
Total général	194

Dépôts de contributions par jour :



On note un pic le dernier jour, dû pour partie aux 21 contributions faites explicitement en réaction (négative) à la contribution déposée par VINCI Immobilier, et provenant souvent de personnes qui avaient déjà contribué.

III. Observations et demandes du public :

Analyse de la répartition des observations par thème :

Dans le tableau qui suit, figurent les éléments/thèmes principaux extraits des observations reçues, le nombre de contributions y faisant référence, et le numéro de la contribution, on trouve en annexe la liste de ces numéros associés au contributeur, les contributions dans leur intégralité ont été remises sur un support numérique.

Le caractère qui précède le numéro indique la provenance : @/registre numérique, C/courrier, E/email, R/registre papier. Comme dit plus haut des erreurs de codification ont été repérées, mais pour être en accord avec le registre numérique, les codes n'ont pas été rectifiés.

CONTRIBUTIONS		
Objet / Thème	Nbre	Numéro de la contribution (les contributions sont reproduites en intégralité en annexe, un index rapide permet également de retrouver le nom du contributeur)
Traffic routier : saturation, nuisances	146	@1,@2,@3,@4,@5,@6,@8,@9,@10,@11,@12,@13,@14,@15,@16,@18,@19, @20, @21,@22,@23,@24,@25,@26,@27,@28,@29,@30,@31,@32,@33,@34, @35,@39, @40,@41,@42,@43,@44,@45, @46,@47,@48,@49,@50,@52,@53, @54, @55, @56,@57,@58,@59,@60,@61,@62,@64,@65, @68,@70,@71, @72,@73,@74,@75,@76,@77,@78,@80,@83,@84,@85,@87,@88, @89,@90, @91,@92,@93,@94,@95,@96,@99,@100,@101,@102,@104,@105, @107, @108,@109,@110,@113, @114,@115,@116,@118,@119,@120,@121, @122, @124, @125,@126,@129,@130, @133,@134,@136,@137,@138,C140, @141, @143,@145,@147,@149,@150, @151,@152,@154,@155,@156,@157,@161, E162, @163,@165,@169,@170, @171,@173,@175,@182,@185,@186,@188, E189,@193,@199,@200,@201, @202,@203,@205,@206
Intégration habitat collectif R+4 dans un secteur pavillonnaire	134	@1,@2@4,@5,@7,@9,@10,@11,@12,@14,@15,@16, @17,@18,@19, @20,@21, @23,@25,@27 @28,@29, @30,@32,@33,@34,@39,@40,@41,@43, @44,@45, @48,@49,@50,@51, @52, @54,@55,@56,@60,@61,@62,@63,@64, @65, @66, @67,@68, E69,@71,@72,@73,@74@75,@76,@77,@78,@79, @82,@83,@84,@85, @86,@88,@89,@90,@91,@92,@93,@94,@95,@96,@99, @100,@101,@103,@104,@105,@107,@108,@109 @110,@112,@113,@114, @115,@116, E117,@119, @120,@121,@122,@123,@124, @125,@127,@128, @129,@130,@131,@133, @134,@136,@138, C140,@141,@143, @145,@146, @150,@151,@152,@157, @158,@161, E162,@163,@165,@169,@170, @171, @173,@180,@182,@187, @188,E189,@191,@199,@200,@201,@202,@203
Environnement : absence d'étude, dégradation	103	@1,@2,@4,@5,@7,@9,@10,@11,@12,@14,@15,@16,@17,@19,@28, @29, @34, @35,@40,@41,@45,@46,@48,@49,@50,@51,@52,@53,@57,@59,@60, @61,@62@66,@67,@68,@71,@73,@74,@76,@77,@78,@83,@90,@92,@93,@95,@99, @101,@102,@103,@104,@105,@107,@108,@110,@113, @114, @115, E117, @118, @122,@123,@126,@127,@128,@131,@134,@136,@138, @140,@141, @147,@150, @152,@154,@155,@156,@157,@161, E162@163, @165,@167, @168,@169,@170, @171,@173,@174,@175,@182,@186,@188, @189,@199, @200,@202,

Adaptation des services publics, et de santé	99	@3,@4,@6,@7,@9,@10,@12,@18,@19,@20,@23,@25,@26,@28,@29,@31,@32,@33,@43,@47,@48,@49,@50,@51,@52,@55, @60,@61,@68,@71, @73, @74, @75,@76,@77,@78,@86,@88, @89, @91, @92,@93,@94,@95, @96, @98,@99,@100,@101, @102,@103,@104,@105,@107,@108,@110, @112, @113, @115, @116,E117,@118,@120, @121,@122,@123,@126, @133,@134, @137, @138, C140,@141,@142,@146 @150,@151,@152,@154 @155,@156, @158,@161, @163,@165,@169, @170, @171,@173,@175, @182, @185,@187, @188,E189, @193,@199,@200,@201
Mixité sociale	85	@2,@3,@4, @7,@10,@12,@14,@15,@16,@17,@19,@21, @25,@27,@28, @29 @31,@33,@34,@35,@43,@45,@46,@47,@49,@51,@52,@57,@60,@61,@63 E69,@68,@70,@71,@73,@74,@82,@89,@91,@92,@93,@94,@98,@99,@103, @104, @105,@106,@108,@109,@112,@113,@114,@115,@122,@123,@124, @125,@126,@127,@129,@130,@131,@134,@135,@137,@138,@139, C140, @143,@151 @152,@158,@159,@160,@161,@163,@164,@165,@173,@187, E189,@201,@205
Transports en communs : insuffisance	84	@4,@10,@12,@13,@14,@15,@18,@19,@21,@23,@25,@26,@29,@32,@33,@39, @40,@41,@45,@47,@48,@49,@50,@52,@54,@55,@56,@58,@60,@61, @63, @64,@73,@74,@84,@89,@90,@91,@92, @94,@95,@96,@98, @99, @100,@102, @104, @107,@108,@109,@110,@113,@115,E117,@120,@121, @124,@126, @127,@129,@130,@131,@134,@137,@138,C140, @144,@145, @146,@154, @155,@156,E162,@163,@165,@169,@175,@182,@185, @186, @187,@199, @201, @206
Activités économiques : zone d'activités, commerces	76	@7,@13,@15,@18,@21,@22,@23,@24,@26,@31,@33,@34,@39,@40,@41,@43,@45,@46,@50,@52,@56,@57,@59,@61,@63,@64,@70,@71,@75,@76, @83,@84, @86,@88,@89,@90,@91,@92,@93,@95,@96, @98,@109,@112, @115,@116,E117,@120,@121,@122,@123,@124,@127,@128,@129,@130, @131,@133,@134,@138,C140,@141,@142,@143,@147,@148,@150,@152, @156,@161,@163, @186,@187,@199,@203,@206
Concertation	43	@26,@32,@34,@60,@62,@65,@67,@68,@74,@75,@76,@77@80,@85,@88,@89@91,@92,@93,@99,@101,@103,@105,@107, @110,@113,@123,@126, @134,@139,C140,@149,@152,@154,@155,@157,@170,@175,@188,E189, @191,@193@205
Intérêt général	27	@25,@46,@52,@54,@57,@63,@70, @72,@77,@100,@108,@115,@116,@122, @128, @131/132,@138, @148, @150,R153, @156, @163, @168,@187,@193
Développement des Modes doux : difficultés, topographie...	26	@10,@15,@24,@34,@53,@56,@58,@60,@61,@70,@90,@91,@92,@95,@100 @109,@110,@115,@118,@120,@123,@127,@139,@156,@199,@201

Dans la partie qui suit, la référence de la contribution est notée entre parenthèse précédée de @, C, E, R.

Il n'y a pas eu de demande personnelle, dans les contributions, il n'est donc pas demandé à la DDT du Rhône de répondre à chaque contributeur, mais d'apporter des réponses ci-dessous, aux différents sujets regroupés par thèmes.

A. Thèmes principaux :

Mobilités :

Trafic routier (146) :

Il s'agit du thème le plus évoqué, les contributions craignent l'ajout de nouveaux véhicules sur des axes déjà

saturés, avec ses corollaires : sécurité (proximité d'une école), suppression de places de stationnement (déport sur le voisinage), pollutions (ce dernier point est également abordé plus loin dans la thématique environnement).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône

Transports en commun (84) :

Les contributions soulignent l'insuffisance de l'offre de transports en commun, aggravée par l'afflux d'habitants.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône

Mobilités douces (26) :

Concernant les mobilités, ce sujet est le moins évoqué, les contributions soulignent l'absence de pistes cyclables, et la topographie des lieux, marquée par un relief source de difficultés pour la pratique du vélo.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône

Urbanisme :

Intégration habitat collectif R+4, proximité zone pavillonnaire (134) :

Il s'agit là d'un sujet majeur, qui va au-delà de la seule hauteur, les contributions dénoncent :

- La hauteur R+4 : elles soulignent le caractère pavillonnaire de l'habitat voisin.
- La densification
- Le trop grand nombre de logements envisagés (référence est faite ici au projet immobilier de VINCI)
- Transition paysagère : un contributeur estime que «- Le projet présenté est contraire à l'Arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-08-11-00002 du 11 août 2025. En effet, un principe n'est pas respecté. En effet, l'orientation d'aménagement et de programmation est créée afin de respecter notamment le principe suivant : "préserver un espace de respiration/transition avec la commune voisine de Charbonnières-les-Bains". Ce n'est pas le cas pour la partie nord-est, le long de la route de Sain Bel. »(@199)

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Mixité sociale (85) :

Il s'agit là encore d'un sujet majeur, les contributions expriment des craintes (la sécurité est évoquée) sur la présence de logements sociaux et le taux de 40 % jugé trop important pour une intégration réussie, appliqué à environ une centaine de logements.

Des contributions soulignent également la proximité d'environ une vingtaine de logements sociaux sur la commune de Charbonnières-les-bains.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Adaptation des services publics, et de santé (99) :

Ce sujet revient souvent comme un point important concernant l'intégration des personnes habitants les logements sociaux. Il s'agit outre la pénurie de médecins sur le secteur, de services publics dont l'école, des équipements publics notamment pour les jeunes, jugés inadaptés à l'accueil d'enfants en aussi grand nombre. Par exemple, la contribution (@98) : « Je travaille depuis de nombreuses années avec des associations telles que la Croix-Rouge ou les Restos du Cœur, et je peux vous assurer que l'implantation d'un tel pourcentage de logements sociaux dans ce quartier n'est pas adaptée.

Les personnes qui bénéficieront de ces logements ont besoin d'être proches des services sociaux (CAF, CPAM, assistantes sociales, associations, etc.). Or, à proximité de ce site, ces structures sont absentes. De plus, intégrer un tel projet au cœur d'un quartier résidentiel risque d'accentuer les différences et de créer des tensions avec les habitants déjà installés.

Par ailleurs, aucun aménagement pour les enfants n'est prévu, et les dessertes en transports en commun restent insuffisantes. »

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Activité économique (emplois), commerces (76) :

Il y a ici plusieurs sujets abordés :

- Certaines contributions souhaitent garder un caractère économique à cette parcelle, pour sauvegarder des emplois en proximité, avec parmi elles précisé le caractère « tertiaire » de l'activité.
- « La mutation en zone URc2a est en contradiction avec l'objectif du PLU-H de conserver l'équilibre habitat-services-emploi » (@156) : cet argument ressort dans un certain nombre de contributions.
- Commerces de proximité : les contributions soulignent que les commerces se situent à minima à plus de 2km, donc génèrent des déplacements, difficulté supplémentaire lorsqu'il s'agit de logements sociaux.
- Contestent la qualification de « friche ».
- Que ce projet ne supprime pas les nuisances d'un site industriel :

« C'est faux, le site de L'APAVE n'était pas (et l'APAVE n'est pas) un centre industriel mais, selon son code NAF 71.20B, une société de service. D'ailleurs la revue des comptes sociaux de l'entreprise possédant l'établissement de Tassin, transféré à Limonest (Siren N° 527 573 141, consultable au Greffe du Tribunal de Commerce et aussi sur societe.com ou Pappers) montre que cette société ne possède ni stocks ni encours à l'actif de son bilan, ce qui prouve bien que ce ne peut être une société industrielle. D'ailleurs, sa convention collective IDCC 1486 est celle des « bureaux d'études techniques, des cabinets d'ingénieurs-conseils et des stés de conseils ».

« Il n'y avait pas de nuisances liées à ces bureaux, si ce n'est l'entrée et sortie des véhicules du personnel, accessoirement de fournisseurs, seulement les jours ouvrables de la semaine. »

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Environnement (103) :

Ce thème est souvent évoqué, il regroupe plusieurs sujets d'inquiétude :

- L'absence d'évaluation environnementale, la demande d'une évaluation des impacts
- Artificialisation accrue
- Pollutions : augmentation due à la circulation, intègre les nuisances sonores
- Effet îlot de chaleur
- Présences de zones naturelles
- EBC menacés par augmentation du bâti.
- Sobriété foncière.
- Eaux : pluviales, usées, gestion des réseaux

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Concertation (43) :

Les contributions demandent une consultation sur le projet, mais pour certaines en tous cas, il y a vraisemblablement, confusion entre l'objet de la déclaration de projet, et le projet immobilier présenté par le promoteur VNCL, qui n'est pas l'objet de cette enquête publique.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Intérêt général (27) :

Plusieurs contributions contestent l'intérêt général (document le plus visualisé et téléchargé), ci-dessous quelques exemples des arguments avancés :

- La justification première de l'intérêt général, est la réalisation de la mixité sociale, les autres motivations (mixité fonctionnelle, sobriété foncière, intégration à l'environnement), ne sont avancées que pour justifier, le changement de zonage (@25).
- « Il ne paraît pas acceptable de mettre en avant l'intérêt général sans proposer de projet d'intégration équilibrée » (@54)
- « En conclusion, si on reprend les 4 axes de l'intérêt général du projet ("REUNION D'EXAMEN CON-JOINT"):

- La Mixité sociale (1) recherchée est ici purement comptable, elle vise à "produire du nombre" et méprise les services essentiels qui sont nécessaires aux foyers éligibles.
- La mixité fonctionnelle (2)... est déjà satisfaite par la classification actuelle au PLUH ! c'est-à-dire des activités économiques au titre du classement UEI2 dans une zone résidentielle
- l'intégration environnementale (3) et la sobriété foncière (4) : ils peuvent parfaitement être atteints indépendamment du changement du PLUH, au titre de l'instruction d'un permis de construire rentrant dans le zonage existant. Au surplus ce projet de conversion du PLUH ne respectera pas les objectifs d'une "Métropole sobre en carbone" (PCAET 2030), puisqu'elle accentue la nécessité de recourir à la voiture et la congestion automobile. Enfin, puisque cette modification se prévaut d'intérêt général, il faut relever qu'elle ignore l'intérêt général relatif à l'éducation puisqu'elle va grandement perturber l'accès à une école primaire. »(@70)
- « Mettre en avant l'intérêt général pour modifier le PLU, c'est faire fi de l'intérêt général des résidents actuels du quartier qui méritent, eux aussi, attention respect. »(@77), « l'intérêt général doit prendre en compte l'intérêt des habitants actuels du quartier du futur projet »(@108), « l'intérêt général du projet tel qu'il est présenté ne rejoint pas celui des habitants du quartier »(@156)
- « L'incongruité de cette demande de modification qui ne soutient pas l'intérêt général mais des intérêts privés de 2 entités Vinci et son client l'Apave qui sont prêt à tout même à l'invraisemblable »(@115).
- « Ce projet , porté par l'autorité préfectorale, va à l'encontre de l'intérêt général et des études antérieures (Quasiment 7 ans) prévues dans le cadre de la révision du PLU-H » (@116).
- « Nous contestons le caractère de « vivier unique et stratégique » de ce projet lié à un soi-disant intérêt général de mixité sociale »(@128).
- « L'intérêt général de mixité fonctionnelle n'a pas de sens dans la mesure où le site actuel a une vocation économique avérée et reconnue au sein d'un quartier résidentiel »(@128).
- « Il est question d'intérêt général de sobriété foncière et de « trajectoire de sobriété foncière » alors que les constructions devraient passer de R+2 à R+4 avec en sus des parkings souterrains »(@128).
- « Intérêt général lié à la mixité sociale4.1 Situation du logement social. Ce chapitre énonce une situation connue sur l'ensemble du territoire national, sans montrer en quoi la commune de Tassin se trouverait dans une situation d'urgence particulière » (@131/132)
- « Intérêt général lié à la Mixité fonctionnelle. Au-delà des éléments de langage comme « donner vie » au secteur, favoriser « l'économie diversifiée dans la ville », et proposer de « industries créatives », le document ne présente aucune étude de marché, aucune évaluation concrète, ni des besoins, ni des souhaits d'implantation d'entreprises dans le secteur »(@131/132)
- « Intérêt général lié à la Sobriété foncière ; Sur ce point le document ne fait que louer l'aspect vertueux d'une trajectoire de sobriété foncière, là encore de manière très superficielle » (surcoûts liés aux travaux non pris en compte) (@131/132)
- « Les documents qui devraient justifier l'intérêt général se contentent essentiellement de rappeler certaines contraintes réglementaires. Ils n'apportent aucun bilan bénéfices / inconvénients, ni aucune analyse comparative »(@131/132)
- « L'intérêt général ne peut être justifié par le "seul motif du constat de carence de la commune au titre de la loi SRU" , tout en occultant totalement le respect de l'environnement urbanistique et naturel du site »(@138).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

B. Autres thèmes évoqués par le public :

Au-delà des thèmes répertoriés ci-dessus certains moins fréquents, méritent également une réponse.

Articulation enquête publique / Projet Vinci :

Lors des permanences, et cela se lit dans toutes les contributions, le projet immobilier de la société VINCI a été perçu comme étant l'objet de l'enquête, la tenue d'une réunion de présentation du promoteur pendant le temps de l'enquête, a été confondue par certains, avec une réunion publique d'information faite dans le cadre de l'enquête , voir ci-dessous des exemples de contributions :

« La présentation du projet par Vinci fin Septembre 2025, est arrivé de manière bien trop tardive. Aucun représentant de la Préfecture n'a par ailleurs eu le soin de se déplacer pour rencontrer les habitants à cette occasion »(@95)

De plus, lors de la réunion publique de ce 23 septembre 2025, nous apprenons que l'opérateur retenu est la société VINCI, qui aurait donc été nommé "en toute illégalité" puisqu'avant la fin de cette même enquête publique(@138).

Certaines contributions allant même jusqu'à parler de « conflit d'intérêt » (@67).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Légalité / Caractère de la procédure :

Certaines contributions contestent la légitimité de la Préfecture, et la légalité de la procédure, pour n'en citer que deux :

La Commune de Tassin-la-Demi-Lune est adhérente de la Métropole de Lyon et dispose du même cadre juridique PLU que les autres Communes de la Métropole. L'action engagée par le Représentant de l'Etat vise à octroyer un permis de construire, pour + 100 logements et un peu d'activités artisanales, contrevenant à ce PLUH. Aussi pour éviter l'illégalité de l'acte, il est demandé d'ajuster en un lieu les modalités du PLU afin que le permis de construire soit valide.(@187)

Modification du PLUH : « À moins d'une entorse flagrante aux règles en vigueur, il est hautement douteux qu'une modification du PLUH puisse être opérée dans des délais aussi courts. Quelles procédures, quels délais réels la loi impose-t-elle ? »(@201)

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Conformité des cartes utilisées :

Un certain nombre de contributions, notent que les cartes utilisées ne sont pas toutes à jour (notamment parcelles 122, 1244, 125 au sud du tènement).



La situation actuelle correspond à la carte de gauche, la plupart du temps figure dans les documents, celle de droite.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

C. Contributions d'associations, argumentaires :

Pour terminer avec les contributions issues du public, on peut noter qu'outre la contribution du CIL Chapoly, certains argumentaires se trouvent repris (intégralement ou non) dans plusieurs contributions, les sujets

pour beaucoup reprennent ceux déjà évoqués plus haut, je reproduis les principaux éléments de celui qui a été le plus repris.

Argumentaire/pétition A (@7,@12,@28,@51,@60,@61,@93,@104,@105,@134) :

1 - Circulation et stationnement

Très compliqué et une route de Sain-Bel saturée aux heures de pointe

Chemin de la Chênaie pas adapté, en sens unique et avec une école implantée

+ de 150 à 160 véhicules de plus dans le quartier (nuisances sonores pollution)

Transports en communs (le 98) saturés, absence de pistes cyclables.

2 - Ecoles et services publics

Ecole du Chapoly avec un effectif déjà important

Crèches et services publics qui ne pourront difficilement² prendre en charge de nouvelles familles

Eloignement des centres ville de Tassin (4,5 km) de Charbonnières (2km) et de St Genis-les-Ollières (3,5 km) avec un fort dénivelé

Quid des infrastructures comme les égouts ?

3 - Environnement et cadre de vie

Site proche des zones sensibles, comme le plateau de Mégineand (Classé ENS > Espace Naturel Sensible) ruisseau comme le Ribes avec une pièce d'eaux juste en dessous du projet et enfin de belles prairies et forêts pour la faune, dont nous avons besoin pour un bon équilibre de nos vies. Nous avons la chance de croiser des biches à certains moments.

Risque de disparition de la biodiversité locale

Qualité de l'aire dégradée.

4 - Urbanisme et intégration

On nous annonce des immeubles en R+4 et en vis à vis des maisons individuelles voisines.

Hauteurs des bâtiments trop importantes

Rupture architecturale

Impensable pour les propriétaires qui auront une perte de qualité de vie, vue, tranquillité, bruit, mais aussi de valeur.

Impensable de passer en force avec un projet disproportionné au quartier et une "jurisprudence" pour de futurs projets ?

Rupture du caractère pavillonnaire

Sous-sol argileux, (risques importants avec une surélévation des bâtiments dû aux descentes de charges = poids)

Parkings souterrains = inondation (toutes les caves du secteur sont inondées lors de fortes pluies)

5 - Mixité sociale et risques juridiques

A minima 40% de logements sociaux nous semble trop important pour garder une certaine cohérence et une bonne intégration dans un quartier aujourd'hui apaisé et calme

Proposition constructive :

Réduire la densité des logements et hauteurs de bâtiments

Garder au maximum des espaces verts

Réaliser des études d'impacts sur la circulation, la sécurité, l'environnement, les services publics, etc...

Baisser le taux de logements sociaux et revenir sur quelque chose de plus réaliste, plus équilibrée

Intégrer une concertation plus profonde des citoyens du quartier

Une attention aux petits commerces de proximité plus forte.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Contribution du CIL Chapoly (@88) :

Eléments principaux :

-Défavorables car densification disproportionnée par rapport à la taille du site, pourquoi construire un ensemble immobilier en R+4 de 103 logements dans une zone d'habitat individuel en R+1.

-Habitation sur le terrain limitrophe, le projet entraînerait une dépréciation extrêmement élevée.

-Quartier n'a pas la capacité à accueillir une telle hausse de population sans aggraver la saturation des écoles et des voiries.
-Absence de services et de commerces de proximité rend irrationnel la création d'un habitat collectif à cet endroit.
-Le manque de concertation avec les habitants est préoccupant : nous demandons un vrai processus participatif.
-Les études d'impact sur la circulation, l'environnement et la qualité de vie doivent être approfondies avant toute validation.
Demande que le projet soit revu à la baisse en nombre de logements, pour rester compatible avec l'identité du quartier.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

D. Propositions faites par le public :

Un certain nombre de contributions au-delà des critiques se terminent par des propositions, parmi celles qui reviennent le plus souvent :

- Réduire la densité (moins de logements, mieux intégrés au quartier)
- Réduire la hauteur des bâtiments (R+2 ou R+3)
- Garder au maximum des espaces verts, création d'écrans végétaux (limiter nuisances sonores et visuelles)
- Logements sociaux : baisser le taux (appliquer 30%), les répartir de façon plus équilibrée sur la commune
- Prévoir commerces et services de proximité
- Sécuriser la voirie pour les enfants.
- Etude d'impacts
- Organiser une concertation citoyenne avec ateliers participatifs

Quelques propositions différentes :

Dans le cadre du PIG (Projet d'Intérêt Général) pourquoi ne pas réaliser un groupement Gendarmerie -Pompiers ?(@133)

- Démolir le bâtiment existant, et construire un lotissement(@30).
- Création d'un pôle économique avec quelques commerces et logements, création de stationnement tout en arborant le tout.(@40)

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

E. Contributions de la société VINCI Immobilier (@166) :

Cette contribution a été faite le dernier jour, et a provoqué un certain nombre (21) de réactions négatives, elle est lisible en intégralité en annexe, on peut relever les principaux éléments :

Dans un objectif de réduction de la densité bâtie, des hauteurs au plus proche des limites séparatives, propose de réduire l'emprise de l'EVV (Espace Vert à Valoriser) sur la partie sud, au plus proche de la zone constructible.

Cette évolution du périmètre de l'EVV, sans diminuer la surface totale dédiée aux espaces verts à l'échelle de la parcelle, permettant :

- de faire évoluer le plan masse pour réduire ponctuellement la hauteur de certains bâtiments
- d'éloigner les nouveaux bâtiments des maisons mitoyennes
- de recentrer les constructions au cœur de la parcelle
- de renforcer la végétalisation et les continuités écologiques sur les abords du terrain, notamment au sud et à l'est de la parcelle

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

IV. Contributions portées au registre (papier ou numérique) par les acteurs publics pendant le temps de l'enquête :

L'avis des acteurs publics, dans ce type de procédure est exprimé lors de la réunion d'examen conjoint, et figure au dossier.

Toutefois les mairies de Marcy l'Etoile, Charbonnière-les-bains, Tassin-la-Demi-Lune, ainsi qu'une conseillère, et un conseiller de la Métropole de Lyon ont publié une contribution.

Maire de Marcy l'Etoile (@18) :

La contribution en intégralité est lisible en annexe , on peut relever les principaux éléments :

Je ne suis pas favorable à cette modification de PLU-H, pour 2 raisons majeures :

- besoin de soutenir le développement économique plutôt que de le limiter,
- absence de services et de commerces de proximité qui rend irrationnel la création d'un habitat collectif à cet endroit.
- Territoire a grandement besoin, de maintenir des zones UEi2, dédiées au développement économique. Aujourd'hui, des surfaces planes, suffisamment grandes, et à proximité des axes de transport (le bus en l'occurrence), sont rares.
- Risque de rupture de cohérence sur le plan urbanistique : construction d'un collectif d'habitats à cet endroit, bordé d'un habitat individuel lâche, catégorisé URi2c ou 2d au PLU-H.
- Habitats collectifs nécessitent des services et des commerces de proximité, aucun moyen de déplacement "doux" n'est prévu. Le transport collectif à cet endroit ne menant qu'à Tassin, donc usage de l'automobile encouragé, sur un axe déjà bien saturé aux heures de pointes.

Pour terminer sur ce sujet il serait d'ailleurs souhaitable qu'une étude de voirie soit réalisée, afin d'anticiper par exemple un besoin futur d'élargissement de voirie de la D7, afin notamment que les bus disposent d'une voie dédiée, à minima dans le sens où les ralentissements sont les plus fréquents.

A cet effet, mais c'est accessoire au regard des commentaires ci-dessus, un emplacement réservé pourrait être inscrit au PLU le long de cette parcelle par exemple...

Déni de démocratie : contre élus et habitants

Je vous demande expressément d'y répondre :

Comment la densité du quartier sera-t-elle impactée par l'arrivée de 250 à 280 nouveaux habitants ?

Comment ces habitants se déplaceront-ils via un axe déjà saturé ?

Comment regagneront-ils les commerces (absent dans ce secteur) ?

Avons-nous la preuve que le sol peut supporter durablement un tel bâti ?

Quel sera l'impact sur le quartier pendant les travaux ?

Où seront scolarisé les enfants ? Les écoles ont-elles la capacité de les recevoir ?

Où les habitants se feront-ils soigner ? Où iront-ils faire leurs courses ?

Un tel projet ne se prévoit pas à la légère et vous êtes tenus de repérer un plan cohérent qui respecte les habitants, leurs modes de vies, et l'environnement.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Mairie de Charbonnières-les-Bains (@123) :

La contribution en intégralité est lisible en annexe , on peut relever les principaux éléments :

La commune de Charbonnières-les-Bains fait part de ses réserves concernant le projet de modification du PLU-H prévoyant la transformation d'une zone économique en zone d'habitat collectif.

Principaux arguments :

Dimension du projet immobilier :

La construction envisagée d'un immeuble collectif (R+4) de 100 logements est jugée importante par rapport à la typologie actuelle du quartier principalement constitué de résidences individuelles. Cette évolution pourrait entraîner une pression supplémentaire sur les infrastructures scolaires et sportives présentes des communes avoisinantes.

Orientation pour une zone tertiaire : La commune indique qu'une utilisation artisanale ou tertiaire de la zone serait préférable afin de répondre à la demande existante pour ce type de locaux dans l'Ouest lyonnais.

Procédure de concertation :

Le processus de modification du PLU-H est perçu comme général et ne semble pas intégrer pleinement l'impact particulier sur ce secteur. De plus, la distinction entre l'enquête publique et le projet porté par Vinci limite, selon la commune, la lisibilité globale des conséquences pour les habitants.

Analyse qualitative et environnementale :

L'évaluation du projet met principalement l'accent sur des critères quantitatifs (nombre de logements), avec une prise en considération jugée insuffisante des questions liées à la qualité de vie, à l'intégration urbaine ou aux effets environnementaux (biodiversité, mobilité douce, gestion des eaux pluviales).

Communication des documents :

Les documents transmis sont considérés comme techniques et administratifs, avec peu de supports pédagogiques destinés au public.

Inquiétudes locales :

Des préoccupations subsistent sur la densité, la hauteur du projet, l'impact sur les équipements publics et le degré de participation locale. La procédure de déclaration de projet et le changement de zonage soulèvent également des interrogations sur le calendrier et l'accompagnement proposés. L'importance accordée aux logements sociaux dans la justification économique du projet interroge sur la stratégie d'aménagement retenue, notamment en ce qui concerne la diversité de l'offre résidentielle et l'adéquation aux dynamiques locales.

Conclusion : La commune de Charbonnières-les-Bains souhaite le maintien de la vocation économique de la zone, une meilleure prise en compte des besoins locaux, une concertation accrue et une analyse approfondie des impacts urbains et environnementaux.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (C140) :

La contribution en intégralité est lisible en annexe, on peut relever les principaux éléments :

1. Concernant le volet environnemental et sanitaire :

Après rappel d'éléments présents dans le dossier (hydrocarbures, radioactivité, amiante), estime une évaluation environnementale indispensable pour s'assurer de la prise en compte de ces éléments, et garantir un traitement rigoureux des risques qui leur sont liés.

Au plan environnemental la présence, de ZNIEFF de type 1 et 2, ainsi qu'un ENS, le simple fait que le site soit déjà urbanisé ne saurait suffire à écarter les impacts.

Les impacts environnementaux et sanitaires ne sont pas suffisamment caractérisés et traités à ce stade de la procédure.

2. Concernant l'insertion du projet dans l'environnement existant :

Le changement de zonage amène une UEi2 vers URc2a, dans un tissu urbain d'habitat pavillonnaire Uri2, la hauteur R+4, engendre un risque significatif de rupture d'échelle urbaine.

Par ailleurs les principes d'aménagements restent vagues, tant pour les hauteurs, que pour les EBC et EVV, emprise constructible....

Estime donc qu'en l'absence de prescriptions opposables plus précises dans l'OAP et le règlement, les différentes protections évoquées ne permettent pas d'encadrer strictement les conditions d'implantation, et les hauteurs des bâtiments.

3. Concernant l'impact sur les flux de circulation et la voirie :

Ce point s'appuie sur le projet immobilier de VINCI comprenant 103 logements.

Augmentation des flux de circulation, bus saturés aux heures de pointe.

Gestion du stationnement à préciser.

Lacunes dans la séquence ERC, nécessité a minima d'une étude d'impact.

Absence d'infrastructures publiques adaptées dans le domaine scolaire, et de la petite enfance, rend peu réaliste l'installation de nouvelles familles avec 40% de logements sociaux.

4. Concernant le maintien d'une vocation économique sur le site :

Absence de justification du seuil de 7%.

Tassin la Demi-Lune identifiée comme polarité majeure de l'armature commerciale du territoire, vocation économique (PLU-H de 2019), de la parcelle remise en cause sans justification.

5. Concernant l'opposition des riverains :

Importance d'une concertation approfondie avec les citoyens.

Conclusion :

Apparaît indispensable de réviser l'OAP, en concertation avec la commune et les habitants, et de reconsidérer la dispense d'évaluation environnementale.

Dénonce l'insuffisance d'évaluation des impacts de ce changement de zonage, et empressement de la procédure aux fins de permettre une opération immobilière qui el requière.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Contributions de M. Pascal CHARMOT en tant que conseiller métropolitain et de Mme Séverine FONTANGES en tant que conseillère de la Métropole de Lyon :

Les deux contributions reprennent le même texte à quelques lignes près, les parties communes sont soulignées :

« Contribution au registre d'enquête publique – DUP visant mise en compatibilité du PLU-H

La déclaration de projet engageant la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon sur le site de l'ancien siège de l'APAVE, situé 177 route de Saint-Bel à Tassin la Demi-Lune, appelle plusieurs observations :

Tout d'abord elle interpelle sur le caractère même de la procédure menée à la faveur de dispositions exorbitantes du droit commun utilisées par la Préfecture pour changer le zonage du site de l'Apave. L'Etat en effet procède à une modification du PLU-H par voie d'arrêté dans un délai raccourci de huit mois tout au plus entre l'arrêté pris en février, l'enquête publique lancée en septembre et le dépôt de permis de construire, par la société Vinci, d'ici décembre 2025.

La justification principale avancée pour l'intérêt général de ce projet est la réalisation de la mixité sociale au titre de la production de logements sociaux en particulier, telle que prévue par la loi SRU et opposable à l'ensemble des communes de la Métropole. Toutefois, cette exigence, bien que légitime, ne saurait être appliquée de manière brutale au détriment de l'environnement et de la cohérence urbanistique des territoires.

D'ailleurs à l'occasion de notre échange en mairie de Tassin la Demi-Lune le jeudi 2 octobre lors de votre permanence, j'ai rappelé que la commune de Tassin la Demi-Lune a fourni à l'Etat une trajectoire de production de logements sociaux dans le cadre de l'aménagement de plusieurs îlots et tènements fonciers municipaux identifiés, et même métropolitains, fléchés pour accueillir du logement et une requalification urbaine raisonnée intégrant une offre de logements sociaux dont la capacité de production par la ville sur une temporalité de trois ans, tel que déjà observé depuis huit ans, même en période de Covid où tout le pays était à l'arrêt, est de l'ordre de 150 logements sociaux, soit sur la base de 30% de part sociale dans les programmes un volume de 400 à 450 logements collectifs produits au global. L'Etat bien qu'ayant repris depuis janvier 2024 la gestion des autorisations d'urbanisme dont l'attribution des permis de construire de 2 logements et plus, ne démontre pas parvenir à un résultat meilleur. L'intérêt général de la mixité sociale est donc contestable et ne saurait supplanter le précédent intérêt général ayant décidé de conserver la vocation économique de la parcelle.

Ainsi cette exigence apparaît contraire à l'intérêt général qui avait précédemment présidé au projet de l'APAVE, à savoir la création d'une zone d'activités destinée à accueillir des artisans, TPE et PME. Qu'en est-il aujourd'hui de cette orientation, réaffirmée lors de la révision du PLU de 2019 devenu le PLU-H, qui correspondait à un véritable besoin du territoire en matière de développement économique et d'emplois locaux ?

En effet, la ville de Tassin la Demi-Lune et plus largement le bassin de vie environnant a besoin d'une dynamique économique portée par un tissu d'entreprises compatible avec la géographie du secteur, qui ne peut pas être celui des plaines de l'est lyonnais, ni de l'axe nord de l'agglomération où des entreprises consommatrices de foncier (entrepôt, ateliers de fabrication, sièges régionaux) peuvent s'installer. Des poches d'activités sont toutefois indispensables et maillent ainsi notre territoire de l'ouest lyonnais, dont le maintien est essentiel pour l'attractivité locale. Le site de l'Apave en est l'une des composantes. Sur Tassin la Demi-Lune, un transfert d'activités ailleurs installées dans le tissu urbain moins adapté en desserte, en accessibilité, en

insertion urbaine (magasin de pneumatique, piscinistes...), peut s'envisager en requalifiant le site de l'Apave en pôle de TPE, artisanat. Il y a un avantage à garder ce site de l'Apave à une vocation économique.

Les autres motivations évoquées dans le dossier (mixité fonctionnelle, sobriété foncière, intégration paysagère) apparaissent davantage comme des éléments d'accompagnement que comme de véritables justifications.

Le projet, tel qu'il est décrit, prévoit la réalisation d'une centaine de logements dont 40% à minima sociaux, ce qui suppose une densification importante de la parcelle. La transformation de la zone actuelle Uei2 en zone URC2a rendrait possible l'implantation d'immeubles de logements allant jusqu'à R+4, comme le prévoit le règlement applicable à cette zone. Cette perspective, déjà envisagée par l'opérateur pressenti (VINCI), est particulièrement préoccupante : le bâtiment existant est limité à R+2, et la volumétrie projetée entrerait en rupture manifeste avec le tissu urbain environnant, zone essentiellement pavillonnaire. En outre, la localisation même du site pose un problème majeur. L'offre de transports en commun y est extrêmement réduite : une seule ligne de bus, avec des fréquences espacées et une amplitude horaire limitée, sans service la nuit. Construire des logements sociaux dans une zone aussi mal desservie relève d'une incohérence manifeste : comment des habitants, déjà fragiles sur le plan économique, pourraient-ils se déplacer aisément pour travailler, accéder aux services publics (comme les écoles) ou se rendre à des rendez-vous médicaux ? À cela s'ajoute l'absence totale de commerces de proximité. Sans transports collectifs fiables ni offre commerciale de base, les futurs habitants n'auraient d'autre choix que de recourir à un véhicule individuel, ce qui contredit directement les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique mis en avant par la Métropole.

Enfin, rappelons qu'à ce jour, dans un rayon de plus de deux kilomètres, le site de l'APAVE est exclusivement bordé par des zones naturelles (N2), agricoles (A) et d'habitat individuel (URi2c ou IRi2d), où les hauteurs de construction sont limitées à 7 mètres (R+1 maximum). Le changement de zonage conduirait donc à une urbanisation massive et incohérente, sans lien avec le caractère des quartiers de Tassin la Demi-Lune et de la commune voisine de Charbonnières-les-Bains.

En conséquence, cette modification de zonage constitue une erreur urbanistique majeure. Elle met en péril l'équilibre paysager, la morphologie urbaine et la qualité de vie des habitants et fragilise la présence d'une composante d'activité économique nécessaire et indispensable, qui ne pourra être retrouvée ailleurs, contrairement à la composante logement qui peut l'être.

Pour ces raisons, je m'oppose fermement, en tant qu'élue du conseil de la Métropole de Lyon pour la CTM Ouest, à la déclaration de projet telle qu'elle est présentée, en espérant que la commission d'enquête privilégiera le véritable intérêt général à une application dogmatique et sans discernement des textes. »

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

V. Questions du commissaire enquêteur :

Origine de la procédure :

Pouvez-vous expliquer la raison de cette procédure, quel est l'élément déclencheur de cette déclaration de projet ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Participants à la réunion d'examen conjoint :

Dans ce type de procédure, l'examen conjoint remplace la séquence de consultation pour avis des PPA, comment avez-vous déterminé les participants à la réunion d'examen conjoint, par exemple, les communes voisines de St Genis les Ollières, et Marcy l'Etoile avaient-elles été invitées ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Insertion dans le tissu urbain existant :

Prise en compte du voisinage : , c'est-à-dire de l'insertion dans un environnement résidentiel pavillonnaire, en bordure d'une zone naturelle ?

En quoi l'insertion de ces « futurs logements et activités associés, à l'espace vert de respiration... » sera un gain qualitatif pour le quartier et ses habitants ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Zone d'activités économiques :

Comment a été déterminé le pourcentage de 7% de la SDP dédiée à des activités économiques ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Certaines contributions demandent : « pourquoi les projets de logements sociaux présentés par la Mairie de Tassin avec certes moins de précipitation mais une réflexion et analyse approfondies pour un bon équilibre sur la commune, n'ont pas été étudiés ? »

A quel document est-il fait référence, correspond-il à celui évoqué par M.CHARMOT, dans sa dernière contribution, « la commune de Tassin la Demi-Lune a fourni à l'Etat une trajectoire de production de logements sociaux dans le cadre de l'aménagement de plusieurs îlots et ténements fonciers municipaux identifiés, et même métropolitains, fléchés pour accueillir du logement et une requalification urbaine raisonnée intégrant une offre de logements sociaux » ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

OAP :

Transition paysagère : il est souligné dans plusieurs contributions, que les relevés de carte ne sont pas actualisés pour les propriétés mitoyennes de la partie sud, par exemple les cartes en page 92 du dossier sont à jour pour les parcelles 124/125/122, alors qu'elles ne le sont pas à la page 93, ceci a son importance pour le point suivant :

Dans les principes d'aménagement, est dessiné en partie sud, un « espace de transition à aménager et à paysager », vous évoquez un «...large espace végétalisé », pouvez-vous donner des informations plus précises, par exemple de quelle largeur parle-t-on ?

Par ailleurs cet espace n'est pas dessiné sur tout le linéaire de la bordure sud du ténement, cela n'entraînerait-il pas si cela n'était pas rectifié une différence de traitement entre particuliers ?

Cela nécessiterait de déplacer l'ouverture prévue, et aurait donc un mérite supplémentaire, dans la diminution de la nuisance sonore apportée par l'entrée et la sortie des véhicules.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Toujours sur ce sujet, la transition paysagère le long de la route de Sain Bel n'est pas sauf erreur de ma part évoquée, alors que nombre de contributions émanent de ce voisinage.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Notice environnementale :

Alinéa 10. « La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ? »

Pouvez-vous apporter des éléments à votre affirmation de moindres nuisances engendrées par le projet ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Alinéa 11. « La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ? »

En quoi le projet amène une préservation de la ressource en eau ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

MRAe :

En page 3 de la décision de la MRAe (p123 du dossier), dans l'alinéa considérant la localisation de l'opération d'aménagement, il est indiqué : « un complément de stockage adapté des eaux pluviales s'impose au projet », quelle réponse apportez-vous à cette recommandation ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Logements sociaux :

Par souci de transparence, figure ci-dessous les réponses aux questions que je vous avais adressé par mail.
Serait-il possible d'avoir les chiffres des logements sociaux réalisés sur Tassin, depuis 2014 ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Année	RP	LLS	% LLS
2024	10 520	1 712	16,27%
2023	10 370	1 687	16,27%
2022	10 370	1 617	15,59%
2021	10 422	1 520	14,58%
2020	10 603	1 606	15,15%
2019	10 000	1 475	14,75%
2018	10 122	1 466	14,48%
2017	10 338	1 440	13,93%
2016	10 122	1 396	13,79%
2015	10 016	1 346	13,44%
2014	9 680	1 219	12,59%

Les objectifs triennaux donnés (sont cités dans votre dossier seulement ceux de 2023-2025), avec le réalisé :
Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Période triennale	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
2014-2016	147	39	27%
2017-2019	374	298	80%
2020-2022	513	99	19%
2023-2025 (en cours)	323	93 à ce jour	29,79 % à ce jour

Le 13 octobre 2025,

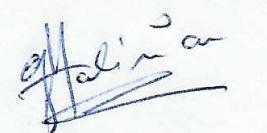
Document remis en mains propres, avec les pièces jointes sur un support numérique à,

Clotilde DUSSUPT

Cheffe du pôle agglomération Lyonnaise

SAAT/FART/AL

Direction Départementale des Territoires du Rhône



Gilbert HALEPIAN

Commissaire enquêteur

ANNEXE

Index des contributions et contributeurs

Codes origine : @ : registre numérique, E : email, R : registre papier, C : courrier

A noter : il y a eu deux erreurs de codification, des contributions registre papier, codifiées C.

N° Registre	Nom	N° Registre	Nom
@1	DE MAUROY Quentin	@40	Anonyme
@2	HORRIOT Éric	@41	MIRABELLO Dominique
@3	ZHANG Ao	@42	Anonyme
@4	FLEUTELOT Christian	@43	MICHAUD Edith
@5	GENAY DURIEUX Nathalie	@44	Anonyme
@6	OZARAK Camille	@45	MICHAUD Arthur
@7	DE MAUROY Jérôme	@46	PLUQUET Catherine
@8	VALLET Emmanuel	@47	DORIN Josiane
@9	BORDONNE Elodie	@48	ATTIAS Lucien
@10	HERNANDEZ Michel Et Anne-Marie	@49	DORIN Sophie
@11	Anonyme	@50	BREUILLIER Marc
@12	Anonyme	@51	GRANGE Jean-Baptiste
@13	JEANNEAU Christian	@52	LAWSON Amy
@14	DEROUSSIN Carole	@53	Anonyme
@15	JEANNEAU Christian	@54	BATIN Julie
@16	PONCET Serge	@55	ROUX Nicole
@17	DESJACQUES Pierre	@56	ROUX Hubert
@18	Anonyme	@57	PLUQUET Alain
@19	JAROUSSE Serge	@58	BENET Claire
@20	BALLIAS Jean-François	@59	NARDI Geneviève
@21	LEMOINE Jean-Edouard	@60	LEPILLEUR Estelle
@22	LADOUS Bertrand	@61	Anonyme
@23	Anonyme	@62	CHAMBION Patrick
@24	MOYNE Paulette	@63	FUSILLER Sybille
@25	MARTIN-JAROUSSE Olga	@64	Anonyme
@26	VIALAR Sandrine	@65	DIAZ Sylvie
@27	DAVIINE Franck	@66	CHAMBION-DIAZ Matthieu
@28	DAVOINE CHEN Hsiang-Ju	@67	CHAMBION-DIAZ Matthieu
@29	LUCKING Stéphanie	@68	SALLES Dominique
@30	MERCIER Grégory	E69	GALOPIN TOUR
@31	Anonyme	@70	BÉNET Grégoire
@32	Anonyme	@71	PONCET Valérie
@33	Anonyme	@72	LEMOINE Laurence
@34	MARTINI Jean-François	@73	PLUQUET Alice
@35	ROTH Jean-Claude	@74	CRUZ Nicolas
C36	IDE Michel	@75	FOUJANET Arnaud
R 37	QUENIN Lydie et Pierre	@76	SEUX Catherine
R 38	JP JEANPAUL	@77	COSTILLE Chantal
@39	Anonyme	@78	CARTIER Céline

@79	MONIN Nathalie	@122	DE PETIVILLE Philippe
@80	MONIN Philippe	@123	EYMARD Gérald
R81	RENUCCI Hervé	@124	M. CHAZOT Alban
@82	Anonyme	@125	Mme REGNIER Camille
@83	Anonyme	@126	Mme OGER Raphaëlle
@84	MANHE Paulette	@127	M GIRAUD Jean-Michel
@85	MANHE Paul	@128	D'AUBAREDE Loïc
@86	Anonyme	@129	CHANAVAT Yves
@87	Anonyme	@130	CHANAVAT Maryvonne
@88	COURSANGE Chrystel	@131	FUSILLER Alexandre
@89	HORRIOT Laurence	@132	FUSILLER Alexandre
@90	DE ROCHEGONDE Arnaud	@133	MICHAUD Thierry
@91	JAROUSSE Théau	@134	KEHREN Guillaume
@92	Anonyme	@135	PAILHON Pascal
@93	LENTI Annie	@136	PICOT Pierre
@94	MARTIN DAUJAT Christiane	@137	Anonyme
@95	ZAESSINGER Sophie	@138	PETITJEAN Philippe
@96	BOURLIER Tanguy	@139	GUERIDO Aurélie
@97	COLLET Jean-Claude	C140	Mairie de Tassin la demi-lune
@98	Anonyme	@141	LODETTI Geraldine
@99	VIALAR Philippe	@142	DESJACQUES Loïc
@100	DELANNOY Virginie	@143	JACQUET Catherine
@101	BODENES Pierre Yves	@144	Anonyme
@102	DELANNOY Cédric	@145	Anonyme
@103	GIGNOUX BODENES Fanny	@146	VALLIN Florence
@104	MOKRZYCKI Jean-Louis	@147	VERGRIETE Valérie
@105	MOKRZYCKI Caroline	@148	ESTIVAL Jean-Luc
@106	LOGETTE Jérôme	@149	MARIEZ Laurent
@107	Anonyme	@150	GAUTIER Éric
@108	Anonyme	@151	Anonyme
@109	ESTIVAL Lauren	@152	GENAY Pierre
@110	ESTIVAL Jocelyne	R153	IDE Michel
E111	ARNAUD HUMANN	@154	CHATELUS Clément
@112	FLEURY Virginie	@155	CHATELUS Aude
@113	DELICETTE Kate	@156	GIRAUD Marielle
@114	JOSSO Jean-Luc	@157	Anonyme
@115	Anonyme	@158	BOREL Jean-Pierre
@116	DE MARLIAVE Emmanuel	@159	MATOS TEIXEIRA DE BRITO Sil-
E117	FONTANGES SEVERINE	@160	DE SOUSA MOREIRA Ricardo
@118	PEUVERGNE Sophie	@161	DESJACQUES Sabine
@119	GUILLOT Thierry	E162	JEANNE BNET
@120	BERTONCINI Vincent	@163	DE PETIVILLE Françoise
@121	BERTONCINI Catherine	@164	SANCHEZ Catherine

@165	Anonyme	@190	JAROUSSE Serge
@166	M PARNAUD Roland	@191	Anonyme
@167	Mme MORAZZINI Lina	@192	DESJACQUES Pierre
@168	M MORAZZINI Algerino	@193	MORAZZINI Stéphane
@169	Anonyme	@195	FLEUTELOT Christian
@170	NARBONNET Benoit	@196	Anonyme
@171	NARBONNET Marie-Charlotte	@197	CHEN Hsiang-Ju
@172	CARTIER Céline	@198	Anonyme
@173	Anonyme	@199	DE ROCHEGONDE Cecilia
@174	MARIDET Sandrine	@200	Anonyme
@175	OZARAK Jean-Baptiste	@201	DE MAUROY Eloïse
@176	GENAY Pierre	@202	Anonyme
@177	CHATELUS Aude	@203	Anonyme
@178	DE PETIVILLE Philippe	@204	MICHAUD Thierry
@179	OGER Raphaëlle	@205	DE CAUMONT Tatiana
@180	LODETTI Charlotte	@206	VIDAL Brigitte
@181	COSTILLE Chantal	C207	MRAe
@182	Anonyme		
@183	FLEUTELOT Christian		
@184	HORRIOT Éric		
@185	Anonyme		
@186	Anonyme		
@187	CHARMOT Pascal		
@188	MERCIER Grégory		
E189	TTTLCL BROUSSOLLE		



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Décision de la mission régionale d'autorité environnementale à la suite d'un recours gracieux formé par la commune de Tassin-la-Demi-Lune, le comité d'intérêt local du Chapoly et 33 personnes physiques contre la décision de non soumission à évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, dans le cadre d'une déclaration de projet présentée par la préfète du Rhône, portant sur la réalisation d'une opération mixte activités/logements, au n°177 route de Sain-Bel, sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69)

Décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027,
4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064

Décision du 1 octobre 2025

Décision sur le recours formé contre une décision après examen au cas par cas

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), qui en a délibéré collégialement électroniquement entre le 29 septembre et le 1^{er} octobre 2025.

Ont participé à la délibération: Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestouille, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux, Émilie Raasouly, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024, 10 avril 2025 et 7 juillet 2025 ;

Vu la décision du 17 décembre 2024 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n°2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2025-ARA-KKU-3827, présentée le 30 avril 2025 par la préfète du Rhône, relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur la réalisation d'une opération mixte activités/logements, au n°177 route de Sain-Bel, sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69) ;

Vu la décision 2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes dispensant d'évaluation environnementale la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur la réalisation d'une opération mixte activités/logements, au n°177 route de Sain-Bel, sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69) ;

Vu les courriers de la commune de Tassin-la-Demi-Lune, du comité d'intérêt local du Chapoly et de 33 personnes physiques reçus entre le 31 juillet 2025 et le 28 août 2025 enregistrés sous les n° 2025-ARA-KKU-

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69)
Décision du 1 octobre 2025

page 2 sur 7

4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064, portant recours contre la décision ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 3 septembre 2025 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires du Rhône en date des 9 et 24 septembre 2025 ;

Considérant que la Préfète du Rhône, en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, porte une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, dans le cadre d'une déclaration de projet¹ portant sur la réalisation d'une opération mixte activités/logements, au n°177 route de Sain-Bel, sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69)² ;

Rappelant que le projet de mise en compatibilité consiste notamment en :

- la modification du règlement graphique du plan local de l'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) en reclassant une zone urbaine UEi2³ en une autre zone urbaine URC2a⁴ afin de réaliser un ensemble de logements sociaux⁵ tout en maintenant des activités économiques : des secteurs de mixité fonctionnelle (SMF) et mixité sociale (SMS) seront identifiés dans le plan de zonage ;
- la création d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) pour encadrer l'aménagement projeté, en matière de fonctions et morphologie urbaines, d'accès/déplacements et de nature en ville et insertion paysagère ;
- l'extension d'un espace boisé classé (EBC) et l'encadrement de ce dernier par un espace végétalisé à valoriser (EVV), à la suite d'une étude paysagère et phytosanitaire⁶ menée sur le site par des architectes paysagistes qui ont identifié l'ensemble des arbres présents sur le site (feuillus, conifères en solitaires et bosquets) ;

Rappelant que la décision du 20 juin 2025 susvisée s'appuie notamment sur le fait que :

- le site du projet est localisé :
 - en entrée de ville, à la limite avec la commune de Charbonnière-les-bains, sur un tènement de 12 359 m², majoritairement imperméabilisé⁷ dont le dernier occupant était la société Apave ;
 - à proximité d'un espace naturel sensible (ENS), « Plateau de Méginand et Vallons » ;
 - en matière de risque d'inondation par ruissellement identifié par le PLU-H, dans un périmètre de production prioritaire, en amont des secteurs les plus vulnérables et qui génère des apports d'eaux pluviales en direction de ces secteurs déjà bâties : un complément de stockage adapté des eaux pluviales s'impose au projet⁸ ;
 - dans un secteur desservi par les transports en commun : lignes TCL 98 et 72 ;
 - sur un tènement où la nappe d'eau souterraine a été identifiée à environ 20 mètres de profondeur ;

1 Procédure engagée par arrêté préfectoral n° DDT-69-2025-03-18-00001 du 18 mars 2025.

2 Pour rattraper le retard de cette dernière au regard des obligations de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU (cf. rapport d'intérêt général).

3 Zone d'activités économiques tertiaires, artisanales ou industrielles.

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

5 Création d'une centaine de logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux, soit environ 250 habitants supplémentaires. L'objet du projet est de rattraper le déficit de la commune en matière de logements sociaux au regard des obligations de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbain » dite « loi SRU ».

6 Sur 47 arbres analysés, 45 sont en bon état et deux sujets sont à abattre.

7 Le terrain comprend déjà quatre bâtiments distincts représentant une surface de plancher de 4 850 m².

8 Cf. règlement écrit du PLU-H en vigueur

- en zones « altérée » et « et moyennement altérée » en matière de qualité de l'air et de nuisances sonores identifiées par la plateforme Orhane⁹, le long de la route de Sain-Bel, à l'instar de toutes les habitations qui longent cet axe routier ;
- en dehors de périmètres de protection établis au titre des articles L. 1321-2 et L. 1322-3 du code de la santé publique ;
- sur un site référencé dans la plateforme Géorisques au titre des sols potentiellement pollués et des anciens sites industriels : SSP4068460 ;
- en matière de gestion :
 - de la biodiversité, les dispositions du PLU-H imposent des prescriptions en faveur de la nidification, notamment des martinets ; le site étant actuellement fermé et assuré par un système de gardiennage, les vitres sont préservées, ce qui a pour effet d'éviter l'entrée éventuelle de la faune au sein des bâtiments actuellement inoccupés¹⁰ ;
 - des eaux usées, elles seront raccordées au réseau d'assainissement collectif et traitées par la station d'épuration de Pierre-Bénite ;
 - des eaux pluviales, en complément des dispositions du règlement écrit du PLU-H, l'OAP impose qu'il conviendra d'optimiser les surfaces perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie et/ou en utilisant des matériaux perméables ;
 - des déplacements, l'OAP prévoit :
 - d'encourager les modes actifs via des accès dédiés¹¹ au site ;
 - d'élargir la route de Sain-Bel pour faciliter le trafic ;
 - du paysage, l'OAP prévoit également, en complément du parc paysager¹² (par renaturation) :
 - un espace de transition entre les futurs bâtiments et les immeubles voisins, en bordure de la route de Sain-Bel, en entrée de ville ; les immeubles seront implantés en peigne depuis la route pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
 - un principe de dégressivité de la hauteur¹³ des bâtiments en direction des habitations voisines ;
 - des effets d'îlots de chaleur urbain, ils seront atténués par la désimperméabilisation d'une partie des parkings existants et la création du parc arboré ; le projet devra respecter un coefficient de pleine terre imposé par le PLU-H à hauteur de 35 % minimum ;
 - du site et des sols pollués :
 - une étude dédiée réalisée en 2022 a identifié huit zones¹⁴ à risques en termes de pollutions et nécessitant des analyses complémentaires ;
 - dans le cadre de la démolition des bâtiments existants, ces derniers seront préalablement désamiantés et les éléments comprenant du plomb seront retirés dans le respect de la réglementation en vigueur ;

9 L'élaboration de la plateforme Orhane est confiée aux associations Acoucité et Atmo Auvergne-Rhône-Alpes, avec l'appui technique et méthodologique du Cerema.

10 Le dossier mentionne qu'un écologue réalisera un diagnostic complémentaire avant le dépôt des demandes de permis.

11 Le projet est situé à proximité de deux voies lyonnaises (cyclables) : VL8 et VL10.

12 Utilisation privilégiée d'essences locales peu consommatrice d'eau (disposition de l'OAP).

13 La hauteur des bâtiments sera limitée au niveau R+4 (disposition de l'OAP).

14 Cuves de fuels inertées, chaufferie (anciennement au fuel), groupe électrogène pour data center, ancienne imprimerie, ancienne zone de tir radio et dépôt de substances radioactives (soumise à déclaration après échange avec l'agence de sûreté nucléaire et de radioprotection), laboratoire et stockage de produits chimiques, stockage de déchets, parking.

- le projet de mise en compatibilité du PLU-H de la métropole propose une mesure réglementaire qui conditionne l'obtention des futures autorisations d'urbanisme à la démonstration préalable que l'état des sols est compatible avec l'usage projeté du site¹⁵ ;
- le projet de mise en compatibilité du PLU-H ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;

Considérant :

- qu'à l'appui de leurs recours, les requérants ont produit différents courriers dont les termes portent sur la pollution des sols et des bâtiments, la biodiversité du site et des alentours, l'insertion paysagère, les mobilités, les nuisances sonores et la qualité de l'air, la gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation, le Moustique tigre, les déchets, et également sur l'usage des équipements publics et l'inquiétude de la population... ;
- que, sollicitée par l'Autorité environnementale, la préfète du Rhône a produit des éléments en réponse aux recours formés ;

Rappelant que le zonage UEi2 rendait possible l'implantation d'activités économiques tertiaires, artisanales ou industrielles, selon le règlement en vigueur du PLU-H ;

Considérant qu'après analyse par l'Autorité environnementale, l'ensemble des éléments produits ne justifie pas qu'elle revienne sur sa décision initiale ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon dans la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 sus-visée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69), objet des demandes n° 2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas la procédure objet de la présente décision des autorisations et avis auxquels elle peut être soumise par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets rendus possibles par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de ce projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la commune de Tassin-la-Demi-Lune (69) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

¹⁵ Le projet d'OAP comprend la disposition suivante : « Avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme le porteur de projet devra justifier de la prise en compte et de la gestion de la pollution du site, ainsi que de l'absence d'impact pour les personnes et l'environnement afin que le futur usage soit compatible avec l'état de la parcelle. »

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.122-18 III du code de l'environnement, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, sa présidente

Véronique WORMSER
veronique.wormser

Signature numérique de
Véronique WORMSER
veronique.wormser
Date : 2025.10.01 19:59:04 +02'00'

Véronique WORMSER

suppl

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision sur recours gracieux qui soumet à évaluation environnementale

Les décisions soumettant à évaluation environnementale peuvent faire l'objet d'un recours contentieux qui doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Où adresser votre recours contentieux ?

Madame la présidente du tribunal administratif de Lyon
Palais des Juridictions administratives
184, rue Duguesclin
69433 Lyon Cedex 03

2°) Cas d'une décision sur recours gracieux qui dispense d'évaluation environnementale

Les décisions dispensant d'évaluation environnementale peuvent faire l'objet d'un recours contentieux qui doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Où adresser votre recours contentieux ?

- Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).


**PRÉFÈTE
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Lyon,

8 AOUT 2025

Monsieur le Maire,

Faisant suite à la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 4 juillet 2025, je vous transmets ci-joint l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon sur le territoire communal de Tassin la Demi-Lune, afin de permettre un projet mixte activités/logements au 177 route de Sain-Bel à Tassin la Demi-Luné.

Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de 31 jours consécutifs, du mercredi 3 septembre 2025 à 09 heures au vendredi 3 octobre 2025 à 17 heures. Le siège de l'enquête a été fixé à la direction départementale des territoires du Rhône, 165 rue Garibaldi 69003 Lyon.

Aussi, je vous remercie de bien vouloir procéder à l'affichage de l'avis d'enquête publique au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Conformément à l'article R.123-11 du code de l'environnement, vous trouverez joint à ce courrier des affiches aux dimensions réglementaires fixées par arrêté du Ministre en charge de l'environnement. Vous voudrez bien justifier de l'accomplissement de cette formalité en me renvoyant, à l'issue de cette période, le certificat d'affichage joint à ce courrier.

Je vous invite également à utiliser tous les outils de communication dont vous disposez (site internet, réseaux sociaux, panneaux lumineux,...) pour relayer l'information sur cette enquête publique auprès du public de votre commune.

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences en mairie de Tassin la Demi-Lune le jeudi 4 septembre de 9h00 à 11h30, le samedi 13 septembre de 9h00 à 11h30, le vendredi 26 septembre de 14h00 à 16h30 et le jeudi 2 octobre de 9h00 à 11h30. Une permanence aura également lieu en mairie de Charbonnières-les-Bains le mercredi 17 septembre de 9h00 à 11h30.

Monsieur Pascal CHARMOT
Maire de Tassin la Demi-Lune
Place Hippolyte Périgut
69160 Tassin-la-Demi-Lune

1/2

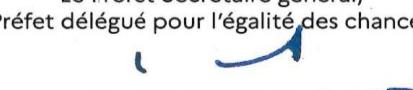
Enfin je vous transmets un registre papier permettant de recueillir les observations du public, ainsi que l'ensemble des pièces du projet à mettre à disposition des personnes intéressées :

- l'arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-03-18-00001 de lancement de la procédure ;
- la notice de justification de l'intérêt général ;
- la notice de mise en compatibilité du document d'urbanisme ;
- le règlement du zonage URc2 – extrait du PLU-H de la Métropole de Lyon ;
- la notice environnementale ;
- la décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme ;
- le diaporama de présentation de la déclaration de projet lors de la réunion d'examen conjoint ;
- le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 4 juillet 2025 ;
- le courrier d'avis de la chambre d'agriculture du Rhône ;
- l'ordonnance de désignation du commissaire enquêteur.

En cas de questions ou de difficultés, vous pouvez vous rapprocher des services de la direction départementale des territoires du Rhône : ddt-aménagement-pal@rhone.gouv.fr.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Préfète du Rhône,
Le Préfet Secrétaire général,
Préfet délégué pour l'égalité des chances


Fabrice ROSAY



Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

ENQUÊTE PUBLIQUE
CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Préfecture du Rhône
Direction départementale des territoires

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon

Certificat d'affichage des avis de l'enquête publique
portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon
sur le territoire de la commune de Tassin la Demi-Lune (177 route de Sain-Bel)
en vue de modifier le zonage et les orientations existants
pour permettre la réalisation d'un projet mixte d'activités et de logements.

Je soussigné, Pascal CHARNOT, Maire de la commune de
Tassin la Demi-Lune, certifie que les avis d'enquête publique sus-visés ont été
affichés du 14/08/2025 au 03/10/2025

Le 14/08/2025, à TASSIN LA DEMI-LUNE

Le Maire,



à renvoyer à la DDT du RHÔNE
à Clotilde Dussupt – SAAT – UFART
par courrier ou par mail :
ddt-amenagement-pal@rhone.gouv.fr

**ENQUÊTE PUBLIQUE
CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

**Préfecture du Rhône
Direction départementale des territoires**

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon**

Certificat d'affichage des avis de l'enquête publique
portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon
sur le territoire de la commune de Tassin la Demi-Lune (177 route de Sain-Bel)
en vue de modifier le zonage et les orientations existants
pour permettre la réalisation d'un projet mixte d'activités et de logements.

Je soussigné, M. Gérald EYNARD, Maire de la commune de
Charbonnières-les-Bains, certifie que les avis d'enquête publique sus-visés ont
été affichés du 18 Août 2025 au 6 Octobre 2025.

Le 6 Octobre 2025, à Charbonnières-les-Bains

Le Maire,



à renvoyer à la DDT du RHÔNE
à Clotilde Dussupt – SAAT – UFART
par courrier ou par mail :
ddt-aménagement-pal@rhone.gouv.fr

Délégation Ressources Humaines et Moyens
Généraux
Direction Logistique et Moyens Généraux
Service Accueil Courrier
Unité accueil, standard et espaces partagés

Lyon, le 06 octobre 2025

Votre interlocuteur :

Accueil Métropole :
+4 78 63 40 40 - poste 42858
accueilhotel@grandlyon.com

AFFICHAGE LEGAL

Destinataire
DUM/DPST/SERVICE Planification
Mme Christine CHASSY

Objet **Certificat d'Affichage**

Je soussigné, FAVORY Matthieu, autorisé à intervenir au présent certificat par arrêté de Monsieur le Président, certifie que :

Le(s) document(s) : Arrêté préfectoral n° 69-2025-08-11-00002 du 11 août 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'intérêt général de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon et concernant le projet d'aménagement du secteur de la friche d'activité de l'ancienne APAVE sur le territoire de la commune de Tassin la Demi-Lune

- L'affiche A2

Nombre de pages (hors bordereau) : **6 + 1 Affiche A2**

A (ont) bien été affiché(s) à l'emplacement réservé à cet effet sur le site de l'hôtel de Métropole – 20 rue du Lac – 69003 Lyon, sous le n° 10706

- en vertu de l'article 26 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

- en vertu (*références du service*) : articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme

Affichage du : 14/08/2025 au 03/10/2025

MÉTROPOLE
GRAND LYON

Pour le Président et par délégation
FAVORY Matthieu

Responsable de l'unité Courrier

Tout le courrier doit être adressé à :
Monsieur le Président de la Métropole de Lyon
Direction Générale
20, rue du Lac - CS 33569
69505 Lyon cedex 03
www.grandlyon.com

Observations et demandes du public :

Analyse de la répartition des observations par thème :

Dans le tableau qui suit, figurent les éléments/thèmes principaux extraits des observations reçues, le nombre de contributions y faisant référence, et le numéro de la contribution, on trouve en annexe la liste de ces numéros associés au contributeur, les contributions dans leur intégralité ont été remises sur un support numérique.

Le caractère qui précède le numéro indique la provenance : @/registre numérique, C/courrier, E/email, R/registre papier. Comme dit plus haut des erreurs de codification ont été repérées, mais pour être en accord avec le registre numérique, les codes n'ont pas été rectifiés.

CONTRIBUTIONS		
Objet / Thème	Nbre	Numéro de la contribution (les contributions sont reproduites en intégralité en annexe, un index rapide permet également de retrouver le nom du contributeur)
Traffic routier : saturation, nuisances	146	@1,@2,@3,@4,@5,@6,@8,@9,@10,@11,@12,@13,@14,@15,@16,@18,@19, @20, @21,@22,@23,@24,@25,@26,@27,@28,@29,@30,@31,@32,@33,@34, @35,@39, @40,@41,@42,@43,@44,@45, @46,@47,@48,@49,@50,@52,@53, @54, @55, @56,@57,@58,@59,@60,@61,@62,@64,@65, @68,@70,@71, @72,@73,@74,@75,@76,@77,@78,@80,@83,@84,@85,@87,@88, @89,@90, @91,@92,@93,@94,@95,@96,@99,@100,@101,@102,@104,@105, @107, @108,@109,@110,@113, @114,@115,@116,@118,@119,@120,@121, @122, @124, @125,@126,@129,@130, @133,@134,@136,@137,@138,C140, @141, @143,@145,@147,@149,@150, @151,@152,@154,@155,@156,@157,@161, E162, @163,@165,@169,@170, @171,@173,@175,@182,@185,@186,@188, E189,@193,@199,@200,@201, @202,@203,@205,@206
Intégration habitat collectif R+4 dans un secteur pavillonnaire	134	@1,@2@4,@5,@7,@9,@10,@11,@12,@14,@15,@16, @17,@18,@19, @20,@21, @23,@25,@27 @28,@29, @30,@32,@33,@34,@39,@40,@41,@43, @44,@45, @48,@49,@50,@51, @52, @54,@55,@56,@60,@61,@62,@63,@64, @65, @66, @67,@68, E69,@71,@72,@73,@74@75,@76,@77,@78,@79, @82,@83,@84,@85, @86,@88,@89,@90,@91,@92,@93,@94,@95,@96,@99, @100,@101,@103,@104,@105,@107,@108,@109 @110,@112,@113,@114, @115,@116, E117,@119, @120,@121,@122,@123,@124, @125,@127,@128, @129,@130,@131,@133, @134,@136,@138, C140,@141,@143, @145,@146, @150,@151,@152,@157, @158,@161, E162,@163,@165,@169,@170, @171, @173,@180,@182,@187, @188,E189,@191,@199,@200,@201,@202,@203
Environnement : absence d'étude, dégradation	103	@1,@2,@4,@5,@7,@9,@10,@11,@12,@14,@15,@16,@17,@19,@28, @29, @34, @35,@40,@41,@45,@46,@48,@49,@50,@51,@52,@53,@57,@59,@60, @61,@62@66,@67,@68,@71,@73,@74,@76,@77,@78,@83,@90,@92,@93,@95,@99, @101,@102,@103,@104,@105,@107,@108,@110,@113, @114, @115, E117, @118, @122,@123,@126,@127,@128,@131,@134,@136,@138, @140,@141, @147,@150, @152,@154,@155,@156,@157,@161, E162@163, @165,@167, @168,@169,@170, @171,@173,@174,@175,@182,@186,@188, @189,@199, @200,@202,
Adaptation des services publics, et de	99	@3,@4,@6,@7,@9,@10,@12,@18,@19,@20,@23,@25,@26,@28,@29,@31,@32,@33,@43,@47,@48,@49,@50,@51,@52,@55, @60,@61,@68,@71, @73,

santé		@74, @75,@76,@77,@78,@86,@88, @89, @91, @92,@93,@94,@95, @96, @98,@99,@100,@101, @102,@103,@104,@105,@107,@108,@110, @112, @113, @115, @116,E117,@118,@120, @121,@122,@123,@126, @133,@134, @137, @138, C140,@141,@142,@146 @150,@151,@152,@154 @155,@156, @158,@161, @163,@165,@169, @170, @171,@173,@175, @182, @185,@187, @188,E189, @193,@199,@200,@201
Mixité sociale	85	@2,@3,@4, @7,@10,@12,@14,@15,@16,@17,@19,@21, @25,@27,@28, @29 @31,@33,@34,@35,@43,@45,@46,@47,@49,@51,@52,@57,@60,@61,@63 E69,@68,@70,@71,@73,@74,@82,@89,@91,@92,@93,@94,@98,@99,@103, @104, @105,@106,@108,@109,@112,@113,@114,@115,@122,@123,@124, @125,@126,@127,@129,@130,@131,@134,@135,@137,@138,@139, C140, @143,@151 @152,@158,@159,@160,@161,@163,@164,@165,@173,@187, E189,@201,@205
Transports en communs : insuffisance	84	@4,@10,@12,@13,@14,@15,@18,@19,@21,@23,@25,@26,@29,@32,@33,@39, @40,@41,@45,@47,@48,@49,@50,@52,@54,@55,@56,@58,@60,@61, @63, @64,@73,@74,@84,@89,@90,@91,@92, @94,@95,@96,@98, @99, @100,@102, @104, @107,@108,@109,@110,@113,@115,E117,@120,@121, @124,@126, @127,@129,@130,@131,@134,@137,@138,C140, @144,@145, @146,@154, @155,@156,E162,@163,@165,@169,@175,@182,@185, @186, @187,@199, @201, @206
Activités économiques : zone d'activités, commerces	76	@7,@13,@15,@18,@21,@22,@23,@24,@26,@31,@33,@34,@39,@40,@41,@43,@45,@46,@50,@52,@56,@57,@59,@61,@63,@64,@70,@71,@75,@76, @83,@84, @86,@88,@89,@90,@91,@92,@93,@95,@96, @98,@109,@112, @115,@116, E117,@120,@121,@122,@123,@124,@127,@128,@129,@130, @131,@133,@134,@138,C140,@141,@142,@143,@147,@148,@150,@152, @156,@161,@163, @186,@187,@199,@203,@206
Concertation	43	@26,@32,@34,@60,@62,@65,@67,@68,@74,@75,@76,@77@80,@85,@88,@89@91,@92,@93,@99,@101,@103,@105,@107, @110,@113,@123,@126, @134,@139,C140,@149,@152,@154,@155,@157,@170,@175,@188,E189, @191,@193@205
Intérêt général	27	@25,@46,@52,@54,@57,@63,@70, @72,@77,@100,@108,@115,@116,@122, @128, @131/132,@138, @148, @150,R153, @156, @163, @168,@187,@193
Développement des Modes doux : difficultés, topographie...	26	@10,@15,@24,@34,@53,@56,@58,@60,@61,@70,@90,@91,@92,@95,@100 @109,@110,@115,@118,@120,@123,@127,@139,@156,@199,@201

Dans la partie qui suit, la référence de la contribution est notée entre parenthèse précédée de @, C, E, R.

Il n'y a pas eu de demande personnelle, dans les contributions, il n'est donc pas demandé à la DDT du Rhône de répondre à chaque contributeur, mais d'apporter des réponses ci-dessous, aux différents sujets regroupés par thèmes.

Les propos reportés en bleu ci-dessous sont les éléments de réponse de la Direction départementale des territoires (DDT), service déconcentré de l'État dans le Rhône, pour le compte de Madame la Préfète de Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône.

L'objet de l'enquête publique est la procédure portée par l'État de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon sur le territoire de Tassin la Demi-Lune, au 177 route de Sain-Bel. En préambule, il convient de préciser que la DDT ci-dessous mentionnée comme répondant aux remarques émises lors de l'enquête publique est un service déconcentré de l'État dans le Rhône agissant pour le compte de Madame la Préfète de Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône.

La présente procédure porte sur l'évolution des règles d'urbanisme s'appliquant sur la parcelle et vient définir un cadre réglementaire dans lequel tout futur projet devra s'inscrire. Ce futur projet n'est pas autorisé par la présente procédure conduite par l'État. Il devra faire l'objet d'autorisations qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...), sans rapport immédiat avec la présente enquête.

A. Thèmes principaux :

Mobilités :

Trafic routier (146) :

Il s'agit du thème le plus évoqué, les contributions craignent l'ajout de nouveaux véhicules sur des axes déjà saturés, avec ses corollaires : sécurité (proximité d'une école), suppression de places de stationnement (déport sur le voisinage), pollutions (ce dernier point est également abordé plus loin dans la thématique environnement).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône

La société APAVE, actuel propriétaire et ancien occupant du tènement, nous précise que leur agence à Tassin la Demi-Lune accueillait jusqu'à 240 collaborateurs, ce qui représentait environ 180 véhicules. A ce trafic journalier s'ajoutait le passage régulier de transporteurs tous les jours de la semaine (camionnettes, camions, etc...). Le site avait également vocation à accueillir des formations, générant encore des flux supplémentaires. Les flux générés par l'ancienne activité étaient donc déjà conséquents sur le tènement.

En considérant l'équipement automobile moyen des ménages à Tassin la Demi-Lune (données INSEE 2022), la centaine de ménages accueillie sur le tènement après mise en œuvre du projet issu de la mise en compatibilité du PLU-H devrait correspondre à environ 115 voitures, ce qui est nettement inférieur aux flux anciennement générés par l'entreprise APAVE. Cette estimation est probablement surévaluée, car les ménages éligibles aux logements sociaux possèdent en moyenne moins de voitures par foyer.

La servitude de mixité fonctionnelle et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) privilient l'artisanat, et le règlement de la zone URc2a limite la surface de chaque cellule à 100 m². Les activités envisagées sont donc peu émettrices de mobilités carbonées et de besoins en stationnement : serrurerie, plomberie, cordonnerie,... Le zonage actuel UEi2 permettrait l'installation d'activités industrielles ou artisanales de grandes surfaces qui sont autant de risques en matière d'émissions carbonées qui sont évités par le changement de zonage.

Concernant le nombre de places de stationnement, le futur projet devra respecter les règles prévues dans le PLU-H, et notamment prévoir au sein de l'emprise foncière :

- pour l'activité artisanale : minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher (SDP) ;
- pour les logements libres : minimum 1 place pour 45 m² de SDP, avec un minimum de 1,3 place par logement ;
- pour les logements sociaux et BRS : minimum 0,8 place par logement (en accord avec le code de l'urbanisme) ;
- minimum 1 place supplémentaire visiteurs pour 10 logements.

Lors de l'élaboration du PLU-H, ce ratio a été défini pour répondre à ces catégories de destination dans ce secteur (secteur de stationnement « E » au PLU-H). Concernant l'accidentologie du secteur, cinq accidents corporels ont été enregistrés par les forces de l'ordre entre 2019 et 2024 sur la portion de la route de Sain-Bel comprise entre le chemin de la Bressonnière au Nord et le rond-point au Sud : 4 blessés légers, 3 blessés hospitalisés, 0 décès. Aucun accident n'a été enregistré sur 2025. Ces chiffres démontrent qu'il s'agit d'un axe peu accidentogène, même lors de l'activité de l'APAVE avec ses flux générés.

Source : <https://www.onisr.securite-routiere.gouv.fr/cartographie-des-accidents-metropole-dom-tom>

Transports en commun (84) :

Les contributions soulignent l'insuffisance de l'offre de transports en commun, aggravée par l'afflux d'habitants.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône

Les gares les plus proches de l'opération sont celles de :

- Tassin la Demi-Lune située à 2 kilomètres, et qui permet une liaison vers Lyon (Gorge de Loup, Saint-Paul) en 12 minutes, vers Saint-Bel en 30 minutes ou Lozanne en 20 minutes avec le tram-train de l'Ouest Lyonnais,
- Ecully la Demi-Lune à 4 kilomètres, qui permet de desservir Lyon (Gorge de Loup, Saint-Paul) en 6 minutes, Saint-Bel ou Lozanne avec le tram-train de l'Ouest Lyonnais.

Pour les transports collectifs, l'arrêt de bus « L'Aigas » se situe à seulement 150 mètres du projet et accueille notamment la ligne 98 "Gorge de Loup/École Vétérinaire/Saint-Bel Gare". Cette ligne dessert la gare SNCF de Tassin la Demi-Lune ainsi que la gare SNCF Gorge de Loup arrêt du métro D. Elle dispose d'une fréquence d'environ 15-20 minutes et fonctionne de 5h40 à 20h50.

La ligne 72 "Gorge de Loup/Saint Consorce" avec sensiblement les mêmes caractéristiques de fréquence, d'amplitude et de gares desservies, dispose d'un arrêt de bus situé à 2 kilomètres du projet.

La réalisation du projet de tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) à horizon 2032 va permettre d'améliorer encore l'accessibilité de la commune de Tassin la Demi-Lune (liaison au quartier Confluence/Perrache/Gare Jean Macé). Le pôle d'échanges multimodal d'Alaï, qui sera construit dans le cadre du projet TEOL, sera accessible en moins de 10 minutes en voiture et facilitera ainsi l'intermodalité. Ces aménagements laissent entrevoir un report modal de la voiture vers ces transports collectifs.

Mobilités douces (26) :

Concernant les mobilités, ce sujet est le moins évoqué, les contributions soulignent l'absence de pistes cyclables, et la topographie des lieux, marquée par un relief source de difficultés pour la pratique du vélo.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône

La Métropole de Lyon mène actuellement le déploiement du projet des voies lyonnaises, réseau de pistes cyclables dont le maillage se décline en 12 lignes qui relieront les communes de la périphérie au cœur de l'agglomération, et s'élèvera à 250 kilomètres en 2026 puis 355 kilomètres en 2030.

Le projet au 177 route de Sain-Bel à Tassin la Demi-Lune est situé à proximité de deux voies lyonnaises :

- la VL8 qui relie La Tour de Salvagny et le parc d'activités Portes des Alpes à Saint-Priest, en traversant la Métropole d'Ouest en Est et en passant par le centre de Lyon. Contrairement à ce qui est avancé dans certaines contributions, l'accès à cette voie lyonnaise depuis le tènement étudié nécessite moins de 10 minutes pour parcourir les 2 kilomètres, avec un dénivelé positif raisonnable de 40 mètres réparti sur 1,5 kilomètre.

- la VL10 reliant Meyzieu à Marcy l'Etoile, si la variante privilégiée est bien approuvée. L'accès à cette voie lyonnaise se situe à 3 kilomètres du site, avec un dénivelé positif de 55 mètres réparti sur toute la distance du tronçon, soit moins de 15 minutes en vélo. Le schéma de principe de l'OAP anticipe d'ailleurs ce tracé pour permettre sa réalisation par un dégagement au nord-ouest.

Ce projet mixte dans un quartier essentiellement résidentiel (mixité fonctionnelle) va permettre de proposer une nouvelle offre en termes de services, ce qui participe à la réduction des déplacements et des distances effectuées par certains habitants. Conformément aux dispositions du règlement de la zone URc2a, le projet devra comporter un nombre minimal de places de vélo (3m² pour 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces et de 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces).

Urbanisme :

Intégration habitat collectif R+4, proximité zone pavillonnaire (134) :

Il s'agit là d'un sujet majeur, qui va au-delà de la seule hauteur, les contributions dénoncent :

- La hauteur R+4 : elles soulignent le caractère pavillonnaire de l'habitat voisin.
- La densification
- Le trop grand nombre de logements envisagés (référence est faite ici au projet immobilier de VINCI)
- Transition paysagère : un contributeur estime que «- Le projet présenté est contraire à l'Arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-08-11-00002 du 11 août 2025. En effet, un principe n'est pas respecté. En effet, l'orientation d'aménagement et de programmation est créée afin de respecter notamment le principe suivant : "préserver un espace de respiration/transition avec la commune voisine de Charbonnières-les-Bains". Ce n'est pas le cas pour la partie nord-est, le long de la route de Sain Bel. » (@199)

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La mise en compatibilité du PLU-H vient changer le zonage réglementaire en place en zonage URc2a existant déjà par ailleurs sur le territoire métropolitain. Dans ce zonage, la hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 19 mètres. Comme dans tous les zonages du PLU-H de la Métropole, il s'agit d'une hauteur maximale qui vient fixer le cadre dans lequel les projets doivent ensuite s'inscrire.

Afin de restreindre encore ce cadre réglementaire et de garantir les qualités architecturale et paysagère des projets à venir, il est prévu d'ajouter des principes d'aménagement supplémentaires au sein de l'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- implanter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épaulement des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements.

Le schéma de l'OAP intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour. Le projet devra s'adapter dans un rapport de compatibilité avec ces principes d'aménagement de l'OAP.

Si la procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements, il est effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération. Il est à noter qu'une centaine de logements sur les 12 359 m² du tènement représente une densité d'environ 80 logements par hectare. Cette valeur correspond aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur depuis 2011 qui prévoient une densité d'au moins 60-70 logements par hectare dans les polarités urbaines comme Tassin la Demi-Lune. Elle est inférieure aux dispositions envisagées dans le projet de SCoT arrêté en 2025, qui envisage une valeur-guide de densité en optimisation des tissus urbains centraux et péri-centraux comprise entre 100 et 150 logements par hectare pour les polarités d'agglomération.

La densification prévue sur une partie du tènement vise à respecter le coefficient de pleine terre (CPT) imposé par le PLU-H, voire à le dépasser. Le choix a également été de privilégier une constructibilité compacte en reprenant l'implantation du bâti existant, dans un souci de sobriété foncière et afin de garantir une vraie place aux espaces verts et paysager sur la parcelle. L'espace paysager est également prévu pour ménager la transition avec la zone naturelle de la commune de Charbonnières-les-Bains.

L'élargissement de voirie et le recul des bâtiments imposés permettent cette transition le long de la route de Sain-Bel. En réponse à la contribution @199, et en lien avec la contribution déposée par le promoteur Vinci @166, il est envisagé de déplacer légèrement l'espace végétalisé à préserver afin de permettre une implantation de bâtiment parallèle à la route de Sain-Bel, moins impactante dans le paysage des riverains. Ce déplacement interviendra sans réduction de la superficie et des intérêts écologique et paysager de l'EVV.

Mixité sociale (85) :

Il s'agit là encore d'un sujet majeur, les contributions expriment des craintes (la sécurité est évoquée) sur la présence de logements sociaux et le taux de 40 % jugé trop important pour une intégration réussie, appliqué à environ une centaine de logements.

Des contributions soulignent également la proximité d'environ une vingtaine de logements sociaux sur la commune de Charbonnières-les-bains.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La commune de Tassin-la-Demi-Lune est carencée en logements sociaux : au 1^{er} janvier 2024, il lui manquait 918 logements locatifs sociaux pour pouvoir atteindre le taux de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales, fixé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000. Pourtant, le besoin local en logements sociaux est prégnant, avec un ratio de 8,1 demandeurs pour une offre sur la commune. La commune de Charbonnières-les-Bains, limitrophe au projet, affiche également un déficit estimé à 254 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024.

Il existe trois grandes catégories de logements locatifs sociaux :

- les PLAI (pour les foyers les plus modestes) ;
- les PLUS (pour les foyers éligibles aux revenus qualifiés d'intermédiaires) ;
- les PLS (pour les foyers éligibles aux revenus les plus élevés).

Les baux réels solidaires (BRS) permettent quant à eux à des ménages modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf à un prix abordable.

D'après un rapport réalisé par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en mars 2024, 70 % des ménages résidant en France métropolitaine sont éligibles au parc social, c'est-à-dire ont des ressources inférieures aux plafonds les plus hauts, les plafonds PLS. 54 % des résidents de France métropolitaine sont éligibles aux logements soumis aux plafonds PLUS, et 24 % aux plafonds PLAI.

Source : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/etude-sur-l-eligibilite-des-menages-francais-au-logement>

Le secteur de mixité sociale instauré dans le cadre de la déclaration de projet impose qu'au minimum 40 % de la surface de plancher (SDP) du programme soit affectée au logement aidé. Parmi cette SDP destinée aux logements sociaux devront figurer du PLUS, du PLAI, du PLS et du BRS, avec un minimum de 30% de PLUS-PLAI et un maximum de 10% de PLS-BRS.

Cette large gamme de logements allant du logement privé au logement « le plus social » permet de répondre à des ménages très divers, et relève de l'intérêt général de l'opération. Les ratios apparaissent tout à fait proportionnés au regard de la diversité des profils socio-économiques. La diversité et la mixité des ménages accueillis seront encore renforcées par des tailles et des typologies de logements (T1, T2,...) variées.

Adaptation des services publics, et de santé (99) :

Ce sujet revient souvent comme un point important concernant l'intégration des personnes habitants les logements sociaux. Il s'agit outre la pénurie de médecins sur le secteur, de services publics dont l'école, des équipements publics notamment pour les jeunes, jugés inadaptés à l'accueil d'enfants en aussi grand nombre. Par exemple, la contribution (@98) : « Je travaille depuis de nombreuses années avec des associations telles que la Croix-Rouge ou les Restos du Cœur, et je peux vous assurer que l'implantation d'un tel pourcentage de logements sociaux dans ce quartier n'est pas adaptée.

Les personnes qui bénéficieront de ces logements ont besoin d'être proches des services sociaux (CAF, CPAM, assistantes sociales, associations, etc.). Or, à proximité de ce site, ces structures sont absentes. De plus, intégrer un tel projet au cœur d'un quartier résidentiel risque d'accentuer les différences et de créer des tensions avec les habitants déjà installés.

Par ailleurs, aucun aménagement pour les enfants n'est prévu, et les dessertes en transports en commun restent insuffisantes. »

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Le projet envisagé correspondra à la création d'une centaine de logements, soit l'accueil d'environ 200-250 personnes. Ce nombre de logements équivaut à la croissance annuelle moyenne constatée sur la commune de Tassin la Demi-Lune entre 2016 et 2022 d'après l'INSEE. Cela représente également seulement 0,8 % des logements existants sur la commune en 2022.

L'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « Pour l'attribution des logements, [...] il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. ». Tous ces critères seront examinés lors de l'attribution d'un logement social.

De plus, comme évoqué précédemment, la centaine de logements créée présente une grande diversité de typologies de superficie et de typologies sociales. Le projet accueillera donc des ménages diversifiés, ayant des recours variés aux équipements publics et aux services (écoles, bibliothèques, piscines, médecins,...). Ainsi, l'impact de ces nouveaux logements sur les équipements communaux existants apparaît faible, d'autant que les besoins se répartiront à la fois sur Tassin la Demi-Lune et sur Charbonnières-les-Bains au regard de la localisation du tènement. Les services sociaux évoqués (CAF, CPAM) ont principalement recours à des démarches en ligne ou par téléphone.

En matière d'écoles spécifiquement, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Tassin la Demi-Lune, pour les exercices 2019 et suivants, dans le cadre de deux enquêtes, l'une régionale sur les écoles primaires et l'autre nationale sur la tarification des services publics. L'enquête spécifique sur les écoles publiques conclut notamment que « Entre les rentrées scolaires 2020 et 2024, le nombre d'élèves scolarisés dans les sept écoles publiques tassilunoises a baissé de 11 %. Dès lors, comme le confirme l'étude prospective en cours de réalisation, il n'apparaît pas nécessaire d'augmenter le nombre de classes, au global, d'ici 2030. ».

Source : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-tassin-la-demi-lune-les-ecoles-primaires-et-la-tarification-des-ecoles>

En matière d'accès aux offres de soins, une étude réalisée par l'agence d'urbanisme UrbaLyon pour l'observatoire métropolitain des solidarités en décembre 2024 démontre via l'analyse de l'accessibilité potentielle localisée (APL) que la commune de Tassin la Demi-Lune dispose d'un accès satisfaisant aux médecins généralistes, aux infirmiers, aux masseurs kinésithérapeutes, aux chirurgiens-dentistes et aux sages-femmes, bien loin des critères définis de « désert médical ».

Source : <https://www.urbalyon.org/fr/SanteProximite>

Activité économique (emplois), commerces (76) :

Il y a ici plusieurs sujets abordés :

- Certaines contributions souhaitent garder un caractère économique à cette parcelle, pour sauvegarder des emplois en proximité, avec parmi elles précisé le caractère « tertiaire » de l'activité.
- « La mutation en zone URc2a est en contradiction avec l'objectif du PLU-H de conserver l'équilibre habitat-services-emploi » (@156) : cet argument ressort dans un certain nombre de contributions.
- Commerces de proximité : les contributions soulignent que les commerces se situent à minima à plus de 2km, donc génèrent des déplacements, difficulté supplémentaire lorsqu'il s'agit de logements sociaux.
- Contestent la qualification de « friche ».
- Que ce projet ne supprime pas les nuisances d'un site industriel :

« C'est faux, le site de L'APAVE n'était pas (et l'APAVE n'est pas) un centre industriel mais, selon son code NAF 71.20B, une société de service. D'ailleurs la revue des comptes sociaux de l'entreprise possédant l'établissement de Tassin, transféré à Limonest (Siren N° 527 573 141, consultable au Greffe du Tribunal de Commerce et aussi sur societe.com ou Pappers) montre que cette société ne possède ni stocks ni encours à l'actif de son bilan, ce qui prouve bien que ce ne peut être une société industrielle. D'ailleurs, sa convention collective IDCC 1486 est celle des « bureaux d'études techniques, des cabinets d'ingénieurs-conseils et des stés de conseils ».

« Il n'y avait pas de nuisances liées à ces bureaux, si ce n'est l'entrée et sortie des véhicules du personnel, accessoirement de fournisseurs, seulement les jours ouvrables de la semaine. »

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Le terme « friche » est ici employé pour désigner des bâtiments non utilisés depuis plusieurs années et dont l'entretien n'est réalisé qu'à minima. L'article L.111-26 du code de l'urbanisme vient définir le terme de friche : « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ». Le présent tènement est un bien immobilier bâti et inutilisé. Les bâtiments actuels nécessitent une rénovation puisqu'ils sont peu fonctionnels, énergivores et ne répondent plus aux attentes des utilisateurs.

Plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en respectant le règlement UEi2 ont été étudiés, mais abandonnés faute d'équilibre économique. Le règlement actuel UEi2 permet les constructions à destination d'industrie dont celles d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui peuvent générer des risques qui sortent du tènement.

Aucune garantie d'une reprise en activité tertiaire n'est prévue par le règlement actuel du PLU-H. Le règlement envisagé URc2a n'autorise pas les industries et les entrepôts. Il autorise sous conditions les constructions à destination de bureaux, de commerce de détails et d'artisanat, générant donc moins de risques pour les usagers et les riverains.

Le règlement de la zone URc2a autorise les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre ville.

La présence d'une activité sur le site est garantie par l'introduction d'un secteur de mixité fonctionnelle, à hauteur de 7 % minimum de la surface de plancher créée destinée à de l'artisanat. Cet outil vient apporter une mixité habitat-service-emploi au sein même du tènement.

Environnement (103) :

Ce thème est souvent évoqué, il regroupe plusieurs sujets d'inquiétude :

- L'absence d'évaluation environnementale, la demande d'une évaluation des impacts
- Artificialisation accrue
- Pollutions : augmentation due à la circulation, intègre les nuisances sonores
- Effet îlot de chaleur
- Présences de zones naturelles
- EBC menacés par augmentation du bâti.
- Sobriété foncière.
- Eaux : pluviales, usées, gestion des réseaux

Réponses de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes est une entité indépendante composée d'experts dont l'objectif est de s'assurer que l'ensemble des enjeux sur l'environnement et la santé humaine ont été correctement pris en compte. Cette autorité, en charge de décider de la nécessité ou pas d'une évaluation environnementale, a statué en date du 20 juin 2025 que la déclaration de projet objet de l'enquête publique ne nécessitait pas d'évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827). Suite aux recours sur cette décision, la MRAE a réexaminé les éléments au regard des arguments avancés et a conclu une nouvelle fois à une non soumission à évaluation environnementale en date du 1er octobre 2025 (décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064).

La mise en compatibilité du PLU-H, notamment par la mise en place de l'OAP, apporte des bénéfices environnementaux notables :

- « Artificialisation accrue ». Le changement de zonage vient diminuer le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions applicable sur le tènement : alors qu'il est limité à 60 % en zone UEi2, il sera limité à 30 % de la superficie du terrain en zone URc2a. Le coefficient de pleine terre (CPT) est au minimum de 15 % en zone UEi2, et passera à au moins 35 % en zone URc2a. L'OAP prévoit également la renaturation de l'espace de stationnement existant et très consommateur d'espace sur la parcelle.

- « Pollutions ». Comme cela a déjà été explicité dans la partie sur les mobilités, le projet ne générera pas une augmentation significative de la circulation par rapport à l'ancienne activité en place, et devrait même améliorer la situation.
- « îlot de chaleur ». Le CEREMA précise que les îlots de chaleur urbains sont liés aux propriétés thermophysiques des matériaux utilisés, à la minéralisation des sols, à la morphologie urbaine et aux dégagements de chaleurs issus des activités humaines (moteurs, chauffage, climatisation). L'évolution du PLU-H vient justement lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, en prévoyant un CES moins élevé, un CPT plus conséquent, une désimperméabilisation de l'espace de stationnement existant, un agrandissement de l'espace boisé classé (EBC), et l'introduction d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) qui vient en transition avec les zones minéralisées. L'OAP prévoit également de privilégier des essences végétales peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et offrant une protection solaire, ainsi que de renforcer les essences existantes sur site pour enrichir le parc actuel sans perturber sa biodiversité, créant ainsi un dialogue entre le patrimoine végétal existant et les nouvelles plantations. La MRAE a effectivement considéré que les effets d'îlots de chaleur urbain seront atténués au regard de ces éléments (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025).

Source : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/ilots-chaleur-agir-territoires-adapter-villes-au-changement>

- « Présence de zones naturelles ». Le développement de l'espace vert et boisé prévu dans la mise en compatibilité du PLU-H, en lien avec la zone naturelle avoisinante, permettra de créer un espace de respiration plus conséquent en transition entre les différentes zones. Il viendra insérer une partie de cette zone naturelle dans le tissu urbain existant et jouera également un rôle d'îlot de fraîcheur à l'échelle du tènement.
- « EBC menacés par augmentation du bâti ». L'OAP prévoit de développer un espace paysager et planté au Nord du site, autour des boisements existants. L'EBC est maintenu, et même étendu dans le cadre de la DPMEC. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et entraîne le rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défrichement. Les arbres seront conservés dans le respect de l'étude phytosanitaire produite. Cet espace sera également entouré par un espace végétalisé à valoriser (EVV) pour conforter la préservation d'un tampon naturel. Les accès routiers sur cette partie du tènement sont supprimés pour limiter l'intrusion des véhicules dans cette partie préservée.
- « Sobriété foncière ». La présente déclaration de projet s'insère dans un objectif général de sobriété foncière par la réutilisation d'un tènement non exploité en optimisant les bâtiments disponibles. Cette reconstruction de la ville sur la ville, plutôt que l'utilisation d'espaces dépourvus de toute construction dont les fonctions naturelles peuvent encore être préservées, répond pleinement aux politiques publiques actuelles et à l'intérêt général. La réutilisation du bâtiment générera moins de déchets et sa performance énergétique se verra améliorée par respect a minima de la norme RE 2020, voire par une labellisation "bâtiment biosourcé niveau 1" et ou "biodivercity". La structure existante du bâtiment principal sera conservée, ce qui représente une approche plus économique en ressources qu'une démolition-reconstruction complète.
- « Eau ». Comme indiqué dans le règlement du PLU-H, le tènement se situe en périphérie de production prioritaire de la prévention du risque d'inondation par ruissellement, comme l'intégralité du territoire de Tassin la Demi-Lune et des communes alentour. L'OAP énonce donc que « ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site ». Conformément aux règles strictes déjà imposées par le PLU-H, la stratégie de gestion des eaux pluviales reposera sur un principe d'infiltration à la parcelle, limitant ainsi le ruissellement et la surcharge des réseaux.

Concernant le réseau d'assainissement, la commune de Tassin la Demi-Lune est raccordée au réseau d'assainissement de la station de Pierre-Bénite d'après le portail de l'assainissement collectif. Celle-ci présente une capacité de 950 000 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale atteinte de 601 318 EH. La station est donc en capacité de traiter les eaux usées de ce projet.

Source : <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

Concertation (43) :

Les contributions demandent une consultation sur le projet, mais pour certaines en tous cas, il y a vraisemblablement, confusion entre l'objet de la déclaration de projet, et le projet immobilier présenté par le promoteur VNCL, qui n'est pas l'objet de cette enquête publique.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La procédure de DPMEC vient préciser un cadre réglementaire pour la réalisation d'un futur projet. Elle permet justement de fixer les grandes lignes et principaux objectifs de la future construction. Ce cadre réglementaire s'appliquera ensuite au projet, qu'il soit porté par Vinci ou par un autre promoteur. Il est donc nécessaire d'établir un cadre qui réponde justement aux différentes composantes justifiant l'intérêt général de la procédure.

Le projet évoqué porté par la société Vinci ne sera pas autorisé par la procédure conduite par l'État. Ce projet devra faire l'objet de procédures qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...) lorsque la procédure d'évolution du PLU-H sera achevée.

Intérêt général (27) :

Plusieurs contributions contestent l'intérêt général (document le plus visualisé et téléchargé), ci-dessous quelques exemples des arguments avancés :

- La justification première de l'intérêt général, est la réalisation de la mixité sociale, les autres motivations (mixité fonctionnelle, sobriété foncière, intégration à l'environnement), ne sont avancées que pour justifier, le changement de zonage (@25).
- « Il ne paraît pas acceptable de mettre en avant l'intérêt général sans proposer de projet d'intégration équilibrée » (@54)
- « En conclusion, si on reprend les 4 axes de l'intérêt général du projet ("REUNION D'EXAMEN CONJOINT"):
 - La Mixité sociale (1) recherchée est ici purement comptable, elle vise à "produire du nombre" et méprise les services essentiels qui sont nécessaires aux foyers éligibles.
 - La mixité fonctionnelle (2)... est déjà satisfait par la classification actuelle au PLUH ! c'est-à-dire des activités économiques au titre du classement UEi2 dans une zone résidentielle
 - l'intégration environnementale (3) et la sobriété foncière (4) : ils peuvent parfaitement être atteints indépendamment du changement du PLUH, au titre de l'instruction d'un permis de construire rentrant dans le zonage existant. Au surplus ce projet de conversion du PLUH ne respectera pas les objectifs d'une "Métropole sobre en carbone" (PCAET 2030), puisqu'elle accentue la nécessité de recourir à la voiture et la congestion automobile. Enfin, puisque cette modification se prévaut d'intérêt général, il faut relever qu'elle ignore l'intérêt général relatif à l'éducation puisqu'elle va grandement perturber l'accès à une école primaire. »(@70)
- « Mettre en avant l'intérêt général pour modifier le PLU, c'est faire fi de l'intérêt général des résidents actuels du quartier qui méritent, eux aussi, attention respect. »(@77), « l'intérêt général doit prendre en compte l'intérêt des habitants actuels du quartier du futur projet »(@108), « l'intérêt général du projet tel qu'il est présenté ne rejoint pas celui des habitants du quartier »(@156)
- « L'incongruité de cette demande de modification qui ne soutient pas l'intérêt général mais des intérêts privés de 2 entités Vinci et son client l'Apave qui sont prêt à tout même à l'inviscensable »(@115).

- « Ce projet , porté par l'autorité préfectorale, va à l'encontre de l'intérêt général et des études antérieures (Quasiment 7 ans) prévues dans le cadre de la révision du PLU-H » (@116).
- « Nous contestons le caractère de « vivier unique et stratégique » de ce projet lié à un soi-disant intérêt général de mixité sociale »(@128).
- « L'intérêt général de mixité fonctionnelle n'a pas de sens dans la mesure où le site actuel a une vocation économique avérée et reconnue au sein d'un quartier résidentiel »(@128).
- « Il est question d'intérêt général de sobriété foncière et de « trajectoire de sobriété foncière » alors que les constructions devraient passer de R+2 à R+4 avec en sus des parkings souterrains »(@128).
- « Intérêt général lié à la mixité sociale4.1 Situation du logement social. Ce chapitre énonce une situation connue sur l'ensemble du territoire national, sans montrer en quoi la commune de Tassin se trouverait dans une situation d'urgence particulière » (@131/132)
- « Intérêt général lié à la Mixité fonctionnelle. Au-delà des éléments de langage comme « donner vie » au secteur, favoriser « l'économie diversifiée dans la ville », et proposer de « industries créatives », le document ne présente aucune étude de marché, aucune évaluation concrète, ni des besoins, ni des souhaits d'implantation d'entreprises dans le secteur »(@131/132)
- « Intérêt général lié à la Sobriété foncière ; Sur ce point le document ne fait que louer l'aspect vertueux d'une trajectoire de sobriété foncière, là encore de manière très superficielle » (surcoûts liés aux travaux non pris en compte) (@131/132)
- « Les documents qui devraient justifier l'intérêt général se contentent essentiellement de rappeler certaines contraintes réglementaires. Ils n'apportent aucun bilan bénéfices / inconvénients, ni aucune analyse comparative »(@131/132)
- « L'intérêt général ne peut être justifié par le "seul motif du constat de carence de la commune au titre de la loi SRU" , tout en occultant totalement le respect de l'environnement urbanistique et naturel du site »(@138).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Cette parcelle de 12 359 m² inutilisée au sein du tissu urbain constitue effectivement un vivier stratégique et rare au sein de la Métropole de Lyon. Cette rareté est encore renforcée par le fait que plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en lien avec le règlement UEi2 ont été étudiés mais abandonnés faute d'équilibre économique, démontrant l'utilité d'une intervention pour adapter le tènement aux réalités du marché.

Le présent PLU-H ayant été approuvé en 2019, les études liées à ses réflexions sont antérieures et peu actuelles : elles sont basées sur l'entreprise APAVE en activité, et ne prennent pas en considération les fortes évolutions des modalités des activités économiques liées à la crise COVID notamment. La Métropole de Lyon a été associée au dossier, et a indiqué le besoin de cellules plus petites en lien avec l'artisanat. Le projet viendra affiner le détail des besoins pour dimensionner les cellules et démarcher les artisans ou entreprises du secteur en recherche de locaux.

La justification de l'intérêt général est bien basée sur les quatre items cumulatifs de mixité sociale, mixité fonctionnelle, sobriété foncière et intégration environnementale. Ces quatre items figurent dans l'arrêté de lancement de la procédure de DPMEC. Ils sont détaillés dans la notice d'intérêt général jointe au dossier d'enquête publique, et déjà explicités dans les réponses formulées ci-dessus. Chacun de ces items trouve échos dans des outils mis en œuvre, et notamment dans les principes d'aménagement de l'OAP. Le projet qui découlera de la présente procédure devra intégrer l'ensemble de ces éléments.

Le cadre réglementaire ainsi instauré s'appliquera à tout promoteur qui souhaitera investir ce tènement.

B. Autres thèmes évoqués par le public :

Au-delà des thèmes répertoriés ci-dessus certains moins fréquents, méritent également une réponse.

Articulation enquête publique / Projet Vinci :

Lors des permanences, et cela se lit dans toutes les contributions, le projet immobilier de la société VINCI a été perçu comme étant l'objet de l'enquête, la tenue d'une réunion de présentation du promoteur pendant le temps de l'enquête, a été confondue par certains, avec une réunion publique d'information faite dans le cadre de l'enquête , voir ci-dessous des exemples de contributions :

« La présentation du projet par Vinci fin Septembre 2025, est arrivé de manière bien trop tardive. Aucun représentant de la Préfecture n'a par ailleurs eu le soin de se déplacer pour rencontrer les habitants à cette occasion »(@95)

De plus, lors de la réunion publique de ce 23 septembre 2025, nous apprenons que l'opérateur retenu est la société VINCI, qui aurait donc été nommé "en toute illégalité" puisqu'avant la fin de cette même enquête publique(@138).

Certaines contributions allant même jusqu'à parler de « conflit d'intérêt » (@67).

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

L'objet de l'enquête publique est bien la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon. La procédure de DPMEC vient préciser un cadre réglementaire pour la réalisation d'un futur projet. Ce cadre réglementaire s'appliquera ensuite au projet, qu'il soit porté par Vinci ou par un autre promoteur. Il est donc nécessaire d'établir un cadre qui réponde justement aux différentes composantes justifiant l'intérêt général de la procédure.

Le promoteur Vinci a souhaité organiser une réunion publique le 23 septembre 2025 pour évoquer des premières réflexions de définition d'un projet avec le public. Le projet évoqué porté par la société Vinci ne sera pas autorisé par la procédure conduite par l'Etat. Il devra faire l'objet de procédures qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...) lorsque la procédure d'évolution du PLU-H sera achevée.

Légalité / Caractère de la procédure :

Certaines contributions contestent la légitimité de la Préfecture, et la légalité de la procédure, pour n'en citer que deux :

La Commune de Tassin-la-Demi-Lune est adhérente de la Métropole de Lyon et dispose du même cadre juridique PLU que les autres Communes de la Métropole. L'action engagée par le Représentant de l'Etat vise à octroyer un permis de construire, pour + 100 logements et un peu d'activités artisanales, contrevenant à ce PLUH. Aussi pour éviter l'illégalité de l'acte, il est demandé d'ajuster en un lieu les modalités du PLU afin que le permis de construire soit valide.(@187)

Modification du PLUH : « À moins d'une entorse flagrante aux règles en vigueur, il est hautement douteux qu'une modification du PLUH puisse être opérée dans des délais aussi courts. Quelles procédures, quels délais réels la loi impose-t-elle ? »(@201)

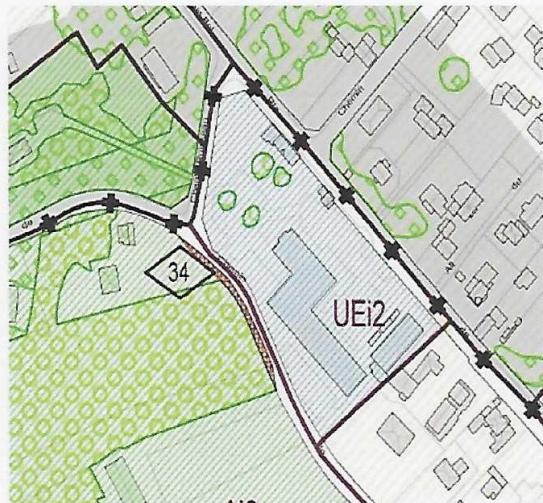
Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La procédure de DPMEC, objet de la présente enquête publique, vient justement permettre la réalisation d'un projet mixte activités/logements sur une zone actuellement inutilisée. A ce jour, aucun permis de construire n'est en cours d'instruction sur le tèmenement objet de la procédure.

La procédure est réalisée conformément aux articles L.153-49 et suivants et R.153-13 et suivants du code de l'urbanisme. Ce dernier laisse la possibilité à l'Etat de se substituer à l'autorité compétente pour mener à bien la procédure et n'impose pas de délai, mais différentes étapes qui ont été respectées.

Conformité des cartes utilisées :

Un certain nombre de contributions, notent que les cartes utilisées ne sont pas toutes à jour (notamment parcelles 122, 1244, 125 au sud du tènement).



La situation actuelle correspond à la carte de gauche, la plupart du temps figure dans les documents, celle de droite.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Le fond de carte du règlement PLU-H est basé sur le cadastre utilisé lors de la révision générale achevée en 2019. Certaines parcelles alentour ont fait l'objet d'évolutions cadastrales (notamment les parcelles 122, 124 et 125), mais ne sont pas couvertes par la présente DPMEC.

Le schéma de l'OAP proposé tient compte de ces évolutions pour démontrer l'intérêt des principes d'aménagement paysager au regard de l'environnement immédiat de la parcelle. Le fond de carte du règlement du PLU-H sera entièrement actualisé lors de la prochaine révision du document.

C. Contributions d'associations, argumentaires :

Pour terminer avec les contributions issues du public, on peut noter qu'outre la contribution du CIL Chapoly, certains argumentaires se trouvent repris (intégralement ou non) dans plusieurs contributions, les sujets pour beaucoup reprennent ceux déjà évoqués plus haut, je reproduis les principaux éléments de celui qui a été le plus repris.

Argumentaire/pétition A (@7, @12, @28, @51, @60, @61, @93, @104, @105, @134) :

Argumentaire, petition N°1

Très compliqué et une route de Saint-Bel saturée aux heures de pointe

Chemin de la Chênaie pas adapté en sens unique et avec une école implantée

Chemin de la Chenalée pas adapté, en sens unique et avec une école implantée + de 150 à 160 véhicules de plus dans le quartier (nuisances sonores pollution)

+ de 150 à 100 véhicules de plus dans le quartier (nuisances sonores, Transports en communs (le 98) saturés, absence de pistes cyclables)

Transports en commun (le 3)

2 - Ecoles et services publics

Crèches et services publics qui ne pourront difficilement prendre en charge de nouvelles familles.

Creches et services publics qui ne pourront difficilement prendre en charge de nouvelles familles
Eloignement des centres ville de Tassin (4,5 km) de Charbonnières (2km) et de St Genis-les-Ollières (3,5 km) avec à plus un fort dénivelé

Quid des infrastructures comme les égouts ?

3 - Environnement et cadre de vie

Site proche des zones sensibles, comme le plateau de Mégginand (Classé ENS > Espace Naturel Sensible) ruisseau comme le Ribes avec une pièce d'eaux juste en dessous du projet et enfin de belles prairies et forêts pour la faune, dont nous avons besoin pour un bon équilibre de nos vies. Nous avons la chance de croiser des biches à certains moments.

Risque de disparition de la biodiversité locale

Qualité de l'aire dégradée.

4 - Urbanisme et intégration

On nous annonce des immeubles en R+4 et en vis à vis des maisons individuelles voisines.
Hauteurs des bâtiments trop importantes

Rupture architecturale

Impensable pour les propriétaires qui auront une perte de qualité de vie, vue, tranquillité, bruit, mais aussi de valeur.

Impensable de passer en force avec un projet disproportionné au quartier et une "jurisprudence" pour de futurs projets ?

Rupture du caractère pavillonnaire

Sous-sol argileux, (risques importants avec une surélévation des bâtiments dû aux descentes de charges = poids)

Parkings souterrains = inondation (toutes les caves du secteur sont inondées lors de fortes pluies)

5 - Mixité sociale et risques juridiques

A minima 40% de logements sociaux nous semble trop important pour garder une certaine cohérence et une bonne intégration dans un quartier aujourd'hui apaisé et calme

Proposition constructive :

Réduire la densité des logements et hauteurs de bâtiments

Garder au maximum des espaces verts

Réaliser des études d'impacts sur la circulation, la sécurité, l'environnement, les services publics, etc...

Baisser le taux de logements sociaux et revenir sur quelque chose de plus réaliste, plus équilibrée

Intégrer une concertation plus profonde des citoyens du quartier

Une attention aux petits commerces de proximité plus forte.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La plupart des remarques formulées ont déjà été abordées dans la partie A du présent procès-verbal.

1. Circulation et stationnement

Les éléments de réponse sur les flux de circulation et la voirie sont détaillés ci-dessus dans la partie A du présent procès-verbal relative au thème principal sur la mobilité. En résumé, les flux générés par l'ancienne activité étaient conséquents sur le ténement, les activités visées et les logements ne généreront pas un flux de circulation supplémentaire. L'observatoire départemental de l'accidentologie démontre que la route de Sain-Bel est un axe peu accidentogène, même lors de l'activité de l'APAVE avec ses flux générés. Le nombre de places de stationnement sera conforme au minimum imposé par les règles du PLU-H définies pour répondre à ces catégories de destination dans ce secteur.

Pour les transports collectifs, l'arrêt de bus « L'Aigas » se situe à seulement 150 mètres du projet et accueille notamment la ligne 98 "Gorge de Loup/École Vétérinaire/Saint-Bel Gare". Cette ligne dessert la gare SNCF de Tassin la Demi-Lune ainsi que la gare SNCF Gorge de Loup arrêt du métro D. Elle dispose d'une fréquence d'environ 15-20 minutes et fonctionne de 5h40 à 20h50.

La ligne 72 "Gorge de Loup/Saint Consorce" avec sensiblement les mêmes caractéristiques de fréquence, d'amplitude et de gares desservies, dispose d'un arrêt de bus situé à 2 kilomètres du projet.

La réalisation du projet de tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) à horizon 2032 va permettre d'améliorer encore l'accessibilité de la commune de Tassin la Demi-Lune.

La Métropole de Lyon mène actuellement le déploiement du projet des voies lyonnaises, réseau de pistes cyclables dont le maillage se décline en 12 lignes qui relieront les communes de la périphérie au cœur de l'agglomération, et s'élèvera à 250 kilomètres en 2026 puis 355 kilomètres en 2030.

Le projet au 177 route de Sain-Bel à Tassin la Demi-Lune est situé à proximité de deux voies lyonnaises :

- la VL8 qui relie La Tour de Salvagny et le parc d'activités Portes des Alpes à Saint-Priest, en traversant la Métropole d'Ouest en Est et en passant par le centre de Lyon. Contrairement à ce qui est avancé dans certaines contributions, l'accès à cette voie lyonnaise depuis le tènement étudié nécessite moins de 10 minutes pour parcourir les 2 kilomètres, avec un dénivelé positif raisonnable de 40 mètres réparti sur 1,5 kilomètre.
- la VL10 reliant Meyzieu à Marcy l'Etoile, si la variante privilégiée est bien approuvée. L'accès à cette voie lyonnaise se situe à 3 kilomètres du site, avec un dénivelé positif de 55 mètres réparti sur toute la distance du tronçon, soit moins de 15 minutes en vélo. Le schéma de principe de l'OAP anticipe d'ailleurs ce tracé pour permettre sa réalisation par un dégagement au nord-ouest.

Ce projet mixte dans un quartier essentiellement résidentiel (mixité fonctionnelle) va permettre de proposer une nouvelle offre en termes de services, ce qui participe à la réduction des déplacements et des distances effectuées par certains habitants. Conformément aux dispositions du règlement de la zone URc2a, le projet devra comporter un nombre minimal de places de vélo.

2 Écoles et services publics

Les éléments de réponse sur les services publics sont détaillés ci-avant dans la partie A du présent procès-verbal relative à l'adaptation des services publics et de santé. En résumé, les mixités sociale et fonctionnelle génèrent des besoins des ménages variés, dans un secteur où la tension évoquée peut être relativisée.

Le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de bureau, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieur ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

Concernant le réseau d'assainissement, la commune de Tassin la Demi-Lune est raccordée au réseau d'assainissement de la station de Pierre-Bénite d'après le portail de l'assainissement collectif. Celle-ci présente une capacité de 950 000 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale atteinte de 601 318 EH. La station est donc en capacité de traiter les eaux usées de ce projet.

Source : <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

3 Environnement et cadre de vie

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes est une entité indépendante composée d'experts dont l'objectif est de s'assurer que l'ensemble des enjeux sur l'environnement et la santé humaine ont été correctement pris en compte. Cette autorité, en charge de décider de la nécessité ou pas d'une évaluation environnementale, a statué en date du 20 juin 2025 que la déclaration de projet objet de l'enquête publique ne nécessitait pas d'évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827). Suite aux recours sur cette décision, la MRAE a réexaminé les éléments au regard des arguments avancés et a conclu une nouvelle fois à une non soumission à évaluation environnementale en date du 1er octobre 2025 (décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064).

L'observatoire régional harmonisé Auvergne-Rhône-Alpes des nuisances environnementales (ORHANE) caractérise le tènement en zones « altérée » et « et moyennement altérée» en matière de qualité de l'air et de nuisances sonores, le long de la route de Sain-Bel, à l'instar de toutes les habitations qui longent cet axe routier. La MRAE a considéré que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H ne venait pas impacter de manière notable la qualité de l'air du tènement. Certaines composantes du projet auront même un impact favorable : renforcement de l'espace boisé, désimperméabilisation du tènement, réduction des accès pour les véhicules motorisés, mutation des activités vers de l'artisanat,...

Source : <https://www.orhane.fr/>

La mise en compatibilité du PLU-H, notamment par la mise en place de l'OAP, apporte des bénéfices environnementaux notables. L'évolution du PLU-H vient justement lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, en prévoyant un coefficient d'emprise au sol (CES) moins élevé, un coefficient de pleine terre (CPT) plus conséquent, une désimperméabilisation de l'espace de stationnement existant, un agrandissement de l'espace boisé classé (EBC), et l'introduction d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) qui vient en transition avec les zones minéralisées. L'OAP prévoit également de privilégier des essences végétales peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et offrant une protection solaire, ainsi que de renforcer les essences existantes sur site pour enrichir le parc actuel sans perturber sa biodiversité, créant ainsi un dialogue entre le patrimoine végétal existant et les nouvelles plantations.

L'OAP prévoit de développer un espace paysager et planté au Nord du site, autour des boisements existants. L'EBC est maintenu, et même étendu dans le cadre de la DPMEC. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et entraîne le rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défrichement. Les arbres seront conservés dans le respect de l'étude phytosanitaire produite. Cet espace sera également entouré par un espace végétalisé à valoriser (EVV) pour conforter la préservation d'un tampon naturel. Les accès routiers sur cette partie du tènement sont supprimés pour limiter l'intrusion des véhicules dans cette partie préservée.

4 Urbanisme et intégration

Dans ce zonage, la hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 19 mètres. Comme dans tous les zonages URc2 du PLU-H de la Métropole, il s'agit d'une hauteur maximale qui vient fixer le cadre dans lequel les projets doivent ensuite s'inscrire.

Afin de restreindre encore ce cadre réglementaire et de garantir les qualités architecturale et paysagère des projets à venir, il est prévu d'ajouter des principes d'aménagement supplémentaires au sein de l'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- implanter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épaulement des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements.

Le schéma de l'OAP intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour. Le projet devra s'adapter dans un rapport de compatibilité avec ces principes d'aménagement de l'OAP.

L'élargissement de voirie et le recul des bâtiments imposés permettent cette transition le long de la route de Sain-Bel. En réponse à la contribution, et en lien avec la contribution déposée par le promoteur Vinci @166, il est envisagé de déplacer légèrement l'espace végétalisé à préserver afin de permettre une implantation de bâtiment parallèle à la route de Sain-Bel, moins impactante dans le paysage des riverains. Ce déplacement interviendra sans réduction de la superficie et des intérêts écologique et paysager de l'EVV.

Le site du projet est concerné par une susceptibilité moyenne au retrait-gonflement des sols argileux, à l'instar d'une grande partie Nord-Ouest de la Métropole de Lyon. Les mouvements de sol induits par le retrait-gonflement des argiles peuvent engendrer des dégâts matériels, principalement sur les maisons individuelles. Conformément à la réglementation, le tènement fera donc l'objet d'une étude géotechnique de conception afin de prendre en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment, et de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Source : https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/47527/262880/file/Carte_RGA_2021.pdf

Le tènement se situe en zone blanche du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Yzeron approuvé le 22 octobre 2013. Il est en périphérie de production prioritaire de la prévention du risque d'inondation par ruissellement, comme l'intégralité du territoire de Tassin la Demi-Lune et des communes alentour. L'OAP énonce donc que « ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site ». Conformément aux règles strictes déjà imposées par le PLU-H, la stratégie de gestion des eaux pluviales reposera sur un principe d'infiltration à la parcelle, limitant ainsi le ruissellement et la surcharge des réseaux.

5 Mixité sociale et risques juridiques

La commune de Tassin-la-Demi-Lune est carencée en logements sociaux : au 1^{er} janvier 2024, il lui manquait 918 logements locatifs sociaux pour pouvoir atteindre le taux de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales fixé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000. Pourtant, le besoin local en logements sociaux est prégnant, avec un ratio de 8,1 demandeurs pour une offre sur la commune. La commune de Charbonnières-les-Bains, limitrophe au projet, affiche également un déficit estimé à 254 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024.

D'après un rapport réalisé par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en mars 2024, 70 % des ménages résidant en France métropolitaine sont éligibles au parc social, c'est-à-dire ont des ressources inférieures aux plafonds les plus hauts, les plafonds PLS. 54 % des résidents de France métropolitaine sont éligibles aux logements soumis aux plafonds PLUS, et 24 % aux plafonds PLAI.

Source : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/etude-sur-l-eligibilite-des-menages-francais-au-logement>

Le secteur de mixité sociale instauré dans le cadre de la déclaration de projet impose qu'au minimum 40 % de la surface de plancher (SDP) du programme soit affectée au logement aidé. Parmi cette SDP dédiée aux logements sociaux devront figurer du PLUS, du PLAI, du PLS et du BRS, avec un minimum de 30% de PLUS-PLAI et un maximum de 10% de PLS-BRS.

Cette large gamme de logements allant du logement privé au logement « le plus social » permet de répondre à des ménages très divers, et relève de l'intérêt général de l'opération. Les ratios apparaissent tout à fait proportionnés au regard de la diversité des profils socio-économiques. La diversité et la mixité des ménages accueillis seront encore renforcées par des tailles et des typologies de logements variées.

6 Propositions formulées

Les réponses aux propositions formulées sont détaillés ci-dessous, dans la partie D du présent procès-verbal.

Contribution du CIL Chapoly (@88) :

Eléments principaux :

- Défavorables car densification disproportionnée par rapport à la taille du site, pourquoi construire un ensemble immobilier en R+4 de 103 logements dans une zone d'habitat individuel en R+1.
- Habitation sur le terrain limitrophe, le projet entraînerait une dépréciation extrêmement élevée.
- Quartier n'a pas la capacité à accueillir une telle hausse de population sans aggraver la saturation des écoles et des voiries.
- Absence de services et de commerces de proximité rend irrationnel la création d'un habitat collectif à cet endroit.
- Le manque de concertation avec les habitants est préoccupant : nous demandons un vrai processus participatif.
- Les études d'impact sur la circulation, l'environnement et la qualité de vie doivent être approfondies avant toute validation.

Demande que le projet soit revu à la baisse en nombre de logements, pour rester compatible avec l'identité du quartier.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Concernant la « densification disproportionnée » et la « baisse du nombre de logements », si la procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements, il est effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération. Il est à noter qu'une centaine de logements sur les 12 359 m² du tènement représente une densité d'environ 80 logements par hectare. Cette valeur correspond aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur depuis 2011 qui prévoient une densité d'au moins 60-70 logements par hectare dans les polarités urbaines comme Tassin la Demi-Lune. Elle est inférieure aux dispositions envisagées dans le projet de SCoT arrêté en 2025, qui envisage une valeur-guide de densité en optimisation des tissus urbains centraux et péri-centraux comprise entre 100 et 150 logements par hectare pour les polarités d'agglomération.

La densification prévue sur une partie du tènement vise à respecter le coefficient de pleine terre (CPT) imposé par le PLU-H, voire à le dépasser. Le choix a également été de privilégier une constructibilité compacte en reprenant l'implantation du bâti existant, dans un souci de sobriété foncière et afin de garantir une vraie place aux espaces verts et paysager sur la parcelle. L'espace paysager est également prévu pour ménager la transition avec la zone naturelle de la commune de Charbonnières-les-Bains.

Concernant la « saturation des écoles », la centaine de logements créée présente une grande diversité de typologies de superficie et de typologies sociales. Le projet accueillera donc des ménages diversifiés, ayant des recours variés aux équipements publics et aux services (écoles, bibliothèques, piscines, médecins,...). En matière d'écoles spécifiquement, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Tassin la Demi-Lune, pour les exercices 2019 et suivants, dans le cadre de deux enquêtes, l'une régionale sur les écoles primaires et l'autre nationale sur la tarification des services publics. L'enquête spécifique sur les écoles publiques conclut notamment que « Entre les rentrées scolaires 2020 et 2024, le nombre d'élèves scolarisés dans les sept écoles publiques tassilunoises a baissé de 11 %. Dès lors, comme le confirme l'étude prospective en cours de réalisation, il n'apparaît pas nécessaire d'augmenter le nombre de classes, au global, d'ici 2030. ».

Source : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-tassin-la-demi-lune-les-ecoles-primaires-et-la-tarification-des-ecoles>

Concernant la « saturation des voiries », les éléments de réponse sur les flux de circulation et la voirie sont détaillés ci-dessus dans la partie A du présent procès-verbal relative au thème principal sur la mobilité. En résumé, les flux générés par l'ancienne activité étaient conséquents sur le tènement, les activités visées et les logements ne généreront pas de flux de circulation supplémentaire. De plus, l'offre déjà présente en transport en commun et en mobilité cyclable a vocation à fortement se renforcer dans les années à venir (projet TEOL et projet de voies lyonnaises notamment).

Concernant l'« absence de services et des commerces de proximité », le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

Concernant les « études d'impacts », la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'État n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1^{er} octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique). Toutefois, lors de l'élaboration du futur projet, certaines études complémentaires pourront être réalisées par le promoteur.

D. Propositions faites par le public :

Un certain nombre de contributions au-delà des critiques se terminent par des propositions, parmi celles qui reviennent le plus souvent :

- Réduire la densité (moins de logements, mieux intégrés au quartier)
- Réduire la hauteur des bâtiments (R+2 ou R+3)
- Garder au maximum des espaces verts, création d'écrans végétaux (limiter nuisances sonores et visuelles)
- Logements sociaux : baisser le taux (appliquer 30%), les répartir de façon plus équilibrée sur la commune
- Prévoir commerces et services de proximité
- Sécuriser la voirie pour les enfants.
- Etude d'impacts
- Organiser une concertation citoyenne avec ateliers participatifs

Quelques propositions différentes :

- Dans le cadre du PIG (Projet d'Intérêt Général) pourquoi ne pas réaliser un groupement Gendarmerie - Pompiers ?(@133)
- Démolir le bâtiment existant, et construire un lotissement(@30).
- Création d'un pôle économique avec quelques commerces et logements, création de stationnement tout en arborant le tout.(@40)

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

- « Densité ». La procédure a été engagée afin de permettre la création d'un espace de mixité fonctionnelle et sociale, en lien avec les objectifs poursuivis par le PLU-H. Compte tenu de la taille de la parcelle, des bâtiments existants et de l'opérationnalité de l'acquisition/rénovation, l'estimation du

nombre de logements envisagés ne pouvait pas être inférieure à la centaine. De plus, comme cela a été détaillé ci-dessus dans le paragraphe relatif à l'urbanisme, la densité envisagée est cohérente avec les objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur et par le projet de SCoT révisé arrêté.

- « Logements sociaux ». De même, au regard du retard de production en logements sociaux de la commune, une opération de cette envergure n'aurait pas de sens sans une mixité sociale conséquente puisque la réalisation de logements libres viendrait au contraire grever le bilan communal. Comme cela a été détaillé ci-dessus dans le paragraphe relatif à la mixité sociale, la très large gamme de logements proposés allant du logement privé au logement « le plus social » permet de répondre à des ménages très divers, et relève de l'intérêt général de l'opération.
- « Hauteur ». Le principe d'aménagement étant de rechercher une compacité sur une partie du tènement, l'opérationnalité de la réalisation de la centaine de logements nécessite une hausse des bâtiments. Néanmoins, plusieurs prescriptions du règlement et les principes d'aménagement de l'OAP viennent garantir une qualité architecturale pour limiter l'impact paysager des riverains.
- « Espaces verts ». Les espaces verts seront maintenus voire étendus avec une protection forte (EBC), des transitions seront également prévues pour permettre des écrans visuels. La proposition formulée par Vinci lors de l'enquête publique venant répondre en partie à cette préoccupation, elle est analysée avec attention et détaillée ci-dessous dans la partie correspondante.
- « Commerces et services de proximité ». Le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.
- « Sécuriser la voirie ». La procédure de DPMEC n'a pas vocation à inclure des prescriptions sur la gestion des voiries alentour, qui relève soit de la compétence communale soit de la compétence métropolitaine. A noter toutefois que l'OAP vient clarifier les flux en réduisant les entrées/sorties automobiles et en clarifiant les flux vélo et piéton sur le tènement.
- « Etude d'impacts ». La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'État n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1^{er} octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique). Toutefois, lors de l'élaboration du futur projet, certaines études complémentaires pourront être réalisées par le promoteur.
- « Concertation citoyenne ». Cet argumentaire est détaillé ci-dessus dans la partie relative à la concertation. Les étapes réglementaires prévues par le code de l'urbanisme pour ce type de procédure DPMEC ont été respectées. Une concertation citoyenne pourra être menée par le promoteur lors de la définition du projet afin de pouvoir procéder à des ajustements.

Concernant les autres propositions, la procédure de projet d'intérêt général (PIG) est une procédure spécifique qui ne correspond pas précisément à la présente procédure de DPMEC. À ce jour, aucun besoin d'implantation d'un groupement Gendarmerie/Pompiers à proximité du tènement n'a été manifesté ou démontré.

La construction d'un lotissement nécessiterait également une évolution du règlement du PLU-H, et ne permettrait pas de répondre à l'ensemble des nombreux enjeux détaillés ci-dessus : limitation de l'empreinte carbone par le réemploi des bâtiments et des matériaux existants, densité et sobriété foncière tout en préservant un espace vert de respiration en lien avec les zones naturelles, mixité sociale et fonctionnelle,...

Enfin, la dernière proposition semble assez proche du cadre instauré par la présente DPMEC. Le secteur de mixité fonctionnelle impose un minimum de surface de plancher dédiée à de l'activité artisanale, sans définir de plafond. Toutefois, l'équilibre d'un projet sur le tènement ne pourra pas être assuré par une proportion importante d'activités. La reprise du site pour de l'activité économique a été étudiée pendant plusieurs années sans que de réelles opportunités se présentent.

E. Contributions de la société VINCI Immobilier (@166) :

Cette contribution a été faite le dernier jour, et a provoqué un certain nombre (21) de réactions négatives, elle est lisible en intégralité en annexe, on peut relever les principaux éléments :

Dans un objectif de réduction de la densité bâtie, des hauteurs au plus proche des limites séparatives, propose de réduire l'emprise de l'EVV (Espace Vert à Valoriser) sur la partie sud, au plus proche de la zone constructible.

Cette évolution du périmètre de l'EVV, sans diminuer la surface totale dédiée aux espaces verts à l'échelle de la parcelle, permettant :

- de faire évoluer le plan masse pour réduire ponctuellement la hauteur de certains bâtiments
- d'éloigner les nouveaux bâtiments des maisons mitoyennes
- de recentrer les constructions au cœur de la parcelle
- de renforcer la végétalisation et les continuités écologiques sur les abords du terrain, notamment au sud et à l'est de la parcelle

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La proposition de Vinci Immobilier vient répondre à certaines sollicitations déjà évoquées, notamment en lien avec l'intégration paysagère et la préservation de l'environnement. Ansi, il sera étudié la possibilité de déplacer légèrement l'EVV le long de la route de Sain-Bel en maintenant une partie de l'accès et des stationnements pour créer un effet de transition et de séparation avec les riverains de cette route. Ce déplacement interviendra sans réduction de la superficie et des intérêts écologique et paysager de l'EVV.

II. Contributions portées au registre (papier ou numérique) par les acteurs publics pendant le temps de l'enquête :

L'avis des acteurs publics, dans ce type de procédure est exprimé lors de la réunion d'examen conjoint, et figure au dossier.

Toutefois les mairies de Marcy l'Etoile, Charbonnière-les-bains, Tassin-la-Demi-Lune, ainsi qu'une conseillère, et un conseiller de la Métropole de Lyon ont publié une contribution.

Maire de Marcy l'Etoile (@18) :

La contribution en intégralité est lisible en annexe, on peut relever les principaux éléments :

Je ne suis pas favorable à cette modification de PLU-H, pour 2 raisons majeures :

- besoin de soutenir le développement économique plutôt que de le limiter,

- absence de services et de commerces de proximité qui rend irrationnel la création d'un habitat collectif à cet endroit.

- Territoire a grandement besoin, de maintenir des zones UEi2, dédiées au développement économique. Aujourd'hui, des surfaces planes, suffisamment grandes, et à proximité des axes de transport (le bus en l'occurrence), sont rares.

- Risque de rupture de cohérence sur le plan urbanistique : construction d'un collectif d'habitats à cet endroit, bordé d'un habitat individuel lâche, catégorisé URi2c ou 2d au PLU-H.

-Habitats collectifs nécessitent des services et des commerces de proximité, aucun moyen de déplacement "doux" n'est prévu. Le transport collectif à cet endroit ne menant qu'à Tassin, donc usage de l'automobile encouragé, sur un axe déjà bien saturé aux heures de pointes.

Pour terminer sur ce sujet il serait d'ailleurs souhaitable qu'une étude de voirie soit réalisée, afin d'anticiper par exemple un besoin futur d'élargissement de voirie de la D7, afin notamment que les bus disposent d'une voie dédiée, à minima dans le sens où les ralentissements sont les plus fréquents.

A cet effet, mais c'est accessoire au regard des commentaires ci-dessus, un emplacement réservé pourrait être inscrit au PLU le long de cette parcelle par exemple...

Déni de démocratie : contre élus et habitants

Je vous demande expressément d'y répondre :

Comment la densité du quartier sera-t-elle impactée par l'arrivée de 250 à 280 nouveaux habitants ?

Comment ces habitants se déplaceront-ils via un axe déjà saturé ?

Comment regagneront-ils les commerces (absent dans ce secteur) ?

Avons-nous la preuve que le sol peut supporter durablement un tel bâti ?

Quel sera l'impact sur le quartier pendant les travaux ?

Où seront scolarisé les enfants ? Les écoles ont-elles la capacité de les recevoir ?

Où les habitants se feront-ils soigner ? Où iront-ils faire leurs courses ?

Un tel projet ne se prévoit pas à la légère et vous êtes tenus de reposer un plan cohérent qui respecte les habitants, leurs modes de vies, et l'environnement.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Concernant le développement économique, il est appréciable que la contribution suggère que le secteur est desservi par de grands axes de transport et par le bus, alors qu'il s'agit d'un élément critiqué dans beaucoup de contributions. La zone actuelle UEi2 ne permet pas uniquement un développement économique au sens des activités artisanales ou de bureaux mais également les industries, les entrepôts, les commerces de gros, les hôtels, les centres des congrès... Plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en lien avec le règlement UEi2 ont été étudiés mais abandonnés faute d'équilibre économique, démontrant l'utilité d'une intervention pour adapter le tènement aux réalités du marché.

Ainsi, un seuil minimal de 7 % de la surface de plancher créée, affectée à de l'activité artisanale a été fixé pour garantir le maintien d'activités sur le tènement, sans entraver la faisabilité économique d'un futur projet. Pour la cohérence de l'aménagement urbain futur, ce pourcentage correspond à une estimation de la superficie des rez-de-chaussée des bâtiments rénovés. Si le promoteur le juge pertinent, ce pourcentage pourra être dépassé dans le futur projet.

Concernant les services et commerces de proximité, le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

Concernant la cohérence urbanistique et la densité de l'opération, afin de garantir les qualités architecturale et paysagères des le projet à venir, les principes d'aménagement de l'OAP viennent compléter les dispositions du règlement :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- implanter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épappelage des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements.

Le schéma de l'OAP intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour. Le projet devra s'adapter dans un rapport de compatibilité avec ces principes d'aménagement de l'OAP.

Si la procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements, il est effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération. Cela correspond à une densité d'environ 80 logements par hectare. Cette valeur correspond aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur depuis 2011 qui prévoient une densité d'au moins 60-70 logements par hectare dans les polarités urbaines comme Tassin la Demi-Lune. Elle est inférieure aux dispositions envisagées dans le projet de SCoT arrêté en 2025, qui envisage une valeur-guide de densité en optimisation des tissus urbains centraux et péri-centraux comprise entre 100 et 150 logements par hectare pour les polarités d'agglomération.

La densification prévue sur une partie du tènement vise à respecter le coefficient de pleine terre (CPT) imposé par le PLU-H voire à le dépasser. Le choix a également été de privilégier une constructibilité compacte en reprenant l'implantation du bâti existant, dans un souci de sobriété foncière et afin de garantir une vraie place aux espaces verts et paysager sur la parcelle. L'espace paysager est également prévu pour ménager la transition avec la zone naturelle de la commune de Charbonnières-les-Bains.

Concernant les déplacements des habitants, notamment par l'usage des modes dits « doux », l'arrêt de bus « L'Aigas » se situe à seulement 150 mètres du projet et accueille notamment la ligne 98 "Gorge de Loup/École Vétérinaire/Saint-Bel Gare". Cette ligne dessert la gare SNCF de Tassin la Demi-Lune ainsi que la gare SNCF Gorge de Loup arrêt du métro D. Elle dispose d'une fréquence d'environ 15-20 minutes et fonctionne de 5h40 à 20h50. La ligne 72 "Gorge de Loup/Saint Consorce" avec sensiblement les mêmes caractéristiques de fréquence, d'amplitude et de gares desservies, dispose d'un arrêt de bus situé à 2 kilomètres du projet.

La réalisation du projet de tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) à horizon 2032 va permettre d'améliorer encore l'accessibilité de la commune de Tassin la Demi-Lune (liaison au quartier Confluence/Perrache/Gare Jean Macé). Le pôle d'échanges multimodal d'Alaï, qui sera construit dans le cadre du projet TEOL, sera accessible en moins de 10 minutes en voiture et facilitera ainsi l'intermodalité. Ces aménagements laissent entrevoir un report modal de la voiture vers ces transports collectifs.

La Métropole de Lyon mène actuellement le déploiement du projet des voies lyonnaises, réseau de pistes cyclables dont le maillage se décline en 12 lignes qui relieront les communes de la périphérie au cœur de l'agglomération, et s'élèvera à 250 kilomètres en 2026 puis 355 kilomètres en 2030. Le projet au 177 route de Sain-Bel à Tassin la Demi-Lune est situé à proximité de deux voies lyonnaises :

- la VL8 qui relie La Tour de Salvagny et le parc d'activités Portes des Alpes à Saint-Priest, en traversant la Métropole d'Ouest en Est et en passant par le centre de Lyon. Contrairement à ce qui est avancé dans certaines contributions, l'accès à cette voie lyonnaise depuis le tènement étudié nécessite moins de 10 minutes pour parcourir les 2 kilomètres, avec un dénivelé positif raisonnable de 40 mètres réparti sur 1,5 kilomètre.
- la VL10 reliant Meyzieu à Marcy l'Etoile, si la variante privilégiée est bien approuvée. L'accès à cette voie lyonnaise se situe à 3 kilomètres du site, avec un dénivelé positif de 55 mètres réparti sur toute la distance du tronçon, soit moins de 15 minutes en vélo. Le schéma de principe de l'OAP anticipe d'ailleurs ce tracé pour permettre sa réalisation par un dégagement au nord-ouest.

Ce projet mixte dans un quartier essentiellement résidentiel (mixité fonctionnelle) va permettre de proposer une nouvelle offre en termes de services, ce qui participe à la réduction des déplacements et des distances effectuées par certains habitants. Conformément aux dispositions du règlement de la zone URc2a, le projet devra comporter un nombre minimal de places de vélo (3m² pour 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces et de 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces).

Concernant l'anticipation de l'élargissement de la voirie D7, le schéma de l'OAP prévoit bien cet élargissement le long de la route de Sain-Bel, en anticipation de l'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) qui impose les adaptations nécessaires aux modes doux notamment. L'OAP introduit le principe d'anticiper le réaménagement ultérieur de la voirie sur la route de Sain-Bel pour permettre la création de modes actifs à terme.

Concernant la résistance des sols, le site du projet est concerné par une susceptibilité moyenne au retrait-gonflement des sols argileux, à l'instar d'une grande partie Nord-Ouest de la Métropole de Lyon. Les mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles peuvent engendrer des dégâts matériels, principalement sur les maisons individuelles. Conformément à la réglementation, le tènement fera donc l'objet d'une étude géotechnique de conception afin de prendre en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.
Source : https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/47527/262880/file/Carte_RGA_2021.pdf

Concernant les travaux, l'OAP prévoit qu'avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme, le porteur de projet devra justifier de la prise en compte et de la gestion de la pollution du site, ainsi que de l'absence d'impact pour les personnes et l'environnement afin que le futur usage soit compatible avec l'état de la parcelle.

Concernant l'accès aux écoles et aux soins, la centaine de logements créée présente une grande diversité de typologies de superficie et de typologies sociales. Le projet accueillera donc des ménages diversifiés, ayant des recours variés aux équipements publics et aux services (écoles, bibliothèques, piscines, médecins,...).

En matière d'écoles spécifiquement, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Tassin la Demi-Lune, pour les exercices 2019 et suivants, dans le cadre de deux enquêtes, l'une régionale sur les écoles primaires et l'autre nationale sur la tarification des services publics. L'enquête spécifique sur les écoles publiques conclut notamment que « Entre les rentrées scolaires 2020 et 2024, le nombre d'élèves scolarisés dans les sept écoles publiques tassilunoises a baissé de 11 %. Dès lors, comme le confirme l'étude prospective en cours de réalisation, il n'apparaît pas nécessaire d'augmenter le nombre de classes, au global, d'ici 2030. ».

Source : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-tassin-la-demi-lune-les-ecoles-primaires-et-la-tarification-des-ecoles>

En matière d'accès aux offres de soins, une étude réalisée par l'agence d'urbanisme Urbalyon pour l'observatoire métropolitain des solidarités en décembre 2024 démontre via l'analyse de l'accessibilité potentielle localisée (APL) que la commune de Tassin la Demi-Lune dispose d'un accès satisfaisant aux médecins généralistes, aux infirmiers, aux masseurs kinésithérapeutes, aux chirurgiens-dentistes et aux sages-femmes, bien loin des critères définis de « désert médical ».

Source : <https://www.urbalyon.org/fr/SanteProximite>

Mairie de Charbonnières-les-Bains (@123) :

La contribution en intégralité est lisible en annexe , on peut relever les principaux éléments :

La commune de Charbonnières-les-Bains fait part de ses réserves concernant le projet de modification du PLU-H prévoyant la transformation d'une zone économique en zone d'habitat collectif. Principaux arguments :

Dimension du projet immobilier :

La construction envisagée d'un immeuble collectif (R+4) de 100 logements est jugée importante par rapport à la typologie actuelle du quartier principalement constitué de résidences individuelles. Cette évolution pourrait entraîner une pression supplémentaire sur les infrastructures scolaires et sportives présentes des communes avoisinantes.

Orientation pour une zone tertiaire : La commune indique qu'une utilisation artisanale ou tertiaire de la zone serait préférable afin de répondre à la demande existante pour ce type de locaux dans l'Ouest lyonnais.

Procédure de concertation :

Le processus de modification du PLU-H est perçu comme général et ne semble pas intégrer pleinement l'impact particulier sur ce secteur. De plus, la distinction entre l'enquête publique et le projet porté par Vinci limite, selon la commune, la lisibilité globale des conséquences pour les habitants.

Analyse qualitative et environnementale :

L'évaluation du projet met principalement l'accent sur des critères quantitatifs (nombre de logements), avec une prise en considération jugée insuffisante des questions liées à la qualité de vie, à l'intégration urbaine ou aux effets environnementaux (biodiversité, mobilité douce, gestion des eaux pluviales).

Communication des documents :

Les documents transmis sont considérés comme techniques et administratifs, avec peu de supports pédagogiques destinés au public.

Inquiétudes locales :

Des préoccupations subsistent sur la densité, la hauteur du projet, l'impact sur les équipements publics et le degré de participation locale. La procédure de déclaration de projet et le changement de zonage soulèvent également des interrogations sur le calendrier et l'accompagnement proposés. L'importance accordée aux logements sociaux dans la justification économique du projet interroge sur la stratégie d'aménagement retenue, notamment en ce qui concerne la diversité de l'offre résidentielle et l'adéquation aux dynamiques locales.

Conclusion : La commune de Charbonnières-les-Bains souhaite le maintien de la vocation économique de la zone, une meilleure prise en compte des besoins locaux, une concertation accrue et une analyse approfondie des impacts urbains et environnementaux.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

1 Dimension du projet immobilier

Si la procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements, il est effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération. Cela correspond à une densité d'environ 80 logements par hectare. Cette valeur correspond aux prescriptions du schéma de cohérence

territoriale (SCoT) en vigueur depuis 2011 qui prévoient une densité d'au moins 60-70 logements par hectare dans les polarités urbaines comme Tassin la Demi-Lune. Elle est inférieure aux dispositions envisagées dans le projet de SCoT arrêté en 2025, qui envisage une valeur-guide de densité en optimisation des tissus urbains centraux et péri-centraux comprise entre 100 et 150 logements par hectare pour les polarités d'agglomération.

Le règlement de la zone URc2a et les principes d'aménagement introduits par l'OAP viennent garantir les qualités architecturale et paysagères alliant qualité environnementale et insertion paysagère du projet.

La centaine de logements créée présente une grande diversité de typologies de superficie et de typologies sociales. Le projet accueillera donc des ménages diversifiés, ayant des recours variés aux équipements publics et aux services (écoles, bibliothèques, piscines, médecins,...). Ainsi, l'impact de ces nouveaux logements sur les équipements communaux existants apparaît faible, d'autant que les besoins se répartiront à la fois sur Tassin la Demi-Lune et sur Charbonnières-les-Bains au regard de la localisation du tènement. Les services sociaux évoqués (CAF, CPAM) ont principalement recours à des démarches en ligne ou par téléphone.

En matière d'écoles spécifiquement, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Tassin la Demi-Lune, pour les exercices 2019 et suivants, dans le cadre de deux enquêtes, l'une régionale sur les écoles primaires et l'autre nationale sur la tarification des services publics. L'enquête spécifique sur les écoles publiques conclut notamment que « Entre les rentrées scolaires 2020 et 2024, le nombre d'élèves scolarisés dans les sept écoles publiques tassilunoises a baissé de 11 %. Dès lors, comme le confirme l'étude prospective en cours de réalisation, il n'apparaît pas nécessaire d'augmenter le nombre de classes, au global, d'ici 2030. ».

Source : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/commune-de-tassin-la-demi-lune-les-ecoles-primaires-et-la-tarification-des-ecoles>

2 Orientation pour une zone tertiaire

La zone actuelle UEi2 ne permet pas uniquement du développement économique au sens des activités artisanales ou de bureau mais également les industries, les entrepôts, les commerces de gros, les hôtels, les centres des congrès... Plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en lien le règlement UEi2 ont été étudiés mais abandonnés faute d'équilibre économique, démontrant l'utilité d'une intervention pour adapter le tènement aux réalités du marché

Ainsi, un seuil minimal de 7 % de la surface de plancher affectée à de l'activité artisanale a été fixé pour garantir le maintien d'activités sur le tènement, sans pour autant entraver la réalité économique d'un futur projet. Pour la cohérence de l'aménagement urbain futur, ce pourcentage correspond à une estimation de la superficie des rez-de-chaussée des bâtiments rénovés. Si le promoteur le juge pertinent, ce pourcentage pourra être dépassé dans le futur projet. Le règlement de la zone URc2a autorise également les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m².

3 Procédure de concertation

La motivation de la procédure de DPMEC ainsi que les outils adaptés mis en place répondent bien aux enjeux particuliers sur ce secteur : mixité sociale sur une commune carencée en logements sociaux, mixité fonctionnelle sur un tènement où l'intérêt d'un maintien d'activités économiques notamment artisanales est reconnu, sobriété foncière, dépollution du tènement, intégration et valorisation environnementale en lien avec les espaces naturels environnants,... Les motivations de l'intérêt général relatives à cette parcelle sont recensées dans le rapport de justification de l'intérêt général, figurant au dossier d'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique est bien la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon. La procédure de DPMEC vient préciser un cadre réglementaire pour la réalisation d'un futur projet. Ce cadre réglementaire s'appliquera ensuite au projet, qu'il soit porté par Vinci ou par un autre promoteur. Il est donc nécessaire d'établir un cadre qui réponde justement aux différentes composantes définies justifiant l'intérêt général de la procédure. Les cinq permanences réalisées par le commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique ont sûrement été l'occasion de clarifier la distinction entre les différentes démarches.

Le promoteur Vinci a souhaité organiser une réunion publique le 23 septembre 2025 pour évoquer des premières réflexions de définition d'un projet avec le public. Le projet porté par la société Vinci ne sera pas autorisé par la procédure conduite par l'État. Il devra faire l'objet de procédures qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...) lorsque la procédure d'évolution du PLU-H sera achevée.

4 Analyse qualitative et environnementale

La procédure de DPMEC n'impose pas un nombre de logements. Il est toutefois effectivement estimé qu'une centaine de logements sera nécessaire à un promoteur pour atteindre l'équilibre financier permettant la reconversion de cette friche, et ainsi remplir les critères définis de l'intérêt général de l'opération.

Les questions relatives à la qualité de vie, à l'intégration urbaine et aux effets environnementaux (biodiversité, mobilité douce, gestion des eaux pluviales) sont toutes évoquées dans le dossier soumis à l'enquête publique. Des nombreux éléments figurent également dans les réponses aux différentes questions du présent procès-verbal.

Au regard des mêmes éléments, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'État n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1^{er} octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique).

Bien que la DPMEC ne soit pas soumise à évaluation environnementale, le futur projet déposé pourra, en fonction de ses caractéristiques propres et au regard des critères définis en annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, être soumis à son tour à examen au cas par cas ou à évaluation environnementale systématique.

5 Communication des documents

L'État a multiplié les supports et canaux de communication en ce qui concerne la modification du PLU-H, afin d'assurer une totale transparence de la procédure et un bon accès au public : affiches, publication sur le site internet des services de l'Etat, registre numérique avec mise à disposition des documents et possibilité de téléchargement, ainsi que cinq sessions d'échanges avec le commissaire enquêteur en accord avec ce dernier.

Toujours dans un souci de transparence, l'ensemble des documents réalisés par l'État au cours de la procédure a été porté à la connaissance du public. Certains documents peuvent effectivement paraître techniques et administratifs pour le grand public (arrêté préfectoral de lancement, arrêté préfectoral d'enquête publique, ordonnance de désignation du commissaire enquêteur, règlement de la zone URc2a), tandis que d'autres supports se veulent plus pédagogiques et vulgarisés (diaporama d'examen conjoint, notice d'intérêt général, notice de mise en compatibilité, notice environnementale,...). Le diaporama de présentation de l'examen conjoint, synthétique et accessible, a été placé stratégiquement dans les espaces introductifs des supports numériques et mis en avant dans la description du registre numérique.

6 Inquiétudes locales

Conscient de la nécessité de recueillir les inquiétudes exprimées localement, la concertation liée à la présente DPMEC va au-delà des prescriptions minimales fixées par le code de l'urbanisme :

- un arrêté de lancement a été signé par Madame la Préfète le 18 mars 2025, publié au recueil des actes administratifs du Rhône, notifié à la commune de Tassin la Demi-Lune et à la Métropole de Lyon, et mentionné dans deux journaux locaux ;
- une réunion d'examen conjoint a été organisée le 4 juillet 2025 à laquelle été conviée le Président du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, le président du syndicat mixte de l'agglomération lyonnaise, le Président de la Métropole de Lyon, le Maire de Tassin la Demi-Lune, le Maire de Charbonnière-les-Bains riverain, le Président de SYTRAL Mobilités, le Président de la chambre d'agriculture, le Président de la chambre de commerce et d'industrie ainsi que le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat ;
- un arrêté d'enquête publique d'une durée de 31 jours consécutifs a été signé par Monsieur le Préfet secrétaire général le 11 août 2025, publié au recueil des actes administratifs du Rhône, notifié aux communes de Tassin la Demi-Lune et de Charbonnières-les-Bains et à la Métropole de Lyon, publié sur le site internet des services de l'État dans le Rhône, et mentionné dans deux journaux locaux à deux reprises ;
- le commissaire enquêteur a réalisé un total de 5 permanences réparties sur les deux communes concernées ;
- un registre numérique a été mis en place pour permettre un accès au plus grand nombre et une expression facilitée des remarques

Les préoccupations envisagées par la commune Charbonnières-les-Bains (densité, hauteur, impact sur les équipements publics, diversité de l'offre résidentielle,...) se retrouvent effectivement dans les contributions formulées par des particuliers lors de l'enquête publique. Elles sont toutes abordées dans les différentes parties du présent procès-verbal.

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (C140) :

La contribution en intégralité est lisible en annexe , on peut relever les principaux éléments :

1. Concernant le volet environnemental et sanitaire :

Après rappel d'éléments présents dans le dossier (hydrocarbures, radioactivité, amiante), estime une évaluation environnementale indispensable pour s'assurer de la prise en compte de ces éléments, et garantir un traitement rigoureux des risques qui leur sont liés.

Au plan environnemental la présence, de ZNIEFF de type 1 et 2, ainsi qu'un ENS, le simple fait que le site soit déjà urbanisé ne saurait suffire à écarter les impacts.

Les impacts environnementaux et sanitaires ne sont pas suffisamment caractérisés et traités à ce stade de la procédure.

2. Concernant l'insertion du projet dans l'environnement existant :

Le changement de zonage amène une UEi2 vers URc2a, dans un tissu urbain d'habitat pavillonnaire Uri2, la hauteur R+4, engendre un risque significatif de rupture d'échelle urbaine.

Par ailleurs les principes d'aménagements restent vagues, tant pour les hauteurs, que pour les EBC et EVV, emprise constructible....

Estime donc qu'en l'absence de prescriptions opposables plus précises dans l'OAP et le règlement, les différentes protections évoquées ne permettent pas d'encadrer strictement les conditions d'implantation, et les hauteurs des bâtiments.

3. Concernant l'impact sur les flux de circulation et la voirie :

Ce point s'appuie sur le projet immobilier de VINCI comprenant 103 logements.

Augmentation des flux de circulation, bus saturés aux heures de pointe.

Gestion du stationnement à préciser.

Lacunes dans la séquence ERC, nécessité a minima d'une étude d'impact.

Absence d'infrastructures publiques adaptées dans le domaine scolaire, et de la petite enfance, rend peu réaliste l'installation de nouvelles familles avec 40% de logements sociaux.

4. Concernant le maintien d'une vocation économique sur le site :

Absence de justification du seuil de 7%.

Tassin la Demi-Lune identifiée comme polarité majeure de l'armature commerciale du territoire, vocation économique (PLU-H de 2019), de la parcelle remise en cause sans justification.

5. Concernant l'opposition des riverains :

Importance d'une concertation approfondie avec les citoyens.

Conclusion :

Apparaît indispensable de réviser l'OAP, en concertation avec la commune et les habitants, et de reconsidérer la dispense d'évaluation environnementale.

Dénonce l'insuffisance d'évaluation des impacts de ce changement de zonage, et empressement de la procédure aux fins de permettre une opération immobilière qui le requiert.

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

1 Concernant le volet environnemental et sanitaire

Les éléments de pollution ont bien été identifiés dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU-H. Des études recensent les pollutions sur le site et démontrent la faisabilité technique et financière de solutions de traitement. L'évolution du PLU-H portée par l'État impose l'analyse et la prise en compte de ces pollutions par tout projet sur la parcelle concernée.

Le référencement dans les bases BASIAS et Géorisques est explicité dans le dossier soumis à examen au cas par cas. L'identification du site comme « dépôts de sources radioactives » correspond à une activité qui existait sur la parcelle mais qui a cessé depuis 2020. Interrogée par mes équipes, l'autorité de sûreté nucléaire (ASN) précise que cette activité n'est pas susceptible d'avoir pollué le sol du tènement.

L'article R.431-16 du code de l'urbanisme impose que lorsqu'un terrain a un historique de pollution, le dépôt d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme doit contenir la pièce dite PC-16-5. Il s'agit d'une attestation garantissant que les mesures de gestion de la pollution sont adaptées au nouvel usage projeté du terrain. Elle vise à s'assurer que, dans le cadre d'un changement d'usage du sol, les éventuelles contaminations ou pollutions présentes sur le site sont correctement prises en compte et traitées afin de préserver la santé publique, mais aussi l'environnement.

Toutefois, afin de s'assurer que cet enjeu soit bien identifié par les porteurs de projet et par les services instructeurs, il est mentionné explicitement dans l'évolution portée par l'État du PLU-H. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) introduite précise que « avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme, le porteur de projet devra justifier de la prise en compte et de la gestion de la pollution du site, ainsi que de l'absence d'impact pour les personnes et l'environnement afin que le futur usage soit compatible avec l'état de la parcelle », ce qui correspond à une application classique du code de l'urbanisme. Les travaux réalisés sur des sites contenant de l'amiante sont réglementés et tout projet réalisé sur les parcelles concernées devra s'y conformer.

De manière générale, le chapitre 3 du règlement de chaque zone urbaine au PLU-H de la Métropole de Lyon comporte de nombreuses prescriptions visant à la préservation et à l'amélioration de la nature en ville (espaces libres, coefficient de pleine terre, intégration paysagère,...). La mise en compatibilité du PLU-H implique un changement du zonage réglementaire qui laissera davantage d'espace pour l'accueil de la faune et de la flore : diminution de la constructibilité du site, augmentation de coefficient de pleine terre, développement de l'espace boisé classé.

La suppression des stationnements en surface impliquera une désimperméabilisation voire une renaturation d'une grande partie du tènement.

Un diagnostic phytosanitaire a d'ores-et-déjà été réalisé sur la parcelle. Sur la base de ce diagnostic phytosanitaire, l'évolution du règlement prévue par la mise en compatibilité du PLU-H vient étendre l'espace boisé classé (EBC) par rapport aux 4 petits EBC pré-existants, et maintient les arbres identifiés comme sains. Cet EBC sera également entouré par un nouvel espace végétalisé à valoriser (EVV) pour conforter la préservation d'un tampon naturel recherché.

L'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H comporte également des considérations environnementales que tout projet devra respecter :

- préserver et conforter la continuité écologique et paysagère avec la zone naturelle présente sur la commune voisine de Charbonnières-les-Bains ;
- développer un espace paysager et planté au Nord du site, autour des boisements existants, par la renaturation de l'espace de stationnement existant ;
- privilégier des essences végétales peu consommatoires en eau, adaptées au climat local et offrant une protection solaire et renforcer les essences existantes sur site pour enrichir le parc actuel sans perturber sa biodiversité, créant ainsi un dialogue entre le patrimoine végétal existant et les nouvelles plantations.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'État n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1^{er} octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique).

2 Concernant l'insertion du projet dans l'environnement existant

La mise en compatibilité du PLU-H vient changer le zonage réglementaire en place vers le zonage URc2a existant déjà par ailleurs sur le territoire métropolitain. Dans ce zonage, la hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 19 mètres. Comme dans tous les zonages du PLU-H de la Métropole, il s'agit bien là d'une hauteur maximale qui vient fixer le cadre dans lequel les projets doivent ensuite s'inscrire. Le règlement comporte également des règles précises d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur un même terrain. Il prévoit un coefficient d'emprise au sol maximal, édicte les principes d'aménagement des espaces libres, et vient définir précisément les délimitations des EBC et des EVV ainsi que les prescriptions attenantes.

Afin de restreindre encore ce cadre réglementaire et de garantir les qualités architecturale et paysagères des projets à venir, il a été décidé d'ajouter des principes d'aménagement supplémentaires au sein de l'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- implanter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;

- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épaulement des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements.

Ces principes d'aménagement sont renforcées par le schéma de l'OAP, qui intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour.

3 Concernant l'impact sur les flux de circulation et la voirie

Les éléments de réponse sur les flux de circulation et la voirie sont détaillés ci-dessus dans la partie A du présent procès-verbal relative au thème principal sur la mobilité. En résumé, les flux générés par l'ancienne activité étaient conséquents sur le tènement, les activités visées et les logements ne généreront pas de flux de circulation supplémentaire conséquent. Le nombre de place de stationnement sera conforme au minimum imposé par les règles du PLU-H définies pour répondre à ces catégories de destination dans ce secteur.

Les éléments de réponse sur les infrastructures publiques sont détaillés ci-dessus dans la partie A du présent procès-verbal relative à l'adaptation des services publics et de santé. En résumé, les mixités sociale et fonctionnelle garantissent des besoins des ménages variés, dans un secteur où la tension évoquée peut être relativisée.

4 Concernant le maintien d'une vocation économique sur le site

La commune soulève une question de cohérence au regard des objectifs de diversification fonctionnelle affichés dans les documents de planification, et notamment dans le SCoT, hors la présente procédure vient justement offrir une meilleure mixité fonctionnelle sur le tènement.

Si le centre-ville de Tassin la Demi-Lune est effectivement identifié comme polarité urbaine de l'armature commerciale au SCoT, le tènement considéré se situe quant à lui au sein du territoire urbain lieu prioritaire pour l'accueil d'activités commerciales de proximité, comme la majeure partie de la tache urbaine dense de la Métropole. Alors que le règlement actuel UEi2 ne le permet pas, le règlement envisagé URc2a autorise les commerces de détails et d'artisanat dans la limite de 100m² par unité de commerce, répondant ainsi aux orientations du SCoT.

Dans ce même chapitre, le DOO du SCoT définit également que « L'artisanat au service de la population et les services de proximité sont des éléments essentiels de la qualité de vie des habitants. En outre, la présence de ces activités renforce l'attractivité d'un quartier. ».

Le seuil minimal de 7 % de la surface de plancher affectée à de l'activité artisanale a été fixé pour garantir le maintien d'activités sur le tènement, sans pour autant entraver la réalité économique d'un futur projet. Pour la cohérence de l'aménagement urbain futur, ce pourcentage correspond à une estimation de la superficie des rez-de-chaussée des bâtiments rénovés. Si le promoteur le juge pertinent, ce pourcentage pourra être dépassé dans le futur projet, mais il est à noter qu'aucun projet de reconversion en activité n'a pu voir le jour faute d'équilibre économique.

5 Concernant l'opposition des riverains

La concertation liée à la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme va au-delà des prescriptions minimales fixées par le code de l'urbanisme :

- un arrêté de lancement a été signé par Madame la Préfète le 18 mars 2025, publié au recueil des actes administratifs du Rhône, notifié à la commune de Tassin la Demi-Lune et à la Métropole de Lyon, et mentionné dans deux journaux locaux ;

- une réunion d'examen conjoint a été organisée le 4 juillet 2025 à laquelle été conviée le Président du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, le président du syndicat mixte de l'agglomération lyonnaise, le Président de la Métropole de Lyon, le Maire de Tassin la Demi-Lune, le Maire de Charbonnière-les-Bains riverain, le Président de SYTRAL Mobilités, le Président de la chambre d'agriculture, le Président de la chambre de commerce et d'industrie ainsi que le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat ;
- un arrêté d'enquête publique d'une durée de 31 jours consécutifs a été signé par Monsieur le Préfet secrétaire général le 11 août 2025, publié au recueil des actes administratifs du Rhône, notifié aux communes de Tassin la Demi-Lune et de Charbonnières-les-Bains et à la Métropole de Lyon, publié sur le site internet des services de l'État dans le Rhône, et mentionné dans deux journaux locaux à deux reprises ;
- le commissaire enquêteur a réalisé un total de 5 permanences réparties sur les deux communes concernées ;
- un registre numérique a été mis en place pour permettre un accès au plus grand nombre et une expression facilitée des remarques

Concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'État n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1^{er} octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique).

Contributions de M. Pascal CHARMOT en tant que conseiller métropolitain et de Mme Séverine FONTANGES en tant que conseillère de la Métropole de Lyon :

Les deux contributions reprennent le même texte à quelques lignes près, les parties communes sont soulignées :

« Contribution au registre d'enquête publique – DUP visant mise en compatibilité du PLU-H
La déclaration de projet engageant la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon sur le site de l'ancien siège de l'APAVE, situé 177 route de Saint-Bel à Tassin la Demi-Lune, appelle plusieurs observations :
Tout d'abord elle interpelle sur le caractère même de la procédure menée à la faveur de dispositions exorbitantes du droit commun utilisées par la Préfecture pour changer le zonage du site de l'Apave. L'Etat en effet procède à une modification du PLU-H par voie d'arrêté dans un délai raccourci de huit mois tout au plus entre l'arrêté pris en février, l'enquête publique lancée en septembre et le dépôt de permis de construire, par la société Vinci, d'ici décembre 2025.

La justification principale avancée pour l'intérêt général de ce projet est la réalisation de la mixité sociale au titre de la production de logements sociaux en particulier, telle que prévue par la loi SRU et opposable à l'ensemble des communes de la Métropole. Toutefois, cette exigence, bien que légitime, ne saurait être appliquée de manière brutale au détriment de l'environnement et de la cohérence urbanistique des territoires.

D'ailleurs à l'occasion de notre échange en mairie de Tassin la Demi-Lune le jeudi 2 octobre lors de votre permanence, j'ai rappelé que la commune de Tassin la Demi-Lune a fourni à l'Etat une trajectoire de production de logements sociaux dans le cadre de l'aménagement de plusieurs îlots et tènements fonciers municipaux identifiés, et même métropolitains, fléchés pour accueillir du logement et une requalification urbaine raisonnée intégrant une offre de logements sociaux dont la capacité de production par la ville sur une temporalité de trois ans, tel que déjà observé depuis huit ans, même en période de Covid où tout le pays était à l'arrêt, est de l'ordre de 150 logements sociaux, soit sur la base de 30% de part sociale dans les programmes un volume de 400 à 450 logements collectifs produits au global. L'Etat bien qu'ayant repris depuis janvier 2024 la gestion des autorisations d'urbanisme dont l'attribution des permis de construire de 2 logements et plus, ne démontre pas parvenir à un résultat meilleur. L'intérêt général de la mixité sociale est

donc contestable et ne saurait supplanter le précédent intérêt général ayant décidé de conserver la vocation économique de la parcelle.

Ainsi cette exigence apparaît contraire à l'intérêt général qui avait précédemment présidé au projet de l'APAVE, à savoir la création d'une zone d'activités destinée à accueillir des artisans, TPE et PME. Qu'en est-il aujourd'hui de cette orientation, réaffirmée lors de la révision du PLU de 2019 devenu le PLU-H, qui correspondait à un véritable besoin du territoire en matière de développement économique et d'emplois locaux ? En effet, la ville de Tassin la Demi-Lune et plus largement le bassin de vie environnant a besoin d'une dynamique économique portée par un tissu d'entreprises compatible avec la géographie du secteur, qui ne peut pas être celui des plaines de l'est lyonnais, ni de l'axe nord de l'agglomération où des entreprises consommatrices de foncier (entrepôt, ateliers de fabrication, sièges régionaux) peuvent s'installer. Des poches d'activités sont toutefois indispensables et maillent ainsi notre territoire de l'ouest lyonnais, dont le maintien est essentiel pour l'attractivité locale. Le site de l'Apave en est l'une des composantes. Sur Tassin la Demi-Lune, un transfert d'activités ailleurs installées dans le tissu urbain moins adapté en desserte, en accessibilité, en insertion urbaine (magasin de pneumatique, piscinistes,..), peut s'envisager en requalifiant le site de l'Apave en pôle de TPE, artisanat. Il y a un avantage à garder ce site de l'Apave à une vocation économique.

Les autres motivations évoquées dans le dossier (mixité fonctionnelle, sobriété foncière, intégration paysagère) apparaissent davantage comme des éléments d'accompagnement que comme de véritables justifications.

Le projet, tel qu'il est décrit, prévoit la réalisation d'une centaine de logements dont 40% à minima sociaux, ce qui suppose une densification importante de la parcelle. La transformation de la zone actuelle Uei2 en zone URC2a rendrait possible l'implantation d'immeubles de logements allant jusqu'à R+4, comme le prévoit le règlement applicable à cette zone. Cette perspective, déjà envisagée par l'opérateur pressenti (VINC), est particulièrement préoccupante : le bâtiment existant est limité à R+2, et la volumétrie projetée entrerait en rupture manifeste avec le tissu urbain environnant, zone essentiellement pavillonnaire. En outre, la localisation même du site pose un problème majeur. L'offre de transports en commun y est extrêmement réduite : une seule ligne de bus, avec des fréquences espacées et une amplitude horaire limitée, sans service la nuit. Construire des logements sociaux dans une zone aussi mal desservie relève d'une incohérence manifeste : comment des habitants, déjà fragiles sur le plan économique, pourraient-ils se déplacer aisément pour travailler, accéder aux services publics (comme les écoles) ou se rendre à des rendez-vous médicaux ? À cela s'ajoute l'absence totale de commerces de proximité. Sans transports collectifs fiables ni offre commerciale de base, les futurs habitants n'auraient d'autre choix que de recourir à un véhicule individuel, ce qui contredit directement les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique mis en avant par la Métropole.

Enfin, rappelons qu'à ce jour, dans un rayon de plus de deux kilomètres, le site de l'APAVE est exclusivement bordé par des zones naturelles (N2), agricoles (A) et d'habitat individuel (URI2c ou IRI2d), où les hauteurs de construction sont limitées à 7 mètres (R+1 maximum). Le changement de zonage conduirait donc à une urbanisation massive et incohérente, sans lien avec le caractère des quartiers de Tassin la Demi-Lune et de la commune voisine de Charbonnières-les-Bains.

En conséquence, cette modification de zonage constitue une erreur urbanistique majeure. Elle met en péril l'équilibre paysager, la morphologie urbaine et la qualité de vie des habitants et fragilise la présence d'une composante d'activité économique nécessaire et indispensable, qui ne pourra être retrouvée ailleurs, contrairement à la composante logement qui peut l'être.

Pour ces raisons, je m'oppose fermement, en tant qu'élue du conseil de la Métropole de Lyon pour la CTM Ouest, à la déclaration de projet telle qu'elle est présentée, en espérant que la commission d'enquête privilégiera le véritable intérêt général à une application dogmatique et sans discernement des textes. »

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

1 « Un délai raccourci »

La procédure est réalisée conformément aux articles L.153-49 et suivants et R.153-13 et suivants du code de l'urbanisme. Ce dernier n'impose pas de délai de procédure, mais différentes étapes qui ont été respectées.

2 « Au détriment de l'environnement »

De manière générale, le chapitre 3 du règlement de chaque zone urbaine au PLU-H de la Métropole de Lyon comporte de nombreuses prescriptions visant à la préservation et à l'amélioration de la nature en ville (espaces libres, coefficient de pleine terre, intégration paysagère,...). La mise en compatibilité du PLU-H implique un changement du zonage réglementaire qui laissera davantage d'espace pour l'accueil de la faune et de la flore : diminution de la constructibilité du site, augmentation de coefficient de pleine terre, développement de l'espace boisé classé.

La suppression des stationnements en surface impliquera une désimperméabilisation voire une renaturation d'une grande partie du tènement.

Un diagnostic phytosanitaire a d'ores-et-déjà été réalisé sur la parcelle. Sur la base de ce diagnostic phytosanitaire, l'évolution du règlement prévue par la mise en compatibilité du PLU-H vient étendre l'espace boisé classé (EBC) par rapport aux 4 petits EBC pré-existants, et maintient les arbres identifiés comme sains. Cet EBC sera également entouré par un nouvel espace végétalisé à valoriser (EVV) pour conforter la préservation d'un tampon naturel recherché.

L'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H comporte également des considérations environnementales que tout projet devra respecter :

- préserver et conforter la continuité écologique et paysagère avec la zone naturelle présente sur la commune voisine de Charbonnières-les-Bains ;
- développer un espace paysager et planté au Nord du site, autour des boisements existants, par la renaturation de l'espace de stationnement existant ;
- privilégier des essences végétales peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et offrant une protection solaire et renforcer les essences existantes sur site pour enrichir le parc actuel sans perturber sa biodiversité, créant ainsi un dialogue entre le patrimoine végétal existant et les nouvelles plantations.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité compétente et indépendante, a estimé à deux reprises que la présente procédure menée par l'Etat n'engendrait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2021, et qu'elle ne nécessitait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2025-ARA-KKU-3827 du 20 juin 2025 et décision n°2025-ARA-KKU-4002, 4023 à 4027, 4031 à 4033, 4035 à 4058, 4061, 4064 du 1^{er} octobre 2025, jointes au dossier d'enquête publique).

3 « Une trajectoire de production de logements sociaux fournie par la commune à l'Etat »

La commune de Tassin la Demi-Lune avait signé un contrat de mixité sociale pour la période 2017-2022. Il n'y a pas eu de nouveau contrat pour la période 2023-2025. Les quelques projets évoqués ne permettront pas de rattraper le déficit en logements sociaux de la commune dans les délais impartis par la législation.

La commune de Tassin la Demi-Lune a transmis un courrier à la Préfecture et la Métropole de Lyon en date du 23 avril 2025, faisant état de 5 secteurs à potentiels. La commune ne précise de dimensionnement de ces projets (potentiel en termes de nombre logements, de logements sociaux créés ou de surface de plancher constructible) ni de calendrier. Il est mention de discussions en cours avec des bailleurs, d'esquisses de scénarios de recomposition urbaine. Plusieurs parcelles dont la maîtrise foncière n'est que partielle par la

Métropole de Lyon sont par ailleurs immobilisées du fait du développement du tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) en cours. Ainsi, les pistes avancées par la commune ne pourront venir contribuer à l'objectif de création de 323 logements sociaux agrés avant la fin de l'année 2025 et manquent de concrétisation pour estimer une résorption à moyen ou long terme du déficit qui s'élève 918 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024.

4 « Besoin d'une dynamique économique » et « requalification du site de l'APAVE en pôle de TPE, artisanat »

Comme pour la contribution de la commune de Marcy l'Etoile, il est appréciable que la contribution que la contribution souligne que le tissu urbain est adapté en desserte et en accessibilité, alors qu'il s'agit d'un élément critiqué dans beaucoup de contributions.

La zone actuelle UEi2 ne permet pas uniquement du développement économique au sens des activités artisanales ou de bureau mais également les industries, les entrepôts, les commerces de gros, les hôtels, les centres des congrès... Plusieurs scenarii de reconversion de la parcelle en lien le règlement UEi2 ont été étudiés mais abandonnés faute d'équilibre économique, démontrant l'utilité d'une intervention pour adapter le tènement aux réalités du marché

Ainsi, un seuil minimal de 7 % de la surface de plancher affectée à de l'activité artisanale a été fixé pour garantir le maintien d'activités sur le tènement, sans pour autant entraver la réalité économique d'un futur projet. Pour la cohérence de l'aménagement urbain futur, ce pourcentage correspond à une estimation de la superficie des rez-de-chaussée des bâtiments rénovés. Si le promoteur le juge pertinent, ce pourcentage pourra être dépassé dans le futur projet.

Le règlement de la zone URc2a autorise également les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 000 m², ainsi que les constructions à destination de commerce de détail, destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m².

5 « Les autres motivations [...] apparaissent davantage comme des éléments d'accompagnement »

La justification de l'intérêt général est bien basée sur les quatre items cumulatifs de mixité sociale, mixité fonctionnelle, sobriété foncière et intégration environnementale. Ces quatre items figurent dans l'arrêté de lancement de la procédure de DPMEC. Ils sont détaillés dans la notice d'intérêt général au dossier d'enquête publique, et déjà explicités dans les réponses formulées ci-dessus. Chacun de ces items trouve écho dans des outils mis en œuvre, et notamment dans les principes d'aménagement de l'OAP. Le projet qui déroulera de la présente procédure devra intégrer l'ensemble de ces éléments.

6 « Rupture manifeste avec le tissu urbain environnant » et « au détriment de la cohérence urbanistique »

La mise en compatibilité du PLU-H vient changer le zonage réglementaire en place vers le zonage URc2a existant déjà par ailleurs sur le territoire métropolitain. Dans ce zonage, la hauteur maximale de façade des constructions est fixée à 19 mètres. Comme dans tous les zonages du PLU-H de la Métropole, il s'agit bien là d'une hauteur maximale qui vient fixer le cadre dans lequel les projets doivent ensuite s'inscrire. Le règlement comporte également des règles précises d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur un même terrain. Il prévoit un coefficient d'emprise au sol maximal, édicte les principes d'aménagement des espaces libres, et vient définir précisément les délimitations des EBC et des EVV ainsi que les prescriptions attenantes.

Afin de restreindre encore ce cadre réglementaire et de garantir les qualités architecturale et paysagère des projets à venir, il a été décidé d'ajouter des principes d'aménagement supplémentaires au sein de l'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- planter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacité du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épannelage des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements.

Ces principes d'aménagement sont renforcés par le schéma de l'OAP, qui intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour.

7 « Zone mal desservie »

l'arrêt de bus « L'Aigas » se situe à seulement 150 mètres du projet et accueille notamment la ligne 98 "Gorge de Loup/École Vétérinaire/Saint-Bel Gare". Cette ligne dessert la gare SNCF de Tassin la Demi-Lune ainsi que la gare SNCF Gorge de Loup arrêt du métro D. Elle dispose d'une fréquence d'environ 15-20 minutes et fonctionne de 5h40 à 20h50. La ligne 72 "Gorge de Loup/Saint Consorce" avec sensiblement les mêmes caractéristiques de fréquence, d'amplitude et de gares desservies, dispose d'un arrêt de bus situé à 2 kilomètres du projet.

La réalisation du projet de tramway express de l'Ouest lyonnais (TEOL) à horizon 2032 va permettre d'améliorer encore l'accessibilité de la commune de Tassin la Demi-Lune (liaison au quartier Confluence/Perrache/Gare Jean Macé). Le pôle d'échanges multimodal d'Alaï, qui sera construit dans le cadre du projet TEOL, sera accessible en moins de 10 minutes en voiture et facilitera ainsi l'intermodalité. Ces aménagements laissent entrevoir un report modal de la voiture vers ces transports collectifs.

La Métropole de Lyon mène actuellement le déploiement du projet des voies lyonnaises, réseau de pistes cyclables dont le maillage se décline en 12 lignes qui relieront les communes de la périphérie au cœur de l'agglomération, et s'élèvera à 250 kilomètres en 2026 puis 355 kilomètres en 2030. Le projet au 177 route de Sain-Bel à Tassin la Demi-Lune est situé à proximité de deux voies lyonnaises :

- la VL8 qui relie La Tour de Salvagny et le parc d'activités Portes des Alpes à Saint-Priest, en traversant la Métropole d'Ouest en Est et en passant par le centre de Lyon. Contrairement à ce qui est avancé dans certaines contributions, l'accès à cette voie lyonnaise depuis le tènement étudié nécessite moins de 10 minutes pour parcourir les 2 kilomètres, avec un dénivelé positif raisonnable de 40 mètres réparti sur 1,5 kilomètre.
- la VL10 reliant Meyzieu à Marcy l'Etoile, si la variante privilégiée est bien approuvée. L'accès à cette voie lyonnaise se situe à 3 kilomètres du site, avec un dénivelé positif de 55 mètres réparti sur toute la distance du tronçon, soit moins de 15 minutes en vélo. Le schéma de principe de l'OAP anticipe d'ailleurs ce tracé pour permettre sa réalisation par un dégagement au nord-ouest.

Ce projet mixte dans un quartier essentiellement résidentiel (mixité fonctionnelle) va permettre de proposer une nouvelle offre en termes de services, ce qui participe à la réduction des déplacements et des distances effectuées par certains habitants. Conformément aux dispositions du règlement de la zone URc2a, le projet devra comporter un nombre minimal de places de vélo (3 m² pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces et de 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces).

8 « Habitants fragiles sur le plan économique »

D'après un rapport réalisé par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en mars 2024, 70 % des ménages résidant en France métropolitaine sont éligibles au parc social, c'est-à-dire ont des ressources inférieures aux plafonds les plus hauts, les plafonds PLS. 54 % des résidents de France métropolitaine sont éligibles aux logements soumis aux plafonds PLUS, et 24 % aux plafonds PLAI.

Source : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/etude-sur-l-eligibilite-des-menages-francais-au-logement>

Le secteur de mixité sociale instauré dans le cadre de la déclaration de projet impose qu'au minimum 40 % de la surface de plancher (SDP) du programme soit affectée au logement aidé. Parmi cette SDP de logements sociaux devront figurer du PLUS, du PLAI, du PLS et du BRS, avec un minimum de 30% de PLUS-PLAI et un maximum de 10% de PLS-BRS.

Cette large gamme de logements allant du logement privé au logement « le plus social » permet de répondre à des ménages très divers, et relève de l'intérêt général de l'opération. Les ratios apparaissent tout à fait proportionnés au regard de la diversité des profils socio-économiques. La diversité et la mixité des ménages accueillis seront encore renforcées par des tailles et des typologies de logements variées.

9 « Absence de commerces de proximité »

Le règlement de la future zone URc2a autorise les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, inférieure ou égale à 100 m². Lors de la réunion d'examen conjoint, les communes de Tassin la Demi-Lune et Charbonnières-les-Bains ont exprimé leur souhait de ne pas voir s'implanter de grands commerces sur le tènement concerné, pour éviter toute concurrence avec les commerces du centre-ville.

III. Questions du commissaire enquêteur :

Origine de la procédure :

Pouvez-vous expliquer la raison de cette procédure, quel est l'élément déclencheur de cette déclaration de projet ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

La procédure de DPMEC a été initiée par Madame la Préfète de Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, par le biais l'arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-03-18-000001 du 18 mars 2025. L'État a ainsi saisi l'opportunité de transformer une friche identifiée sur le territoire de Tassin la Demi-Lune pour transformer ce site et créer un espace de mixité fonctionnelle et sociale. Le propriétaire actuel, l'entreprise APAVE, a signifié être en lien avec le promoteur Vinci en capacité de réaliser un projet sur le tènement, démontrant ainsi la faisabilité technique et économique d'une reconversion du site.

Le projet porté par la société Vinci ne sera pas autorisé par la procédure conduite par l'État. Il devra faire l'objet de procédures qui lui sont propres en fonction de ses caractéristiques (permis de construire, permis d'aménager, ...) lorsque la procédure d'évolution du PLU-H sera achevée.

La DPMEC vient préciser un cadre réglementaire pour la réalisation d'un futur projet. Ce cadre réglementaire s'appliquera ensuite au projet, qu'il soit porté par Vinci ou par un autre promoteur. Il est donc nécessaire d'établir un cadre qui réponde justement aux différentes composantes définies justifiant l'intérêt général de la procédure.

Participants à la réunion d'examen conjoint :

Dans ce type de procédure, l'examen conjoint remplace la séquence de consultation pour avis des PPA, comment avez-vous déterminé les participants à la réunion d'examen conjoint, par exemple, les communes voisines de St Genis les Ollières, et Marcy l'Etoile avaient-elles été invitées ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

En application du 2° de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme et de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme, les personnes associées à la réunion d'examen conjoint sont limitativement énumérées. La commune de Charbonnières-les-Bains, limitrophe du tènement et ayant fait par de son souhait d'être associée, a été conviée. Les communes de Saint-Genis-les-Ollières et de Marcy l'Etoile, plus éloignées du tènement, n'ont pas été conviées.

Insertion dans le tissu urbain existant :

Prise en compte du voisinage : , c'est-à-dire de l'insertion dans un environnement résidentiel pavillonnaire, en bordure d'une zone naturelle ?

En quoi l'insertion de ces « futurs logements et activités associés, à l'espace vert de respiration... » sera un gain qualitatif pour le quartier et ses habitants ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

En matière de prise en compte du voisinage résidentiel et d'une zone naturelle environnante, le changement du zonage réglementaire en place UEi2 vers le zonage URc2a apporte de nombreux bénéfices par :

- l'imposition de hauteurs maximales de façades qui passent à 19 mètres alors qu'elles n'étaient pas limitées avec le précédent zonage. Cette limitation est encore renforcée par l'OAP qui limite les hauteurs des constructions à R+4 ;
- la diminution de la constructibilité du site avec un coefficient de pleine terre exigé de 15% qui est augmenté à 35%, et la désimperméabilisation des espaces de stationnement. Ainsi la surface dévolue à l'infiltration des eaux comme à l'accueil de la flore est augmentée au bénéfice des zones naturelles avoisinantes et des habitants ;
- la diminution des risques de pollution : la servitude de mixité fonctionnelle vise l'artisanat et le règlement de la zone URc2a limite la surface de chaque cellule à 100 m². Les activités envisagées sont donc peu émettrices de mobilités carbonées et de besoins en stationnement : serrurerie, plomberie, cordonnerie,... Le zonage actuel UEi2 permettait l'installation d'activités industrielles ou artisanales de grandes surfaces qui sont autant de risques en matières d'émissions carbonées, voire de risques industriels, qui sont évités par le changement de zonage. Par ailleurs, l'installation de logements sur cette parcelle impose la dépollution constatée sur le site (présence d'hydrocarbures (HCT) sous dalle, de plomb et de matériaux amiantés dans les bâtiments existants) qui bénéficiera à la santé des habitants comme à celles des écosystèmes avoisinants ;
- l'introduction d'activités de proximité : les infrastructures dédiées à l'activité (cellules de 100m²) visent en priorité l'artisanat qui sont autant de services aux bénéfices des habitants voisins.

Afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement naturel et résidentiel, il a été décidé d'ajouter des principes d'aménagement supplémentaires au sein de l'OAP introduite par la mise en compatibilité du PLU-H :

- limiter les hauteurs des constructions à R+4 ;
- planter les constructions nouvelles sur la partie Sud du tènement en favorisant la compacté du projet afin de permettre l'aménagement d'un parc généreux et d'un seul tenant, en transition avec les espaces naturels limitrophes au Nord et à l'Ouest du site. Des annexes destinées au stationnement des vélos pourront néanmoins être édifiées en frange du parc sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ;
- favoriser les implantations en peigne depuis la route de Sain-Bel pour garantir une discontinuité bâtie le long de la rue ;
- ménager les transitions entre le projet et le tissu pavillonnaire voisin en préservant un large espace végétalisé en limite et en créant un épannelage des hauteurs dégressif en direction du Sud-Est ;
- penser l'insertion paysagère comme une transition harmonieuse entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants ;
- veiller à respecter la topographie naturelle et à préserver les cônes de vue vers les boisements ;
- rationaliser les accès pour limiter les conflits d'usage en limitant le flux direct sur la route de Sain-Bel.

Ces principes d'aménagement sont renforcés par le schéma de l'OAP, qui intègre une transition avec la partie Sud-Est habitée, ainsi que la création d'un parc paysager par renaturation sur la partie Nord-Est en lien avec les habitations alentour.

Zone d'activités économiques :

Comment a été déterminé le pourcentage de 7% de la SDP dédiée à des activités économiques ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Un seuil minimal de 7 % de la surface de plancher affectée à de l'activité artisanale a été fixé pour garantir le maintien d'activités sur le tènement, sans pour autant entraver la réalité économique d'un futur projet. Pour la cohérence de l'aménagement urbain futur, ce pourcentage correspond à une estimation de la superficie des rez-de-chaussée des bâtiments rénovés. Si le promoteur le juge pertinent, ce pourcentage pourra être dépassé dans le futur projet.

Certaines contributions demandent : « pourquoi les projets de logements sociaux présentés par la Mairie de Tassin avec certes moins de précipitation mais une réflexion et analyse approfondies pour un bon équilibre sur la commune, n'ont pas été étudiés ? »

A quel document est-il fait référence, correspond-il à celui évoqué par M.CHARMOT, dans sa dernière contribution, « la commune de Tassin la Demi-Lune a fourni à l'Etat une trajectoire de production de logements sociaux dans le cadre de l'aménagement de plusieurs îlots et tènements fonciers municipaux identifiés, et même métropolitains, fléchés pour accueillir du logement et une requalification urbaine raisonnée intégrant une offre de logements sociaux » ?

L'élargissement de voirie et le recul des bâtiments imposés permettent cette transition le long de la route de Sain-Bel. En réponse à la contribution, et en lien avec la contribution déposée par le promoteur Vinci @166, il est envisagé de déplacer légèrement l'espace végétalisé à préserver afin de permettre une implantation de bâtiment parallèle à la route de Sain-Bel, moins impactante dans le paysage des riverains. Ce déplacement interviendra sans réduction de la superficie et des intérêts écologique et paysager de l'EVV.

Notice environnementale :

Alinéa 10. « La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ? »

Pouvez-vous apporter des éléments à votre affirmation de moindres nuisances engendrées par le projet ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Des éléments de pollution ont été identifiés dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU-H. En effet des études ont été réalisées sur la parcelle et portées à la connaissance de l'État. Ces études recensent les pollutions sur le site et démontrent la faisabilité technique et financière de solutions de traitement. L'évolution du PLU-H portée par l'État impose l'analyse et la prise en compte de ces pollutions par tout projet sur la parcelle concernée.

Le règlement actuel UEi2 permet les constructions à destination d'industrie dont celles d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui peuvent générer des risques qui sortent du tènement. L'ancienne activité APAVE était ainsi recensée dans les bases BASIAS et Géorisques comme « dépôts de sources radioactives » jusqu'en 2020. Le règlement envisagé URc2a n'autorise pas les industries et les entrepôts. Il autorise sous conditions les constructions à destination de bureaux, de commerce de détails et d'artisanat, générant donc moins de risques pour les usagers et les riverains.

La société APAVE, actuel propriétaire et ancien occupant du tènement, nous précise que leur agence à Tassin la Demi-Lune accueillait jusqu'à 240 collaborateurs, ce qui représentait environ 180 véhicules. A ce trafic journalier s'ajoutait le passage régulier de transporteurs tous les jours de la semaine (camionnettes, camions, etc...). Le site avait également vocation à accueillir des formations, générant encore des flux supplémentaires. Les flux générés par l'ancienne activité étaient donc déjà conséquents sur le tènement. En considérant l'équipement automobile moyen des ménages à Tassin la Demi-Lune (données INSEE 2022), la centaine de ménages accueillie devrait correspondre à environ 115 voitures, ce qui est nettement inférieur aux flux anciennement générés par l'entreprise APAVE. Cette estimation est probablement surévaluée, car les ménages éligibles aux logements sociaux possèdent en moyenne moins de voitures par foyer.

Alinéa 11. « La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ? »

En quoi le projet amène une préservation de la ressource en eau ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Le changement de zonage vient diminuer le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions applicable sur le tènement : alors qu'il est limité à 60 % en zone UEi2, il sera limité à 30 % de la superficie du terrain en zone URc2a. Le coefficient de pleine terre (CPT) est au minimum de 15 % en zone UEi2, et passera à au moins 35 % en zone URc2a.

L'OAP introduite par la DPMEC prévoit ainsi la renaturation de l'espace de stationnement existant et très consommateur d'espace sur la parcelle. L'OAP prescrit également d'« optimiser la part des surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en limitant l'emprise des surfaces imperméables et/ou en ayant recours à des matériaux perméables ».

Cette meilleure perméabilité de la parcelle permettra une meilleure infiltration des eaux, et ainsi contribuera à la préservation de la ressource en eau.

MRAe :

En page 3 de la décision de la MRAe (p123 du dossier), dans l'alinéa considérant la localisation de l'opération d'aménagement, il est indiqué : « un complément de stockage adapté des eaux pluviales s'impose au projet », quelle réponse apportez-vous à cette recommandation ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Conformément aux règles strictes déjà imposées par le PLU-H, la stratégie de gestion des eaux pluviales reposera sur un principe d'infiltration à la parcelle, limitant ainsi le ruissellement et la surcharge des réseaux. Dans la partie I du règlement du PLU-H, l'article 6.3.6.2. précise qu'en l'absence de cours d'eau situé sur le terrain d'assiette du projet, les eaux pluviales doivent être totalement gérées sur le terrain. La sous-rubrique 6.3.6.2.1 relative au rejet par infiltration ou réutilisation prévoit que « Les eaux pluviales font l'objet d'une gestion par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, avant infiltration dans le sol. Ces dispositifs sont dimensionnés pour traiter au minimum un volume de stockage selon les dispositions relatives aux périmètres de production [...] ».

Logements sociaux :

Par souci de transparence, figure ci-dessous les réponses aux questions que je vous avais adressé par mail. Serait-il possible d'avoir les chiffres des logements sociaux réalisés sur Tassin, depuis 2014 ?

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Année	RP	LLS	% LLS
2024	10 520	1 712	16,27%
2023	10 370	1 687	16,27%
2022	10 370	1 617	15,59%
2021	10 422	1 520	14,58%
2020	10 603	1 606	15,15%
2019	10 000	1 475	14,75%
2018	10 122	1 466	14,48%
2017	10 338	1 440	13,93%
2016	10 122	1 396	13,79%
2015	10 016	1 346	13,44%
2014	9 680	1 219	12,59%

Pour précision, le tableau ci-dessus correspond aux résidences principales et aux logements locatifs sociaux effectifs sur la commune pour chaque année. Il regroupe les constructions, les destructions, les conventionnements, etc. Les données des résidences principales sont transmises par la direction générale des finances publiques (DGFIP), et servent de référence à l'État pour l'application de la loi SRU. Il peut exister des variations à la baisse de ces chiffres, notamment dues à des sorties du parc (démolitions, réhabilitations lourdes, changements d'usages,...) ou à des ajustements méthodologiques de la donnée DGFIP (suppression de la taxe d'habitation,...).

Les objectifs triennaux donnés (sont cités dans votre dossier seulement ceux de 2023-2025), avec le réalisé :

Réponse de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône :

Période triennale	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
2014-2016	147	39	27%
2017-2019	374	298	80%
2020-2022	513	99	19%
2023-2025 (en cours)	323	en cours	en cours

Pour précision, l'objectif triennal assigné à la commune pour chaque période triennale est explicitement fixé par l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation. Il est proportionnel au nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales, instauré par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000. Le ratio appliqué a été modifié par la loi de différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (3DS) de 2022 : l'objectif de rattrapage pour la période 2020-2022 correspond à 50 % du déficit, et à 33 % du déficit pour la période 2023-2025.



METROPOLE DE LYON

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE



Déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon, en vue de la création d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle sur un tènement actuellement inoccupé à Tassin-la-Demi-Lune

ENQUETE PUBLIQUE

(Du mercredi 3 septembre 2025 au vendredi 3 octobre 2025)

AVIS et CONCLUSIONS

Tribunal Administratif de LYON

Dossier n° : E25000119/69

Commissaire Enquêteur : Gilbert HALEPIAN

Table des matières

1 Préambule :	2
A. Contexte et objectifs du projet :	2
Contexte :	2
Objectifs du projet :	3
B. Modalité de l'enquête publique :	3
2 Conclusions et avis motivés :	4
Sur le dossier :	4
Sur la publicité :	5
Sur la procédure et le déroulement de l'enquête :	5
Notice environnementale :	7
Sur les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe :	7
Sur les observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage :	9
A. LA MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME :	9
B. L'INTERET GENERAL du projet :	11
3 Avis du commissaire enquêteur :	12

1 Préambule :

A. Contexte et objectifs du projet :

Contexte :

Pour rappel la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), promulguée en 2000, vise à promouvoir la mixité sociale en imposant aux communes de plus de 3 500 habitants, un quota de 20 % de logements sociaux, relevé à 25 % en 2013.

La commune de Tassin la Demi-Lune au regard de cette loi, est en retard de réalisation de logements sociaux tant dans l'absolu (16,27% en 2024), qu'au regard des objectifs triennaux régulièrement non atteints, elle est désormais en état de carence (arrêté de carence en date du 23 décembre 2023).

Période triennale	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
2014-2016	147	39	27%
2017-2019	374	298	80%
2020-2022	513	99	19%
2023-2025 (en cours)	323	93 à ce jour	29,79 % à ce jour

Le ténement de l'APAVE (BA 68), d'une surface de 12374 m² est actuellement en zone UEi2 (zone d'activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles), ce zonage n'autorise pas les logements. Ce zonage ne concerne, ici que cette parcelle, qui apparaît isolée à la limite de trois communes, un habitat individuel s'étant installé sur ses limites, et ne permettant pas d'extension éventuelle. L'installation de l'APAVE date de la fin des années 60 - début des années 70, donc une grande majorité des habitations s'est installée en bordure de cette zone d'activités économique, alors que l'APAVE (sans doute ALPAVE à l'époque), existait déjà.

Au plan des effectifs, avant 2017, l'agence comptait environ 240 collaborateurs, en 2018 suite à la vente du service A+ METROLOGIE, elle est passée à environ 200 collaborateurs, en 2019 il y a eu déménagement d'un service, qui a

réduit le nombre de collaborateurs sur site à 190, chiffre qui peut être retenu sur les dernières années (2019 à début 2024).

La société a déménagé en 2024, son site de Tassin-la-Demi-Lune est donc mis en vente, et fait l'objet d'un projet immobilier porté par VINCI.

La Direction Départementale des Territoires du Rhône, y voit une opportunité de création de logements dont une partie en logements sociaux, mais pour ce faire, il est alors nécessaire d'apporter des modifications au PLU-H en cours.

Il est important de noter que les conclusions et avis ne portent pas sur le projet immobilier de la société VINCI, mais sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon, en vue de la création d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle sur la commune de Tassin la demi-lune.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Deux éléments me paraissent importants dans la situation où nous nous trouvons au moment de l'enquête :

Mixité sociale : la procédure en cours n'aurait sans doute pas lieu d'être si les objectifs de la loi SRU qui date de 2000 (25 ans), n'accusaient un tel retard, ou présentaient au moins une trajectoire rectificative qui aurait évité la mise en carence.

Zone d'activités économiques : l'autorisation d'installation d'un habitat individuel en limite immédiate de cette zone d'activités économiques, pouvant en l'état actuel du zonage UEi2 accueillir une grande diversité de métiers (industrie, commerce de gros, entrepôts...), et de tailles diverses, dont certains pourraient être bien plus impactant pour le voisinage, interroge sur la volonté de pérenniser, ou développer cette zone.

Objectifs du projet :

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique liste les principaux objectifs poursuivis par la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon, en vue de la création d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle sur un tènement actuellement inoccupé à Tassin-la-Demi-Lune :

L'objet de la présente procédure est de modifier le zonage existant (UEi2) vers un zonage mixte, assurant le maintien d'activités économiques tout en autorisant les logements.

Un secteur de mixité fonctionnelle est ajouté pour garantir le maintien d'activités économiques sur le tènement.

Un secteur de mixité sociale est ajouté pour garantir la production d'un minimum de 40 % de logements sociaux.

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée afin de respecter les principes suivants :

- désimperméabiliser un pourcentage significatif sur la parcelle en supprimant notamment certains stationnements en surface ;
- veiller à la sobriété foncière en réhabilitant certains bâtiments existants
- préserver un espace de respiration/transition avec la commune voisine de Charbonnières-les-Bains ;
- respecter les normes environnementales de construction.

Enfin un espace boisé classé ainsi qu'un espace végétalisé à valoriser sont inscrits au PLU-H pour assurer un espace de respiration sur le tènement permettant un aménagement améliorant le volet écologique et respectueux de la qualité de vie des futurs occupants.

Les modifications apportées se concrétisent par : le changement de zonage, et la création d'une OAP.

B. Modalité de l'enquête publique :

L'autorité organisatrice est la Direction Départementale des Territoires du Rhône.

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par une décision du Tribunal administratif de Lyon en date du 16 juillet 2025 (dossier E25000119/69), pour procéder à l'enquête publique concernant la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon, en vue de la création d'un secteur de mixité sociale et fonctionnelle sur un tènement actuellement inoccupé à Tassin-la-Demi-Lune.

J'ai renvoyé dès réception de la décision, l'attestation certifiant « ne pas avoir été amené à connaître soit à titre personnel, soit à titre professionnel quelconque du projet susvisé soumis à l'enquête publique et pouvoir en

conséquence être désigné en qualité de commissaire enquêteur sans que les dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement et de l'article 9 du décret du 23 avril 1985 se trouvent méconnues ».

2 Conclusions et avis motivés :

Sur le dossier :

(Art. R 153-8 du code de l'urbanisme et R 123-8 du code de l'environnement)

Le dossier comprenait les pièces suivantes qui étaient réunies dans un seul fascicule relié :

Liste des documents (1p) : cette page faisait office de sommaire du dossier, et listait donc à l'exception de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, les différents documents du dossier.

Document 1 (page 1) : Arrêté préfectoral de lancement (3pages)

Document 2 (page 7) : Notice de justification de l'intérêt général (28 pages)

Document 3 (page 39) : Notice de mise en compatibilité du document d'urbanisme (17pages)

Document 4 (page 59) : Règlement du zonage URc2 - extrait du PLU-H de la Métropole de Lyon (19 pages)

Document 5 (page 83) : Notice environnementale (33pages)

Document 6 (page 119) : Décision de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas (6 pages)

Document 7 (page 127) : Diaporama de présentation de la déclaration de projet lors de la réunion d'examen conjoint (15 pages)

Document 8 (page 145) : Procès-verbal d'examen conjoint (10 pages)

Document 9 (page 157) : Courrier d'avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône (1 page)

Document 10 (page 161) : Ordinance de désignation du commissaire enquêteur (1 page).

L'arrêté préfectoral n°DDT-69-2025-08-11-00002 du 11 août 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête (qui n'était pas dans le fascicule relié).

Par ailleurs le dossier, était consultable dès le 3 septembre :

En version papier :

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU RHÔNE (siège), 165 rue Garibaldi, LYON 3^e arrondissement.

MÉTROPOLE DE LYON (siège), 20 rue du Lac, LYON 3^e arrondissement.

EN MAIRIE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE, place Hippolyte Péragut.

EN MAIRIE DE CHARBONNIÈRES-LES-BAINS, 2 place de l'Eglise.

En version numérique :

- Sur le site du registre numérique mis en place pour cette enquête :

<https://www.registre-numerique.fr/declarationdeprojet-etat-tassin>

- Sur les sites de :

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU RHÔNE :

<http://www.rhone.gouv.fr/Actualités/Consultations-et-enquêtes-publiques>, ainsi que sur un poste informatique aux horaires d'ouverture

MÉTROPOLE DE LYON

COMMUNE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE ainsi que sur un poste informatique aux horaires d'ouverture

COMMUNE DE CHARBONNIÈRES-LES-BAINS

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier était donc complet et documenté, il était accessible en version papier, en quatre lieux (Mairies de Tassin la Demi-Lune, Charbonnières-les-bains, siège de la Métropole de Lyon, Direction Départementale des Territoires du Rhône), et également en version numérique (163 visualisations, 161 téléchargements) sur le registre ouvert pour cette enquête publique.

Sur la publicité :

La publicité légale a été faite conformément aux recommandations édictées dans les articles L 123-10 et R 123-11 du Code de l'Environnement.

Affiches : au format A2, lettres noires sur fond jaune, fournies et adressées aux mairies de Charbonnières-les-bains, de Tassin-la-Demi-Lune, et à la Métropole de Lyon, avec un dossier et un registre papier, ainsi que sur le site de l'APAVE.

Ces éléments étaient accompagnés d'un courrier, invitant à utiliser tous les outils de communication à leur disposition pour relayer l'information auprès du grand public.

Parutions presse :

Le Progrès : 19 août et 4 septembre 2025

Le Tout Lyon 16 août et 6 septembre 2025

Publicité supplémentaire : sites web de la DDT du Rhône, de la Métropole de Lyon, des mairies de Tassin-la-Demi-Lune et Charbonnières-les-bains.

Avis du commissaire enquêteur :

Les mesures de publicité légales ont été respectées, l'information était également relayée sur les sites web, la participation, et la fréquentation enregistrée tant lors des permanences que sur le registre numérique en témoignent.

Sur la procédure et le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée à compter du mercredi 3 septembre 2025 au vendredi 3 octobre 2025 à 17h00.

Les registres (au nombre de 4) papier, m'ont été remis le lundi 6 octobre à 13h30 au siège de la DDT du Rhône.

Seul le registre papier de Tassin-la-Demi-Lune comportait des observations, elles correspondaient à celles que j'avais pu constater lors de ma dernière permanence du 2 octobre, je peux donc attester qu'elles avaient toutes été portées sur le registre avant la date de clôture de l'enquête.

Permanences :

Au nombre de 5, dont quatre en mairie de Tassin-la-Demi-Lune, et une à Charbonnières-les-bains.

Les entretiens se sont tous déroulés de manière courtoise.

En mairie de Tassin-la-Demi-Lune :

- Jeudi 3 septembre 2025 de 9h00 à 11h30 :

Quatre entretiens : 2 personnes représentant une copropriété mitoyenne, M. FLEUTELOT, M. ESTIVAL, une dernière personne questionnant sur la présence de commerce/artisanat prévus dans le projet.

- Samedi 13 septembre de 9h00 à 11h30, s'est poursuivi jusqu'à 12h00 :

J'ai été accueilli par M. GAUTIER Éric, délégué à l'Urbanisme opérationnel et prévisionnel, Rénovation urbaine, Acquisitions et cessions foncières, Ensemble des décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols- PLUH. Le dossier était complet.

Registre papier : il y avait 3 contributions

Entretiens au nombre de six, soit 13 personnes reçues : M. LEMOINE Jean-Edouard, Mme VIALAR Sophie, M. BALLIAS Jean-François, M. DAVOINE Franck, M. D'AUBAREDE Loïc, M. COUSSA, Mme et M. DE LA ROCHEGONDE, Mme et M. CHATELUS (certaines personnes reçues n'ont pas décliné leur identité).

- Vendredi 26 septembre de 14h00 à 16h30 :

Le dossier était complet.

Registre papier : des contributions jusqu'en page 5.

Entretiens au nombre de 5, 6 personnes reçues : M. CHAMBION, M. Philippe de PETITVILLE, M. Dominique SALLES, Mme et M. QUENIN, M. IDE

- Jeudi 2 octobre 2025 de 9h00 à 11h30 :

Le dossier était complet.

Registre papier : rempli jusqu'à la page 13, 6 contributions

J'ai rencontré à 8h30 M. Pascal CHARMOT, maire de Tassin-la-Demi-Lune.

Il y a eu ce jour un seul entretien avec Mme Martine ESSAYAN.

En mairie de Charbonnières-les-bains :

Dossier n° E25000119/69

- Mercredi 17 septembre 2025 de 9h00 à 11h30, s'est poursuivi jusqu'à 12h15 :

Le dossier était complet.

Registre papier : aucune contribution

Entretiens au nombre de 5, soit 15 personnes reçues : Mmes Sophie DORIN et Josiane DORIN, M. Lucien ATIAS, M. Serge PONCET et Mme Valérie PONCET, Mme Catherine PLUQUET, M. Jérôme de MAUROY, M. Thierry MICHAUD, M. Thierry GUILLOT, M. Marc BOYE, M. et Mme FUSILLER, M. Michel HERNANDEZ, Mme Olia MARTIN-JAROUSSE, M. Serge JAROUSSE.

Nombre d'entretiens réalisés lors des permanences : 21, soit au total environ 40 personnes reçues.

J'ai demandé à toutes ces personnes de contribuer par écrit, ce qu'elles ont fait, soit sur le registre papier, soit sur le registre numérique, lorsqu'elles étaient en groupe, toutes n'ont pas communiqué.

Courriers remis lors des permanences : Il n'y a pas eu de courrier remis.

Le public pouvait également communiquer ses observations :

- Par courrier à l'attention du Commissaire enquêteur, à la DDT – Service aménagement et appui aux territoires – Pôle agglomération lyonnaise – 165 rue Garibaldi – CS 33862 – 69401 Lyon Cedex 03.
- Sur la boite mail indiquée dans l'avis d'enquête : declarationprojet-etat-tassin@mail.registre-numerique.fr
- Lors des permanences, sur le registre de la procédure concernée
- Sur les registres papier de la : Direction Départementale des Territoires, Métropole de Lyon, mairie de Tassin-la-Demi-Lune, mairie de Charbonnières-les-bains
- Sur le registre dématérialisé mis en place : <https://www.registre-numerique.fr/declarationprojet-etat-tassinT>

Statistiques contributions :

Il y a eu 207 contributions :

- 195 contributions déposées sur le registre numérique
- 5 contributions reçues par email
- 1 contribution reçue par courrier
- 6 contributions déposées sur un registre papier(C36, R37, R38, R81, C140, R153).

A noter que :

- Les contributions « registre papier » émanent toutes du registre de la mairie de Tassin-la-Demi-Lune, elles auraient donc toutes dû être codifiées « R ».
- Il y a une contribution hors sujet (producteur de série TV intéressé par le site)
- Le courrier de réponse de la MRAe (C207) aux recours arrivé le dernier jour a été mis en ligne en tant que contribution, afin d'être publié.

Les contributeurs (193) pour la quasi-totalité étaient des particuliers, on note toutefois qu'ont contribué :

- CIL Chapoly : association de riverains (contribution @88)
- VINCI Immobilier : promoteur d'un projet immobilier sur cette parcelle (contribution @166)
- Mairie de Marcy-l'Etoile (contribution @18)
- Mairie de Charbonnières-les-Bains (contribution @123)
- Mairie de Tassin-la-Demi-Lune (contribution C140)
- Ainsi qu'en tant que conseiller(e)s métropolitain(e)s : Mme Séverine FONTANGES (E117), et M. Pascal CHARMOT (contribution @187).

Avis du commissaire enquêteur :

Cette enquête a beaucoup mobilisé : 193 contributeurs, environ 40 personnes reçues lors des 5 permanences, et 207 contributions qui en grande majorité contenaient plusieurs observations.

Le public disposait de différents moyens pour prendre connaissance et s'exprimer sur le projet, et toutes les possibilités ont d'ailleurs été utilisées lors de cette enquête sur des supports papier ou numérique.

On remarque quant à l'origine géographique des contributeurs, que la majorité provenait de Charbonnières-les-bains (107), puis de Tassin-la-Demi-Lune (78).

Notice environnementale :

La décision au cas par cas de la MRAe (confirmée dans un second temps, par suite d'un recours gracieux) dispensant d'évaluation environnementale, donne de l'importance à ce document.

Ce document est organisé en trois parties :

-Présentation générale du projet : le descriptif est simple, abondamment illustré (photos, plans, cadastre, schéma de l'OAP).

-Analyse des incidences : le paragraphe sur la localisation énonce les critères pris en compte, cette partie aurait mérité d'être plus développée, notamment sur la mobilité, et la qualité améliorée concernant l'air et le bruit.

Les effets notables sur l'environnement, reprennent les thématiques habituellement prises en compte dans une évaluation environnementale (art. R104-18 du Code de l'Environnement). On peut d'ailleurs remarquer que la lecture de cette partie permet de répondre aux remarques d'un grand nombre de contributions sur l'environnement, entre autres : la gestion de l'eau potable (5), des eaux pluviales(6), l'assainissement(7), la dépollution des sols (9).

-Conclusion : il est estimé qu'il y a peu/pas d'impact sur l'environnement, notamment sur une zone Natura 2000, ou un espace agricole ou naturel, et cite les principes d'aménagements exposés dans l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur :

La visite du site m'a permis de constater qu'il est actuellement fortement artificialisé (7946 m² p 18 de la notice).

Le projet doit permettre de désartificialiser, il impose un coefficient de pleine terre supérieur (35% au lieu de 15%), et d'emprise au sol inférieur (30% au lieu de 60%), il n'empêtre sur aucun ENAF (espace naturel agricole et forestier), il prévoit de préserver, voir renforcer la végétalisation (EBC, EVV).

Je note également que :

-Un diagnostic devra être conduit par un écologue avant le dépôt du permis afin de préserver la faune et la flore au sein du projet, et pendant la phase de travaux (p17).

- Dépollutions à effectuer (9) : des sols, traitement de l'amiante, traitement du plomb. Une gestion anticipée, à tout dépôt d'autorisation d'urbanisme est imposée.

Le point qui aurait dû être plus travaillé, concerne les critères retenus pour la localisation : le besoin en logements est entendable, mais concernant « la présence de services » sur le site, l'amélioration de la qualité de l'air, et du bruit, et la mobilité, il y a un manque de précisions, qui ont été apportées par les réponses de la DDT aux contributions.

Il s'agit a priori d'une opportunité saisie par la DDT du Rhône, qui a entraîné une réflexion sur la situation du site.

Cette notice concernant l'analyse des incidences, reprend les items d'une évaluation environnementale, la séquence ERC aurait mérité d'être mieux formalisée.

Elle montre et cela est validé par la MRAe par deux décisions, que les éléments mis en place avec cette modification (notamment : le changement de zonage, l'OAP, EVV, EBC) vont dans le sens d'une amélioration au plan environnemental.

Sur les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe :

Avis de La MRAe :

Pour rappel, l'autorité environnementale n'émet pas d'avis favorable ou défavorable, mais rend des décisions.

Concernant ce dossier, une première décision, a été rendue au cas par cas, dispensant d'une évaluation environnementale, après étude du dossier.

Un recours gracieux ayant été formé par la commune de Tassin la Demi-Lune, le comité d'intérêt local du Chapoly, et 33 personnes physiques, elle a rendu le 1^{er} octobre une seconde décision (en annexe du rapport), confirmant la dispense d'évaluation environnementale, « le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon dans la commune de Tassin la demi-Lune (69), n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 sus-visée ».

Procédure d'examen conjoint :

La particularité de la déclaration de projet réside en ce point, les avis des PPA (personnes publiques associées) sont formulés lors d'une réunion d'examen conjoint, celle-ci s'est tenue le 4 juillet 2025, étaient représentés : la Direction départementale des Territoires du Rhône, la commune de Tassin-la-Demi-Lune, la commune de Charbonnières-les bains, la Métropole de Lyon, le SEPAL (porteur du SCoT).

Les organismes excusés étaient : la chambre de commerce et d'industrie(CCI), la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA), la chambre d'agriculture, cette dernière ayant fait parvenir un courrier dans lequel elle déclare qu'elle n'a aucune remarque à formuler.

On note que y compris dans une discussion de ce niveau, il y a interférence entre le contenu de la déclaration de projet, et le projet porté actuellement par VINCI Immobilier concernant cette parcelle.

Le compte-rendu fait état de rappels sur l'objet de la réunion : « c'est bien le cadre introduit par l'OAP et par le règlement qui est soumis à l'avis des PPA », et qu'il s'appliquera quel que soit le promoteur.

Les précisions suivantes ont été apportées au cours de cette réunion :

- Une revue de projet sera organisée par l'Etat, en amont du dépôt de permis de construire, avec la DDT, les communes de Charbonnières-les-bains, Tassin-la-Demi-Lune, les services de la Métropole de Lyon, le promoteur.
- Le dossier du permis de construire sera déposé à la mairie de Tassin la demi-lune qui le transmettra à l'Etat, elle aura également à émettre un avis.

Les participants ont émis un avis sur les cinq évolutions proposées dans le PLU-H :

Mairie de Tassin-la-Demi-Lune : avis défavorable sur l'ensemble du projet

- Changement de zonage : la commune souhaite maintenir de l'activité et n'est donc pas favorable à ce zonage.
- Introduction de l'OAP : la commune est favorable au renforcement du cadre qui vient prendre en compte les sujets d'insertion paysagère.
- Introduction d'un secteur de mixité fonctionnelle : la commune considère que le seuil minimal de 7% est insuffisant.
- Introduction d'un secteur de mixité sociale : la répartition de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) et 10% de baux réels solidaires (BRS) n'amènent pas de remarque en soi, mais la répartition à l'intérieur des bâtiments devra être analysée.
- Elargissement des protections environnementales (EBC, EVV...) : la commune est favorable à ce point consensuel.

,Mairie de Charbonnières-les-bains :

- Changement de zonage : la commune rappelle le besoin d'activité économique sur le territoire pour ne pas devenir une commune dortoir. Elle aurait préféré que le zonage n'évolue pas.
- Introduction de l'OAP : la commune n'émet pas de réserve particulière.
- Introduction d'un secteur de mixité fonctionnelle : la commune considère que cet outil convient car il correspond à une réelle demande là où les fonciers sont rares, même si le taux est faible. Elle apporte son soutien à la création d'artisanat, mais ne souhaite pas de commerces de détail.
- Introduction d'un secteur de mixité sociale : la commune n'émet pas de réserve particulière sur ce point.
- Elargissement des protections environnementales (EBC, EVV...) : la commune est favorable au renforcement de l'espace naturel.

La Métropole de Lyon a émis un avis favorable

Le SEPAL a émis un avis favorable

La chambre d'agriculture, la chambre de commerce et d'industrie(CCI), la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) : n'ont pas émis d'avis.

Les communes de Charbonnières-les-bains, Tassin-la-Demi-Lune, ont tout de même produit ensuite chacune une contribution en fin d'enquête publique pour marquer leur opposition sur :

- le nombre de logements : jugé trop important

Dossier n° E25000119/69

- Les logements sociaux : trop nombreux, et mal situés
- L'intégration paysagère d'immeubles en R+4 dans une zone d'habitat individuel
- Les flux de circulation : axes saturés, transports en commun insuffisants
- Le maintien d'une activité économique sur le site : 7% minimum de SDP, est jugé insuffisant, Charbonnières-les-bains marquant sa différence par le souhait de ne pas voir l'implantation de commerces sur cette zone.

Ces contributions, sont beaucoup moins contraintes dans leur expression, et leur objet, alors que leur avis en clôture de la procédure d'examen conjoint concernait strictement le projet de mise en compatibilité, ici les sujets sont élargis, avec en toile de fond le projet de VINCI Immobilier sur ce tènement.

La DDT a répondu à chacune de ces contributions.

Au sens de la procédure, je considère que ces contributions ne remplacent pas leurs avis émis lors de la réunion d'examen conjoint.

Avis du commissaire enquêteur :

Les deux décisions de la MRAe confirmant dans son étude au cas par cas la dispense d'évaluation environnementale, sont argumentées, et elles sont logiques lorsque l'on se concentre sur les éléments de la modification proposée.

Je note que la Métropole de Lyon, et le SEPAL, émettent un avis favorable sans remarques.

Je note également que la chambre d'agriculture (aucune zone agricole n'est modifiée), n'émet pas d'avis.

Malgré le changement de zonage affectant une zone économique, la chambre de commerce et d'industrie(CCI), et la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA), n'émettent pas d'avis, donc pas d'opposition.

Il est à noter la différence dans la teneur des contributions des mairies, selon qu'elles s'expriment lors de la réunion d'examen conjoint, ou au travers de leur contribution lors de l'enquête publique.

Pour ce qui est du positionnement des mairies sur les 5 items présentés par la DDT :

- Zonage et Mixité fonctionnelle : les deux communes auraient souhaité le maintien, et trouvent le taux de 7% faible, Charbonnières-les-bains marquant sa préférence pour de l'artisanat, et son opposition à l'installation de commerces.

Le taux de 7% est un minimum de surface de plancher, il permettra donc l'installation d'une activité économique.

- Introduction de l'OAP : il n'y a pas d'opposition des communes, Tassin-la-Demi-Lune étant favorable au renforcement du cadre concernant l'insertion paysagère.

- Elargissement des protections environnementales : les deux communes sont favorables sur ce point

- Introduction d'un secteur de mixité sociale : concernant la répartition de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) et 10% de baux réels solidaires (BRS) Tassin la demi-lune estime qu'ils n'amènent pas de remarque en soi, mais la répartition à l'intérieur des bâtiments devra être analysée. Charbonnières les bains n'émet pas de réserves sur ce point.

Sur les observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage :

Pour rappel, les réponses aux contributions du public, figurent dans leur intégralité en annexe dans le PV de synthèse enrichi des réponses de la DDT et des commentaires du commissaire enquêteur, ainsi que dans le rapport avec les commentaires du commissaire enquêteur.

La conclusion devant se prononcer sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon, pour une opération mixte activités/logements au 177 route de Sain Bel à Tassin-la-Demi-Lune, et sur l'intérêt général de cette modification, les thèmes abordés ont été regroupés sous ces deux sujets :

- La mise en compatibilité du document d'urbanisme
- L'intérêt général

A. LA MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME :

Dans la plupart des contributions, on voit en filigrane le projet immobilier VINCI, pour ne citer en exemple qu'un sujet : le nombre de logements est jugé élevé par tous les contributeurs, ce paramètre apparaît dans le PV d'examen conjoint, ainsi que dans certaines réponses de la DDT du Rhône, alors qu'aucun des documents du projet ne donne d'indication quant au nombre de logements.

Mixité sociale (85) :

Il s'agit ici de la mention faite dans l'OAP d'une diversification de l'offre résidentielle par la réalisation de logements sociaux (au moins 40% de SDP au-delà de 600 m², inscrit dans la servitude de mixité sociale secteur 3). Les contributions dans leur ensemble sont opposées, un certain nombre, accepte toutefois l'idée de logements sociaux, mais en nombre plus restreint que ce que laisse envisager la jauge de 100 logements (évoquée par la DDT dans le PV d'examen conjoint, ainsi que dans ses réponses au PV de synthèse).

Avis du commissaire enquêteur :

Ce sujet est central, il est l'élément déclencheur de la carence prononcée.

Sur les logements sociaux, le compte n'y est pas au regard de la loi SRU qui date de 2000.

Il ne s'agit donc pas là d'une « punition », comme certaines contributions l'exprimaient, mais d'une trajectoire à trouver pour combler ce retard, et faire en sorte que Tassin la Demi-Lune respecte la loi SRU.

Il est compréhensible, que, le retard à rattraper pose des problèmes dans une ville qui peut-être du fait de son faible taux de logements sociaux, exerçait une attractivité pour certaines catégories socioprofessionnelles.

Le taux imposé par la loi étant de 25%, celui de la commune actuellement d'un peu plus de 16%, un taux de 40%, en vue de rattraper le retard est cohérent, le taux actuellement en vigueur sur le reste de la commune étant de 30%.

On peut certes s'interroger sur le nombre de logements, mais celui-ci ne figure pas dans le projet de modification, qui donc ne l'interdit pas, mais ne l'impose pas non plus.

Intégration habitat collectif R+4, proximité zone pavillonnaire (134) :

Abordé également par les mairies, qui se sont exprimées, le CIL du Chapoly et l'argumentaire/pétition repéré, et également la contribution VINCI.

Les textes concernés sont ceux du règlement de la zone URc2a, et de l'OAP (Fonctions morphologiques urbaines) :

- La hauteur est évidemment citée en premier lieu, avec le concept de bâtiment collectif, en opposition à l'habitat individuel
- L'intégration architecturale/paysagère

Les contributions émanant pour l'essentiel de riverains, montrent une inquiétude sur la construction d'immeubles.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce tènement est une zone d'activités économiques, la plupart des remarques sont inquiètes parce que le bâtiment actuel est un R+2, qui était accepté, la plupart des maisons ayant été construites après ce bâtiment, qui risque d'être remplacé par du R+4.

Ce tènement va changer de main, l'APAVE ayant déménagé, elle cherche un repreneur (aujourd'hui VINCI se positionne).

Le zonage actuel UEi2 autorise une hauteur avec une règle de gabarit, potentiellement bien supérieure à celle du bâtiment installé, (voir le point fait sur ce sujet dans le rapport), et à un R+4 (caractéristique limitative introduite dans l'OAP, le règlement URc2a autorisant jusqu'à 19m).

Cela signifie qu'en l'absence de changement de zonage, rien n'interdirait à un nouvel acquéreur de surélever les bâtiments.

Donc, de ce point de vue, j'estime que le nouveau zonage assorti de l'OAP sera plus protecteur que ne l'est l'actuel.

Activité économique (emplois), commerces (76) :

Il est question du passage d'une zone à vocation strictement économique UEi2, à une zone à vocation résidentielle URc2a qui autorise certaines activités économiques, la servitude (n°2) de mixité fonctionnelle associée à destination de l'artisanat, impose un minimum de 7% de surface de plancher.

Avis du commissaire enquêteur :

Les contributions souhaitent conserver des emplois sur place, la DDT du Rhône le dit également, et dans ses réponses explique que les 7% (taux minimum de SDP) correspondent a priori aux rez-de-chaussée des immeubles.

Le nouveau zonage URc2a est résidentiel, tout en autorisant, des activités économiques limitées (artisanat, commerces, bureaux...), l'orientation donnée par la servitude le porte vers l'artisanat.

La comparaison avec le zonage actuel au plan des activités économiques, montre que le zonage UEi2 autorise une grande diversité d'activités (industrie, entrepôts, bureaux...) dont certaines potentiellement très impactantes, tant en termes de trafic (entrepôt), que de nuisances (industrie).

Cette modification apparaît donc comme un bon compromis, diversifiant le champ des possibles pour ce tènement, en autorisant logements et activités économiques.

Environnement (103) :

Les contributions visent : la dispense d'évaluation environnementale prononcée par la MRAe , la présence de zones naturelles, l'EBC menacé par le développement du bâti, l'artificialisation, la densification, la sobriété foncière, la gestion des eaux (usées, pluviales), l'effet d'ilot de chaleur.

Dans le règlement il y a en rapport avec l'environnement, l'emprise au sol, le coefficient de pleine terre, et toutes les notions citées dans le chapitre 3 « Nature en ville », ainsi que dans l'OAP (Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager, Risques et Nuisances), extension de l'EBC existant, création d'un EVV.

Avis du commissaire enquêteur :

Nous avons vu précédemment les deux décisions de la MRAe.

Les réponses apportées par la DDT du Rhône reprennent pour l'essentiel, des éléments qui figuraient dans le dossier (par exemple le sujet de l'eau).

J'ai à ma demande visité le site, et peux confirmer (voir photo aérienne), qu'il est aujourd'hui très artificialisé.

Les éléments de comparaison entre les deux zonages sont sur ce plan en faveur du nouveau zonage, assorti de l'OAP :

Emprise au sol :

Le zonage URc2a limite l'emprise au sol à 30% de la superficie du terrain, contre 60 % pour le zonage UEi2.

Coefficient de pleine terre :

Le zonage URc2 impose un minimum de 35% de la superficie du terrain, contre 15 % pour le zonage UEi2.

Espace Boisé Classé (EBC) étendu, création d'un Espace Végétalisé à Valoriser (EVV).

Et aussi : désartificialisation des parkings, réutilisation après réhabilitation et mise aux normes des bâtiments, dépollutions.

Il est important de rappeler que la densification est un corollaire de la sobriété foncière, certaines contributions évoquent 150 000 m² pour 90 logements, si on garde ce chiffre, il y a donc un rapport d'environ 1 à 10, d'espaces nécessaires pour loger le même nombre de personnes, donc autant de pris sur la faune et la flore.

J'estime donc que le nouveau zonage assorti de l'OAP apporte sur ce plan des conditions meilleures que le précédent au plan environnemental.

Conformité des cartes utilisées :

Un certain nombre de contributions, notent que les cartes utilisées ne sont pas toutes à jour (notamment parcelles 122, 124, 125 au sud du tènement).

Avis du commissaire enquêteur :

La remarque de ces contributions, est juste, la DDT du Rhône devra donc rectifier ce point.

Avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme :

J'estime donc que la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon, concernant le tènement occupé jusque-là par l'APAVE, à Tassin-la-Demi-Lune (69), apporte une amélioration au plan environnemental, permet une diversification des usages du lieu, en autorisant les logements, tout en maintenant les conditions d'une activité économique, permet d'apporter une réponse à la problématique que connaît la commune concernant les logements sociaux, et participe à la sobriété foncière par la réutilisation de locaux d'entreprises en logement.

B. L'INTERET GENERAL du projet :

Ce point a été contesté par plusieurs contributions, la DDT du Rhône a répondu que sa justification s'appuyait bien sur :

- L'intérêt général lié à la mixité sociale
- L'intérêt général lié à la mixité fonctionnelle
- L'intérêt général lié à la sobriété foncière
- L'intérêt général lié à la l'intégration environnementale

L'intérêt général lié à la mixité sociale :

Cet item apparaît comme étant la motivation originelle de la déclaration de projet (p21 du dossier), même si dans sa réponse à certaines contributions, la DDT du Rhône redit l'intérêt général « cumulatif » sur les quatre items : mixité sociale, fonctionnelle, sobriété foncière, intégration environnementale.

Ce point est difficilement contestable, il s'agit de l'application de la loi SRU (13 décembre 2000).

Depuis, la planification urbaine aurait dû intégrer la réalisation de logements sociaux, or nous en sommes à environ 16,29 % pour 25 % demandés en 2025.

Cette non-application a sans doute eu des conséquences sur le profil des nouveaux arrivants, sur le prix de l'immobilier, et a restreint au fil du temps, le foncier disponible, la population de la commune ayant progressé, pendant ces 25 années, cette opération se présente donc comme effectivement une opportunité.

L'intérêt général, demande que la commune assume sa part de logements sociaux au niveau demandé par la loi, et on peut ajouter que ce qui ne serait pas fait à cet endroit de la commune le sera ailleurs sur le territoire communal.

L'intérêt général lié à la mixité fonctionnelle :

L'idée énoncée dans le dossier sur ce secteur est de « proposer des entreprises artisanales, des petites unités de production, des « industries créatives » dans la logistique urbaine.

L'intérêt tant des communes que du public pour le maintien d'une activité économique est clairement exprimé. Le souhait étant que l'intégralité du tènement conserve une destination purement économique.

L'intérêt général ici, est ressenti et exprimé par toutes les contributions, il est traduit par la servitude n°2 qui impose un taux *minimum* de 7% de SDP, donc pouvant opportunément aller au-delà, et qui d'après la réponse apportée par la DDT du Rhône correspondrait à la surface des rez-de-chaussée.

On peut considérer que la sanctuarisation d'un minimum de 7% de SDP réservé aux activités économiques, relève donc bien de l'intérêt général.

L'intérêt général lié à la sobriété foncière :

La France est engagée dans un processus national de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

On peut estimer que la sobriété foncière relève bien de l'intérêt général, elle se conjugue ici par la désimperméabilisation des places de stationnement, la réutilisation/ transformation de locaux d'entreprise, en logements (avec mise aux normes actuelles), et la densification.

L'intérêt général lié à la l'intégration environnementale :

Ce point est important, par ce qu'il apporte, mais également par les obligations qu'il va imposer à l'aménagement du site.

On l'a vu précédemment, le règlement, et l'OAP, apportent des éléments objectivement positifs au plan environnemental par rapport à l'existant.

Avis du commissaire enquêteur sur l'intérêt général de la déclaration de projet:

La DDT du Rhône présente l'intérêt général du projet comme étant la conjugaison des quatre sujets cités précédemment, dans le dossier, et dans ses réponses.

La formulation par le projet des quatre items sert effectivement à chaque fois, un aspect de l'intérêt général.

Je considère toutefois que l'intérêt général lié à la mixité sociale peut, être considéré comme le déclencheur de cette procédure, il n'est pas contestable au regard de la loi.

3 Avis du commissaire enquêteur :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions permettant au public d'être informé et de pouvoir s'exprimer, ce que montrent les chiffres (195 contributeurs), de visite du registre numérique, le nombre d'entretiens lors des 5 permanences (environ 40 personnes rencontrées).

Je constate que :

La MRAe après une étude au cas par cas à pris la décision de ne pas demander d'évaluation environnementale, décision qu'elle a confirmé à la suite d'un recours gracieux.

La Métropole de Lyon a donné un avis favorable,

Le SEPAL (porteur du SCoT de l'agglomération lyonnaise) a donné un avis favorable,

Dossier n° E25000119/69

La Chambre de commerce et d'industrie(CCI), n'a pas émis d'avis

La Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA), n'a pas émis d'avis

La Chambre d'agriculture, n'a pas émis d'avis

La mairie de Tassin la demi-lune a donné un avis défavorable,

La mairie de Charbonnières-les-bains n'est pas favorable au changement de zonage du terrainement considéré,

La mairie de Marcy-l'Etoile a par une contribution, émis un avis défavorable

Lors de la réunion d'examen conjoint sur les 5 items proposés, les communes de Tassin-la-Demi-Lune et de

Charbonnières-les-bains ont donné leur avis :

- Changement de zonage : les deux communes souhaitent le maintien d'une activité économique, et ne sont donc pas favorable à ce changement.
- Introduction de l'OAP : la commune de Tassin la demi-lune est favorable au renforcement du cadre qui vient prendre en compte les sujets d'insertion paysagère, Charbonnières-les-bains n'émet pas de réserve particulière.
- Introduction d'un secteur de mixité fonctionnelle :

Charbonnières-les-bains considère que cet outil convient car il correspond à une réelle demande là où les fonciers sont rares, même si le taux est faible. Elle apporte son soutien à la création d'artisanat, mais ne souhaite pas de commerces de détail.

La commune de Tassin la demi-lune considère que le seuil minimal de 7% est insuffisant.

- Introduction d'un secteur de mixité sociale : pour la commune de Tassin la demi-lune, la répartition de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) et 10% de baux réels solidaires (BRS) n'amènent pas de remarque en soi, mais la répartition à l'intérieur des bâtiments devra être analysée.

Charbonnières-les-bains n'émet pas de réserve particulière sur ce point.

- Elargissement des protections environnementales (EBC, EVV...) : les deux communes sont favorables .

Je note que l'opposition des mairies au changement de zonage car souhaitant le maintien d'une activité économique, reçoit une réponse par la servitude mixité fonctionnelle qui impose un minimum de 7% e SDP.

Je note qu'il n'y a pas d'opposition de leur part à l'introduction de l'OAP.

Je note que les deux communes sont favorables à l'élargissement des protections environnementales.

Je note enfin, concernant la mixité sociale, que la commune de Charbonnières-les-bains n'émet pas de réserve particulière sur ce point, et les préoccupations de la commune de Tassin la demi-lune portant sur la répartition à l'intérieur des bâtiments des logements sociaux.

La commune de Tassin-la-Demi-Lune ainsi que la mairie de Charbonnières ont en outre produit des contributions, qui reprennent pour l'essentiel des éléments des contributions du public, ces contributions ne remplacent pas l'avis qu'elles ont donné lors de la réunion d'examen conjoint, la DDT a apporté une réponse à chacune d'entre elles.

Les contributions du public ont montré une opposition notamment au projet VINCI, l'amalgame étant fait la plupart du temps avec la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole de Lyon. Ces contributions reflètent pour l'essentiel, une inquiétude sur l'évolution de leur environnement.

La Direction Départementale des Territoires (DDT), service déconcentré de l'État dans le Rhône, agissant pour le compte de Madame la Préfète de Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, a apporté des réponses, à tous les sujets abordés par les contributions, dont le texte en intégralité est lisible en annexe du rapport.

Les principaux sujets abordés par les contributions qui relèvent de la déclaration de projet :

Opposition au changement de zonage afin de maintenir une activité économique : le nouveau zonage URc2a est un zonage résidentiel qui autorise une activité économique, mais en limitant les activités possibles, ainsi que leur taille, il est complété par une servitude de 7% minimum de SDP. Il offre donc plus de garanties que le précédent au plan des nuisances possibles.

Empreinte environnementale : le nouveau zonage (coefficient d'emprise au sol, coefficient de pleine terre), assorti des principes d'aménagement de l'OAP, apporte comme montré plus haut de meilleures garanties que le règlement actuel.

On peut ajouter les engagements pris suivants :

- *Un diagnostic devra être conduit par un écologue avant le dépôt du permis afin de préserver la faune et la forêt au sein du projet, et pendant la phase de travaux (p17).*

- *Dépollutions à effectuer (9) : des sols, traitement de l'amiante, traitement du plomb. Une gestion anticipée, à tout dépôt d'autorisation d'urbanisme est imposée.*

Mixité sociale : la recherche d'une trajectoire corrigéant le retard en logements sociaux de Tassin la Demi-Lune, n'est pas contestable au plan de la loi. L'attractivité de la commune s'étant toutes années, sans doute construite pour partie sur ce critère, cela amène obligatoirement des oppositions. L'intérêt général est ici évident, chaque collectivité devant assumer sa part de l'accueil de logements sociaux.

Intégration d'un habitat collectif R+4, à proximité zone pavillonnaire : l'actuel zonage UEi2 permettait d'accueillir différents types de bâtiments (entrepôts, ateliers...), et la règle de gabarit autorisait étant donné la taille du tènement des hauteurs plus importantes que ce qu'encadre le nouveau zonage, assorti de l'OAP.

J'estime donc que les nouvelles conditions réglementaires sont plus favorables pour le voisinage.

J'ai par ailleurs noté que lors de la réunion d'examen conjoint, la DDT du Rhône s'est engagée :

- Une revue de projet sera organisée par l'Etat, en amont du dépôt de permis de construire, avec la DDT, les communes de Charbonnières-les-bains, Tassin-la-Demi-Lune, les services de la Métropole de Lyon, le promoteur.
- Le dossier du permis de construire sera déposé à la mairie de Tassin la demi-lune qui le transmettra à l'Etat, elle aura également à émettre un avis.

Au vu de tous ses éléments je donne un **avis favorable**,

Je l'assorti toutefois des recommandations suivantes :

- Intégration des bâtiments : les principes d'aménagement sont inscrits à la fois dans le règlement, et dans l'OAP, il sera donc de la responsabilité de l'instruction de tout projet immobilier proposé de prendre en compte l'environnement (voisinage).
La hauteur, ne doit pas être un tabou, certaines contributions ont par exemple proposé de limiter à R+3, ce que les nouvelles dispositions autorisent.
Il serait cohérent d'envisager au sud du tènement la transition paysagère sur toute la largeur de la parcelle, en déplaçant l'entrée du parking.
- Carte cadastrale mise à jour
- Nombre de logements : ce paramètre n'est pas inscrit dans les textes de cette déclaration de projet, mais il est ressorti lors de contributions en référence au projet VINCI. La réponse apportée par la DDT concernant l'équilibre financier atteint pour une centaine de logements, n'est pas assorti de données permettant l'appréciation de ce paramètre.
La servitude de mixité fonctionnelle, autorise avec un minimum de 7 % de SDP, une grande latitude dans l'affectation logement/activité du bâti.

A Meyzieu, le 5 novembre 2025,

Gilbert HALEPIAN
Commissaire enquêteur

