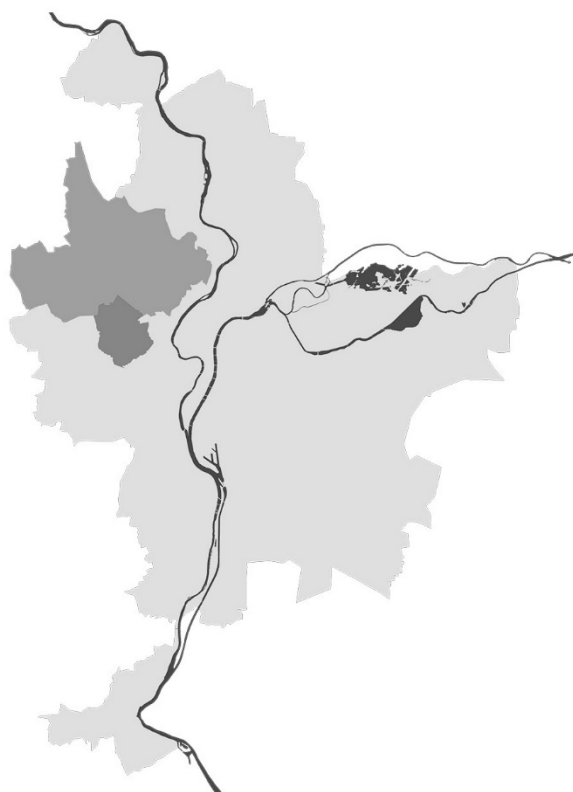


ECULLY



PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022

ECULLY

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

*(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre**

O Point 300

Objectif : Prendre en compte l'évolution des politiques métropolitaines de déplacement, intégrant les mobilités actives et privilégiant les enjeux environnementaux et de préservation de la biodiversité en ville.

Conséquence : Modification, dans le cahier des prescriptions d'urbanisme, de la dénomination et de la destination de l'emplacement réservé (ER) n°1, inscrit au bénéfice de la Métropole, de prolongement du boulevard périphérique à boulevard de Valvert et ses abords, et de création de voie à requalification de voie.

Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville

O Point 22

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment avenue Edouard Aynard.

Conséquence : Inscription d'espaces boisés classés (EBC) sur les parcelles cadastrées D 128 et D 127 situées 26 avenue Edouard Aynard.

O Point 23

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment avenue Guy de Collongue.

Conséquence : Modification d'une partie de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur les parcelles cadastrées AR 9 et AR 23 situées avenue Guy de Collongue.

O Point 24

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment chemin de la Sauvegarde.

Conséquence : Modification d'une partie de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur la parcelle cadastrée B 742 située chemin de la Sauvegarde.

O Point 25

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment chemin de la Sauvegarde.

Conséquence : Inscription d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) sur les parcelles cadastrées B 72, B 976 et B977 situées chemin de la Sauvegarde.

O Point 26

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment avenue Duchalay.

Conséquence : Modification d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur la parcelle AS 161 située avenue Duchalay.

O Point 27

Objectif : Conforter les coeurs d'îlots verts afin de maintenir la qualité paysagère du secteur du chemin du Fort dans le prolongement des espaces boisés du parc du Vallon..

Conséquence : Inscription et modification d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur les parcelles cadastrées B 1329, B 989, B 1198 et B 1356 situées chemin du Fort.

O Point 28

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment chemin Louis Chirpaz.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur les parcelles cadastrées B 887 et B 1085 situées chemin Louis Chirpaz.
Modification d'une partie de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur les parcelles cadastrées B 432 et B 908 situées chemin Louis Chirpaz.

ECULLY

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

O Point 29

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment avenue de Verdun.

Conséquence : Modification d'une partie de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) et inscription d'espaces boisés classés (EBC) sur l'îlot situé entre l'avenue de Verdun et la montée du Docteur Mastier.

O Point 30

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment avenue Béranger.

Conséquence : Modification d'une partie de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur les parcelles cadastrées E 78 et E 771 situées avenue Béranger.

O Point 31

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment avenue docteur Terver.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle E 65 située avenue du Docteur Terver.

O Point 34

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment les espaces communs de qualité du lotissement "Les Sabines".

Conséquence : Modification d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur les parcelles cadastrées AZ 138, AZ 18 et AZ 19 situées dans le lotissement "Les Sabines".

Point 35

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment chemin de Calabert.

Conséquence : Modification d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) sur les parcelles cadastrées AS 21 et AS 22 situées chemin de Calabert.

O Point 36

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment chemin de Calabert.

Conséquence : Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur les parcelles cadastrées AW 11, AW 16, AW 17, AW 18, AW 19, AW 20, AW 21, AW 23, AW 180, AW 202 et AW 203 situées entre les chemins de Calabert, de la Pinède et du Cèdre Vert.

O Point 37

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment chemin de Charbonnières.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle cadastrée AM 21 située chemin de Charbonnières.

O Point 38

Objectif : Mettre en cohérence l'ensemble des zones URi2d situées à l'ouest de la commune avec l'objectif de préservation de la dimension paysagère de ces espaces résidentiels assurant la transition avec le site classé des vallons de l'ouest lyonnais.

Conséquence : Extension du coefficient de pleine terre (CPT) graphique de 0,8 à l'ensemble de la zone URi2d située à l'Est du chemin du Petit Bois.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements

O Point 18

Objectif : Encadrer l'évolution du secteur du chemin du Fort, à l'interface des quartiers pavillonnaires dont la valeur patrimoniale a été identifiée par un périmètre d'intérêt patrimonial (PIP B4) et du projet de ville de la Duchère sur Lyon 9, afin d'assurer une transition harmonieuse et progressive entre ces deux sites urbains et un développement en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales du site.

Conséquence : Inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) chemin du Fort.
Modification des prescriptions du périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) B4.

ECULLY

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

O Point 19

Objectif : Préserver temporairement les possibilités d'évolution des emprises situées autour du terminus pressenti de la ligne Centre Ouest en cours d'étude par le SYTRAL. Des études complémentaires sont nécessaires pour définir un projet d'aménagement global et les conditions du développement urbain de ces espaces, en cohérence avec la création d'une ligne forte de transport en commun reliant la gare de Vaise et le Campus Lyon Ouest Ecully.

Conséquence : Inscription d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, sur le secteur situé au nord du chemin de Charbonnières, entre le chemin du Petit Bois et l'avenue Guy de Collongue.

O Point 299

Objectif : Mettre à jour les fiches des Éléments Bâti Patrimoniaux identifiés sur le territoire de la commune en complétant les illustrations photographiques

Conséquence : Modification des fiches des éléments bâtis patrimoniaux (EBP) n° 7, 8, 13, 18, 30, 35, 41, 43, 47

O Point 361

Objectif : Assurer une desserte viaire adaptée et sécurisée chemin du Fort, afin d'accompagner le développement urbain de ce secteur.

Conséquence : Modification de l'emprise de l'emplacement réservé de voirie (ERV) n°28, inscrit au bénéfice de la Métropole, sur le chemin du Fort.

Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain

O Point 21

Objectif : Sécuriser le carrefour de l'avenue du Bon Pasteur et du chemin de Pontet et Crases au regard des projets en cours et plus largement en lien avec le fonctionnement global de ce secteur.

Conséquence : Inscription d'un emplacement réservé de voirie (ERV) au bénéfice de la Métropole, à l'angle de l'avenue du Bon Pasteur et du chemin de Pontet et Crases.

Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

O Point 334

Objectif : Favoriser la production de logements locatifs sociaux pérennes dans le temps

Conséquence : Modification du contenu du secteur de mixité sociale (SMS) par suppression du conventionnement ANAH social et très social des catégories de logements aidés, pour les constructions existantes à destination d'habitat créant plus de 5 logements.

Améliorer la qualité du parc de logement et du cadre de vie

O Point 317

Objectif : Élargir le champs d'outils réglementaires pour éviter la surproduction de petits logements au détriment de logements familiaux et lutter contre l'habitat indigne (division excessive).

Conséquence : Inscription d'un secteur de taille minimale de logements (STML) sur les secteurs du centre village, du hameau du Trouillat et du hameau de Villeneuve pour toute opération sur construction existante à destination d'habitation créant plus de 3 logements.

Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

O Point 205

Objectif : Actualiser les principales données sociodémographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur et réviser les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour les communes ayant atteint le taux de 25% de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU).

Conséquence : Actualisation du rapport de présentation / indicateurs de suivi du volet Habitat et du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

Organiser un développement commercial équilibré et durable

O Point 17

Objectif : Préserver et développer le tissu commercial de proximité existant sur l'avenue Raymond de Veysières

Conséquence : Modification du linéaire "toutes activités" en linéaire "artisanal et commercial", sur l'avenue Raymond de Veysière

Corriger une erreur matérielle

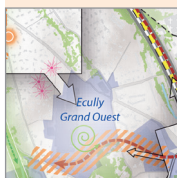
O Point 313

Objectif : Corriger une erreur matérielle de non report sur le plan de zonage de l'ensemble des éléments protégés par la fiche Élément Bâti Patrimonial n°41

Conséquence : Report sur le plan de zonage de la protection en élément bâti patrimonial (EBP) du mur de clôture situé impasse des rivières, identifié dans la fiche n°41 du cahier EBP.

Encourager un développement urbain respectueux de l'identité communale

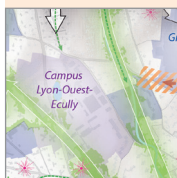
• Conforter les entités économiques de rayonnement métropolitain



- > Participer à l'affirmation du pôle économique ouest et conforter la place des établissements phares installés sur la commune : Police Technique et Scientifique, grands comptes, Institut Paul Bocuse...
- > Permettre la modernisation et une meilleure intégration environnementale du pôle commercial du Pérollier, et conforter l'implantation des équipements hôteliers.

- Les différents sites de bureaux de la commune sont classés en UEi2, notamment le Technoparc.
- Le site de la Police Technique et Scientifique est inscrit en USP (ce zonage englobe également le cimetière).
- Un zonage UEc est appliqué sur les secteurs commerciaux, notamment celui du Pérollier.
- Une polarité commerciale, des linéaires toutes activités ainsi qu'une polarité hôtelière sont inscrits sur le secteur du Valvert en cohérence avec Tassin la Demi-Lune et Vaise.

• Prendre en compte les évolutions du *Campus Lyon Ouest Écully*, la vie des étudiants et les activités économiques qui lui sont liées



- > Accroître la visibilité du campus en constituant un espace structurant et ouvert le long de l'avenue Guy de Collongue.
- > Permettre le développement du site in situ en maintenant l'image d'un campus vert.
- > Accompagner les réflexions de lignes fortes de transports en commun en veillant à une meilleure connexion du site universitaire au centre-ville.

- Le site du campus est classé en USP.
- Les secteurs économiques présents aux abords du campus sont classés en UEi2.

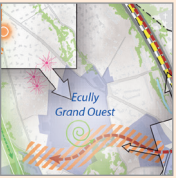
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Encourager un développement urbain respectueux de l'identité communale

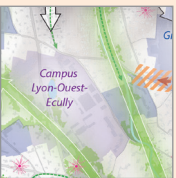
• Conforter les entités économiques de rayonnement métropolitain



- > Participer à l'affirmation du pôle économique ouest et conforter la place des établissements phares installés sur la commune : Police Technique et Scientifique, grands comptes, Institut Paul Bocuse...
- > Permettre la modernisation et une meilleure intégration environnementale du pôle commercial du Pérollier, et conforter l'implantation des équipements hôteliers.

- Les différents sites de bureaux de la commune sont classés en UEi2, notamment le Technoparc.
- Le site de la Police Technique et Scientifique est inscrit en USP (ce zonage englobe également le cimetière).
- Un zonage UEc est appliqué sur les secteurs commerciaux, notamment celui du Pérollier.
- Une polarité commerciale, des linéaires toutes activités ainsi qu'une polarité hôtelière sont inscrits sur le secteur du Valvert en cohérence avec Tassin la Demi-Lune et Vaise.

• Prendre en compte les évolutions du Campus Lyon Ouest Écully, la vie des étudiants et les activités économiques qui lui sont liées



- > Accroître la visibilité du campus en constituant un espace structurant et ouvert le long de l'avenue Guy de Collongue.
- > Permettre le développement du site in situ en maintenant l'image d'un campus vert.
- > Accompagner les réflexions de lignes fortes de transports en commun en veillant à une meilleure connexion du site universitaire au centre-ville.

- Le site du campus est classé en USP.
- Les secteurs économiques présents aux abords du campus sont classés en UEi2.
- Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global permet de temporiser l'évolution des abords du campus sur le secteur pressenti du terminus de la ligne forte Centre Ouest en cours d'étude.

Point n° 19

Encourager un développement urbain respectueux de l'identité communale

• Travailler les lieux d'entrées de ville en agrafe avec la ville-centre en leur apportant une dimension plus humaine et qualitative



- > Accompagner la transformation des rives de l'A6/A7 au bénéfice de son déclasserement
- > Le secteur de l'échangeur du Pérollier nécessitant un projet global de reconfiguration, requalification et de franchissement notamment modes doux de l'infrastructure A6
- > Accompagner la requalification du quartier des Sources/Pérollier, enjeu d'importance pour le territoire communal
- > L'urbanisation à termes de la partie éculloise de l'agrafe « Vaise-Duchère-Campus Lyon Ouest Écully » du SCoT en lien avec la ligne forte de transport en commun A4
- > Les portes de Valvert et Trois Renards en lien avec Tassin la Demi-Lune (dans le cadre du projet anneau des sciences)

- Sur les secteurs du Pérollier et du Bon Pasteur, un zonage UEi2 couvre les activités économiques présentes, en cohérence avec le 9ème arrondissement de Lyon.
- Des zonages URc1 couvrent le quartier des Sources/Pérollier, et des protections de boisements garantissent la pérennité de la qualité végétale existante. Un indice "a" sur les Sources avec une hauteur graphique à 19 mètres, un coefficient d'emprise au sol graphique de 0,4 et un coefficient de pleine terre graphique de 0,25 accompagnent le projet de restructuration en cours de réflexion. Un indice "b" sur le Pérollier permet une gestion de l'existant.
- Sur le corridor du projet de ligne forte A4, certains secteurs sont classés en URm1d afin d'engager une logique de renouvellement le long du tracé.
- Sur les secteurs Valvert et Trois Renards, le zonage UPp s'applique en prolongement des balmes du vallon des Planches. Un emplacement réservé de voirie est inscrit en cohérence avec Tassin la Demi-Lune pour ~~la réalisation du prolongement du périphérique~~. En cohérence avec Tassin la Demi-Lune, un zonage UCe3b avec une hauteur graphique à 10 mètres, ainsi qu'un linéaire toutes activités sont inscrits sur la place des Trois Renards. Le Valvert fait également l'objet d'un zonage URm1c le long de la rue Marietton en cohérence avec le 9ème arrondissement de Lyon.

• Conforter les tissus urbains aux abords du centre-village ainsi que certains quartiers du plateau de la Sauvegarde



- > Encadrer le développement des résidences d'habitat collectif
- > Affirmer la particularité des tissus d'interface sur le pourtour du centre-village tout en permettant leur évolution
- > Pérenniser les grands pôles d'équipements et permettre leurs évolutions

- Les quartiers accueillant un habitat collectif sont classés en URc2c.
- Le caractère particulier de l'îlot à l'angle des rues Edouard Payen et Benoît Tabard est couvert par un zonage URc2 avec une hauteur de façade de construction à 10 mètres.
- Sur les franges pavillonnaires nord et sud du centre-village, aux abords des rues de Charrière Blanche et du Hêtre Pourpre, sont appliqués des zonages URi1a.
- Le pôle d'équipement de la Sauvegarde est inscrit en USP.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Encourager un développement urbain respectueux de l'identité communale

• Travailler les lieux d'entrées de ville en agrafe avec la ville-centre en leur apportant une dimension plus humaine et qualitative



- > Accompagner la transformation des rives de l'A6/A7 au bénéfice de son déclassement
- > Le secteur de l'échangeur du Pérollier nécessitant un projet global de reconfiguration, requalification et de franchissement notamment modes doux de l'infrastructure A6
- > Accompagner la requalification du quartier des Sources/Pérollier, enjeu d'importance pour le territoire communal
- > L'urbanisation à termes de la partie éculloise de l'agrafe « Vaise-Duchère-Campus Lyon Ouest Écully » du SCoT en lien avec la ligne forte de transport en commun A4
- > Les portes de Valvert et Trois Renards en lien avec Tassin la Demi-Lune (dans le cadre du projet anneau des sciences)

OAP
2

- Sur les secteurs du Pérollier et du Bon Pasteur, un zonage UEi2 couvre les activités économiques présentes, en cohérence avec le 9ème arrondissement de Lyon.
- Des zonages URc1 couvrent le quartier des Sources/Pérollier, et des protections de boisements garantissent la pérennité de la qualité végétale existante. Un indice "a" sur les Sources avec une hauteur graphique à 19 mètres, un coefficient d'emprise au sol graphique de 0,4 et un coefficient de pleine terre graphique de 0,25 accompagnent le projet de restructuration en cours de réflexion. Un indice "b" sur le Pérollier permet une gestion de l'existant.
- Sur le corridor du projet de ligne forte A4, certains secteurs sont classés en URm1d afin d'engager une logique de renouvellement le long du tracé. Une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement l'évolution du secteur du Chemin du Fort, entre les espaces de renouvellement de la Duchère et le quartier patrimonial des Cerisiers.
- Sur les secteurs Valvert et Trois Renards, le zonage UPP s'applique en prolongement des balmes du vallon des Planches. Un emplacement réservé de voirie est inscrit en cohérence avec Tassin la Demi-Lune pour la requalification du boulevard du Valvert et de ses abords. En cohérence avec Tassin la Demi-Lune, un zonage UCe3b avec une hauteur graphique à 10 mètres, ainsi qu'un linéaire toutes activités sont inscrits sur la place des Trois Renards. Le Valvert fait également l'objet d'un zonage URm1c le long de la rue Marietton en cohérence avec le 9e arrondissement de Lyon. Sur le boulevard de la Duchère, en continuité avec Lyon, un polygone d'implantation est inscrit afin de permettre la création d'un centre d'hébergement rattaché à un équipement d'intérêt collectif à vocation d'enseignement, implanté sur le territoire de Lyon 9e, rue Saint-Simon.

• Conforter les tissus urbains aux abords du centre-village ainsi que certains quartiers du plateau de la Sauvegarde



- > Encadrer le développement des résidences d'habitat collectif
- > Affirmer la particularité des tissus d'interface sur le pourtour du centre-village tout en permettant leur évolution
- > Pérenniser les grands pôles d'équipements et permettre leurs évolutions

- Les quartiers accueillant un habitat collectif sont classés en URc2c.
- Le caractère particulier de l'îlot à l'angle des rues Edouard Payen et Benoît Tabard est couvert par un zonage URc2 avec une hauteur de façade de construction à 10 mètres.
- Sur les franges pavillonnaires nord et sud du centre-village, aux abords des rues de Charrière Blanche et du Hêtre Pourpre, sont appliqués des zonages URi1a.
- Le pôle d'équipement de la Sauvegarde est inscrit en USP.

Points n° 18 300



Poursuivre le développement harmonieux de l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 50 logements /an, soit 450 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements de la population actuelle. Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles,
- un développement résidentiel harmonieux principalement en intensification urbaine et en renouvellement du tissu existant,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante et à mesure qu'elle se développera et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition volontariste des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins et concourir au rééquilibrage de l'offre déjà fortement pourvue en T4 et plus. Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement. En matière de logement locatif social, la commune étant déjà bien pourvue en grande typologie, une production nouvelle se rapprochant d'un taux de 35% de T1/T2 serait opportune.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

~~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.~~

A l'échelle de la commune, cela se traduit 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 doit 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 2^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux doit correspondre à 33% du déficit, soit 23 logements au total. Le niveau de réalisation de l'objectif fixé s'analysera au regard de l'éventuel excédent de la période 2014-2016. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.~~



Poursuivre le développement harmonieux de l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 50 logements /an, soit 450 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements de la population actuelle. Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles,
- un développement résidentiel harmonieux principalement en intensification urbaine et en renouvellement du tissu existant,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante et à mesure qu'elle se développera et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition volontariste des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins et concourir au rééquilibrage de l'offre déjà fortement pourvue en T4 et plus. Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement. En matière de logement locatif social, la commune étant déjà bien pourvue en grande typologie, une production nouvelle se rapprochant d'un taux de 35% de T1/T2 serait opportune.
- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permettant de limiter les divisions excessives de logements ou maisons, phénomène touchant particulièrement les secteurs centre-village, hameau du Trouillat et hameau de Villeneuve. Cet outil permet de garantir la qualité des logements, de conserver des typologies de grande taille pour accueillir des familles et prévenir les situations d'habitats insalubres. Cette servitude est mise en œuvre sur :

- Centre village,

- Hameau du Trouillat,
- Hameau de Villeneuve

La règle est la suivante :

- Dès la création de 3 logements ou plus, 70% de la surface de plancher du programme doit être composée de T2 et plus.

S'agissant toujours de la taille des logements, la collectivité souhaite que les typologies produites s'inscrivent dans la grille de surface suivante (en m² SHAB) :

Typologies	Taille minimale	Taille recommandée
T1	18 m ²	18-32 m ²
T1 bis	34 m ²	34-42 m ²
T2	42 m ²	42-60 m ²
T3	60 m ²	60-74 m ²
T4	74 m ²	74-88 m ²
T5	88 m ²	> 88 m ²
par pièce supplémentaire	-	+ 12 m ²



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs

Point n° 317

~~pour les périodes suivantes, la production devra couvrir 50% du déficit sur la 3^e période triennale 2020-2022 et 100% du déficit sur la 4^e période triennale 2023-2025.~~

- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vu du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

- le maintien du périmètre et des règles du secteur de mixité sociale,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville d'Ecully,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.

A l'échelle des quartiers Les Sources/ Le Pérollier cela se traduit par :

- la réduction des phénomènes de concentration des difficultés par un travail coordonné des acteurs (bailleurs sociaux et réservataires) sur les stratégies d'attribution des logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.
- permettre l'emménagement des ménages avec enfants dans les grands logements (T4/T5) adaptés à leurs ressources.

3. Programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)

considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 13 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2020-2022. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2023-2025 et suivantes.

- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

- le maintien du périmètre et des règles du secteur de mixité sociale,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville d'Ecully,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.

A l'échelle des quartiers Les Sources/ Le Pérollier cela se traduit par :

- la réduction des phénomènes de concentration des difficultés par un travail coordonné des acteurs (bailleurs sociaux et réservataires) sur les stratégies d'attribution des logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.
- permettre l'emménagement des ménages avec enfants dans les grands logements (T4/T5) adaptés à leurs ressources.

Point n° 205

NEANT

OAP
2

Chemin du Fort

Objectifs

Encadrer les mutations futures de ce secteur situé en interface entre des quartiers pavillonnaires possédant une certaine valeur patrimoniale et le grand projet de ville de la Duchère dense et dynamique.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaines

- Permettre le développement de la vocation résidentielle dans un esprit de transition entre le nouveau quartier de la Duchère et le quartier pavillonnaire de la rue de Cerisiers, en respectant les caractéristiques identitaires et paysagères du lieu.
- En partie ouest, anticiper et tenir compte de l'avancement du projet de requalification de la M6 (ex A6) et de ses abords (reconfiguration potentielle de l'échangeur routier du PérOLLier).
- Favoriser un épannelage des constructions (de R+1 à R+3+attique) afin de travailler les transitions avec le bâti existant des quartiers voisins (petit pavillonnaire comme grand collectif) ainsi qu'avec le vallon boisé des Gorges.

Accès, déplacements

- Assurer une desserte viaire adaptée et sécurisée par le Chemin du Fort.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- Préserver les boisements en frange du vallon des Gorges ainsi que de certains cœurs d'îlot ou espaces boisés apportant une qualité végétale au secteur.
- Offrir une structure végétale participant à la transition entre les différentes formes urbaines (pavillon-

naire/collectif) et vocations (habitat et équipement scolaire).

- Ménager des césures toute hauteur dans les ensembles bâtis nouveaux, créant des percées végétales nord-sud et une alternance entre bâti et végétation.
- Ménager des échappées visuelles sur le parc du vallon à l'est.
- Pérenniser la morphologie en front de rue de certains bâtis identitaires pour le quartier.

Point n° 18

NEANT

Principes d'aménagement



Point n° 18

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

ECULLY

Surface communale..... 848,23 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M3*	Ap.M3*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3	7,22	7,22
UCe4	8,54	8,54
Mixtes de formes compactes		
URm1	17,36	17,36
URm2		
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	58,99	58,99
URc2	28,47	28,47
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	119,60	119,60
URi2	191,04	191,04
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	41,88	41,88
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc	21,79	21,79
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	65,84	65,84
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	131,38	131,38
UL		
TOTAL	692,11	692,11

Zones à urbaniser	Av.M3	Ap.M3
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1	27,88	27,88
AU2		
AU3		
TOTAL	27,88	27,88

Zones naturelles et agricoles	Av.M3	Ap.M3
Zones naturelles		
N1	94,41	94,41
N2	33,83	33,83
Zones agricoles		
A1		
A2		
TOTAL	128,24	128,24

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M3	Ap.M3
Espaces Boisés Classés	158,15	159,94
Espaces Végétalisés à Valoriser	74,42	73,42
Plantations sur domaine public	2,86	2,86
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	235,43	236,22

* Av.M3 : avant modification n° 3 - Ap.M3 : après modification n° 3

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2015
Nombre d'habitants	17 742	17 947
Nombre de ménages	7 271	7 322
Taille des ménages	2,3	2,3
Nombre de résidences principales	7 271	7 322
Part des ménages propriétaires	53,2%	56,6%
Part des ménages locataires du parc privé	23,6%	24,5%
Part des ménages locataires du parc HLM	20,9%	16,5%
Taux de logements vacants	6,2%	7,9%
Nombre d'emplois	12 357	11 612
Revenu fiscal médian	26 553 €	27 015 €

Source données : Insee RP 2012 et RP 2015 exploitations principales

Précisions

Les données issues du millésime 2015 du recensement de la population sont les plus récentes en date d'approbation du PLU-H.

Par souci de fiabilité statistique, l'Insee n'autorise les comparaisons de données qu'entre deux millésimes espacés de 5 années. Les données 2012 sont uniquement comparables avec les données 2008 et les données 2015 sont uniquement comparables avec les données 2010.

Toute comparaison de données entre les années 2012 et 2015 seraient statistiquement fausses.

6.

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	17 742	18 517	155	4,4%	1 385 927
Nombre de ménages	7 271	7 692	84	5,8%	631 553
Taille des ménages	2,3	2,3	0,0	0,00	2,1
Nombre de résidences principales	7 271	7 692	84	5,8%	631 553
Part des ménages propriétaires	53,2%	51,9%	-0,3%	-1,3%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	23,6%	25,0%	0,3%	1,4%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	20,9%	18,5%	-0,5%	-2,4%	125 583
Taux de logements vacants	6,2%	8,2%	0,4%	2,0%	7,4%
Nombre d'emplois	12 357	11 879	-96	-3,9%	704 742
Revenu fiscal médian	26 553 €	27 610 €	211	4,0%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic	
	2008	2017
Taux SRU	18,13%	24,66%



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	483
Pression de la demande de logement locatif social	4,2
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	47%
Taux de rotation dans le parc locatif social	5,4%
Taux de vacance dans le parc locatif social	1,4%

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	18,13%	24,66%	27,40%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	483	529
Pression de la demande de logement locatif social	4,2	3,8
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	47%	43%
Taux de rotation dans le parc locatif social	5,4%	10,6%
Taux de vacance dans le parc locatif social	1,4%	2,3%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	408,7	398,1	401,6
Nombre de logements	9 221	9 279	9 657
Densité	22,6	23,3	24,0

Source : Fichiers fonciers

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

Point n°205

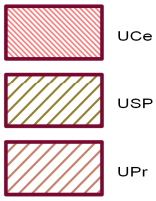
LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

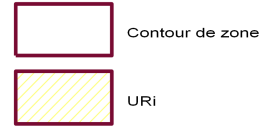
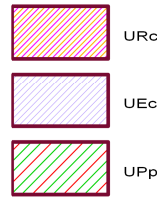
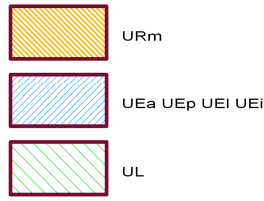
1/5000^e

LES ZONES

Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



A urbaniser



Agricoles

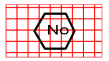


Naturelles



AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



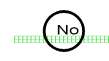
Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



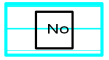
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

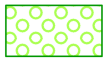


Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)

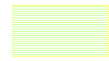
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



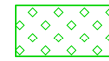
Espace Boisé Classé



Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol



Secteur de Mixité Fonctionnelle

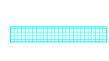


Bâtiments avec changement de destination possible

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



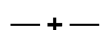
Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



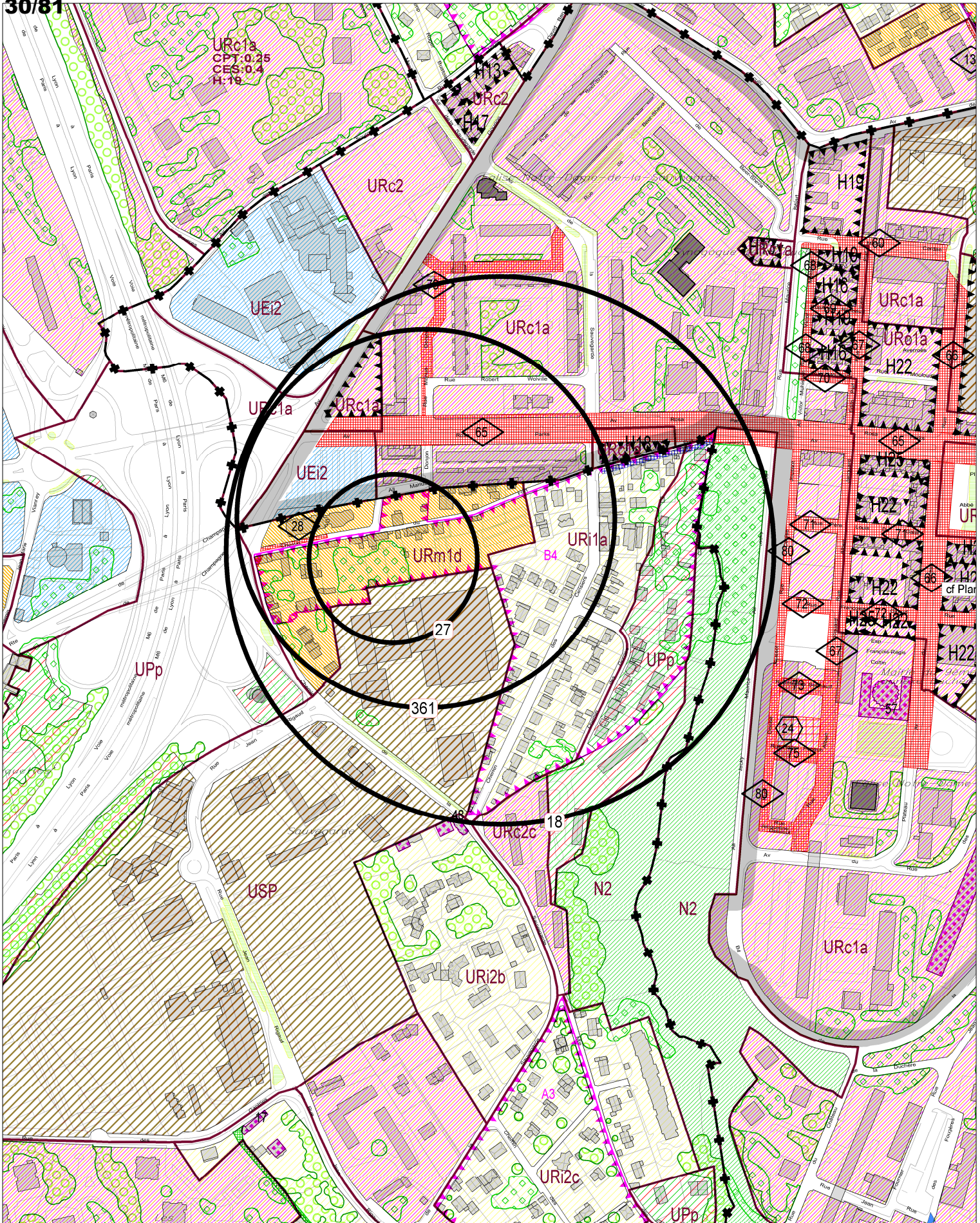
Arrondissement



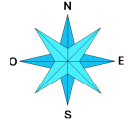
Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



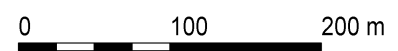
PLU-H OPPOSABLE

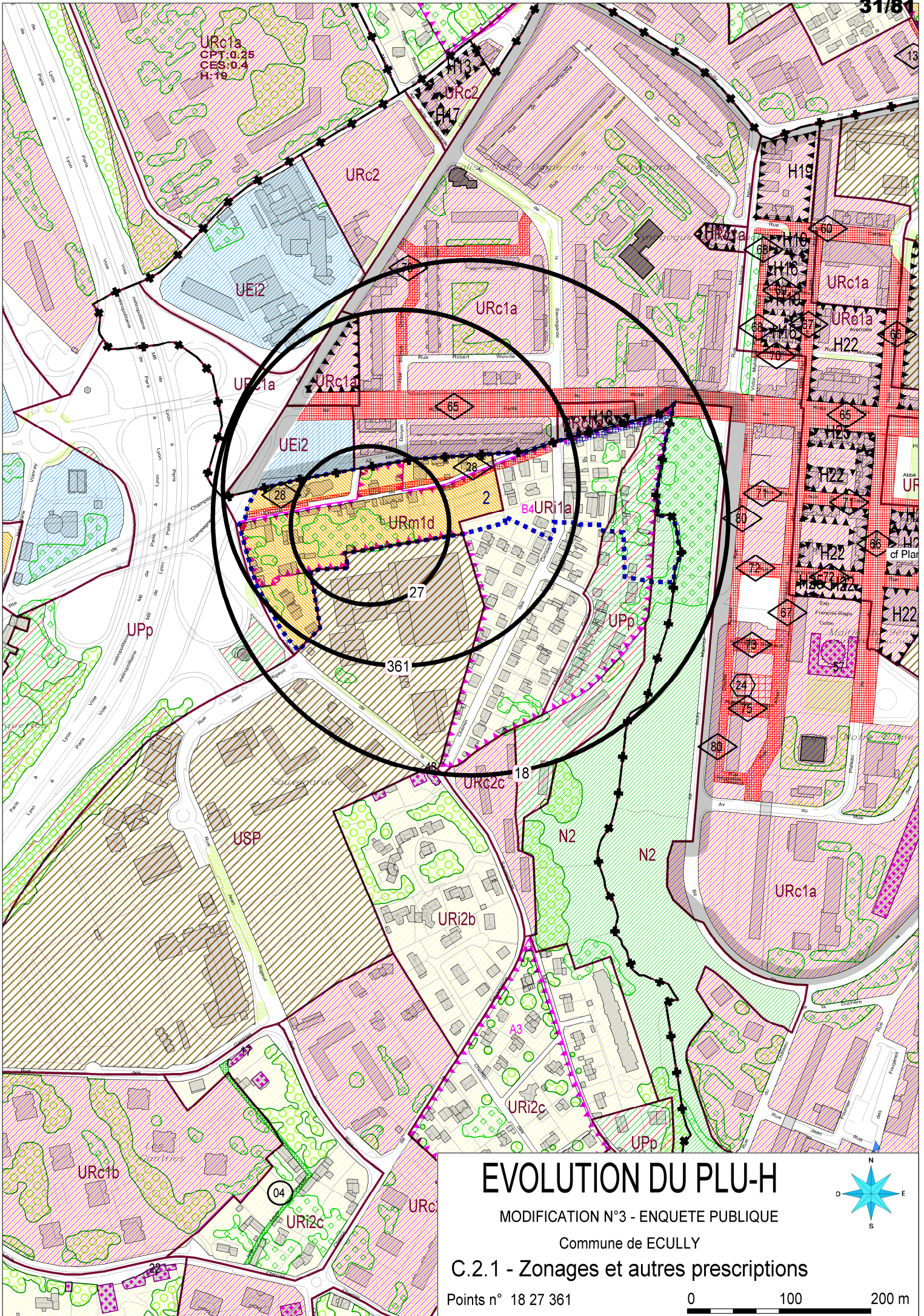


Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 18 27 361





EVOLUTION DU PLU-H

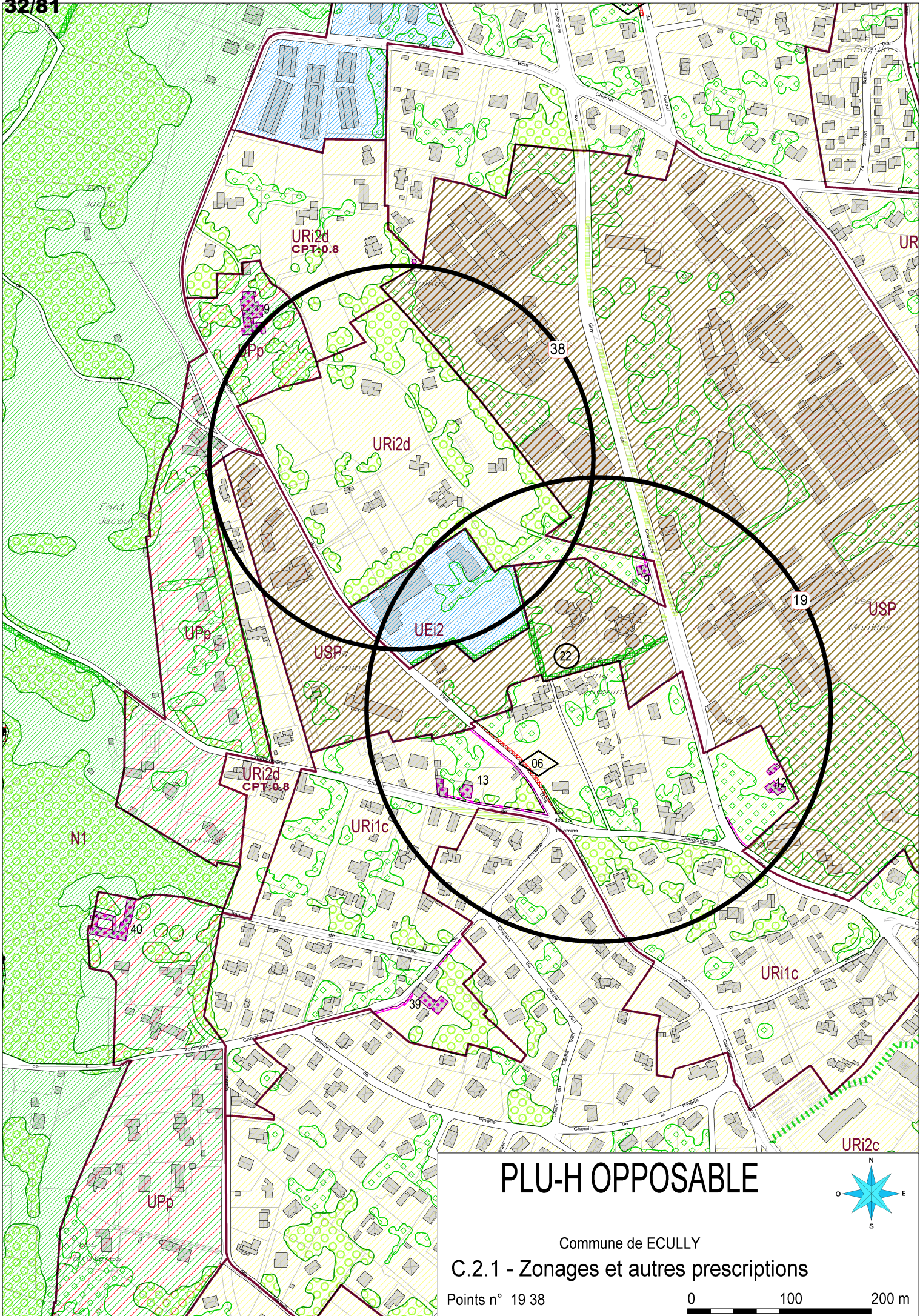
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 18 27 361

0 100 200 m



PLU-H OPPOSABLE

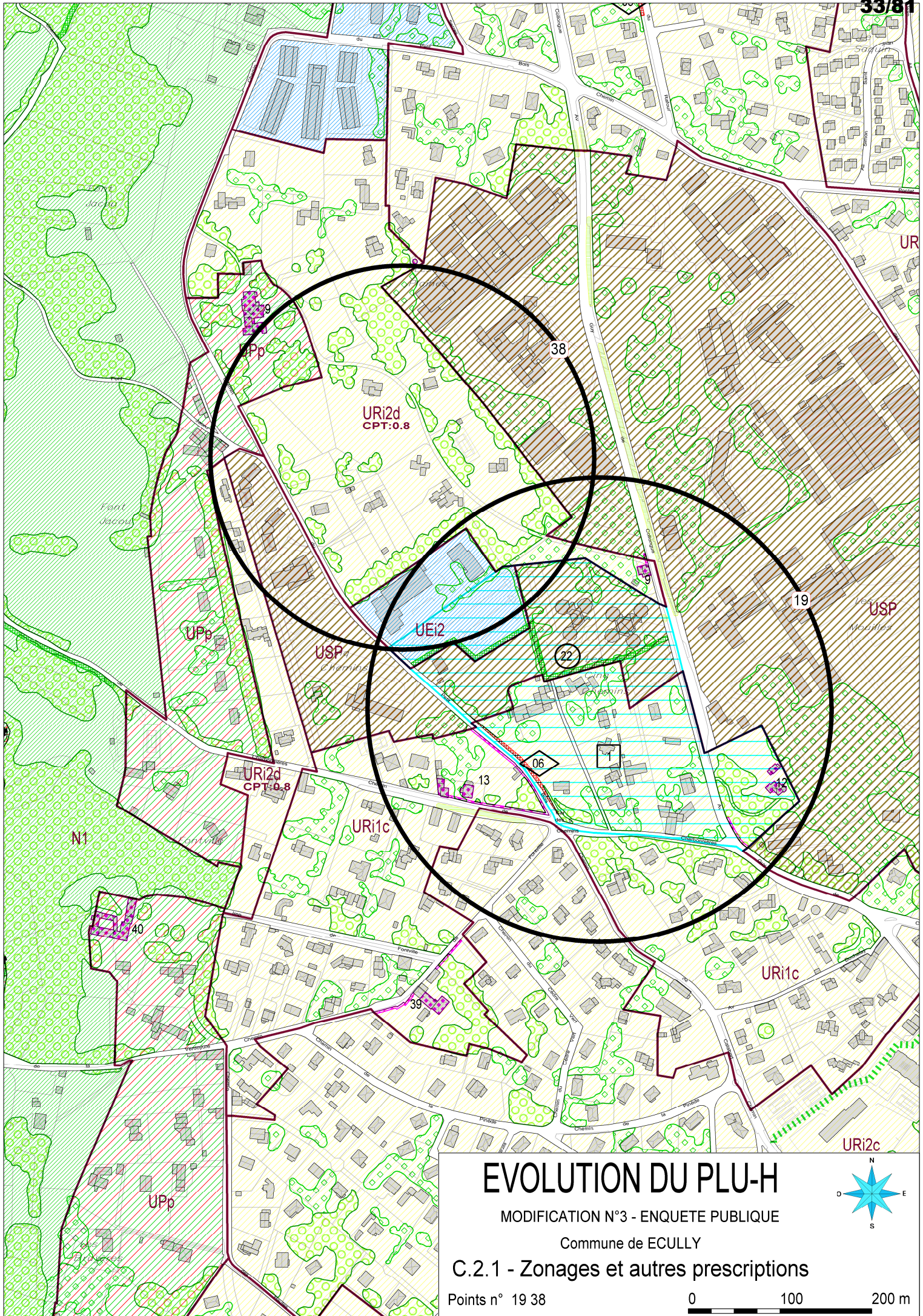
Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 19 38

0 100 200 m





EVOLUTION DU PLU-H

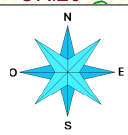
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

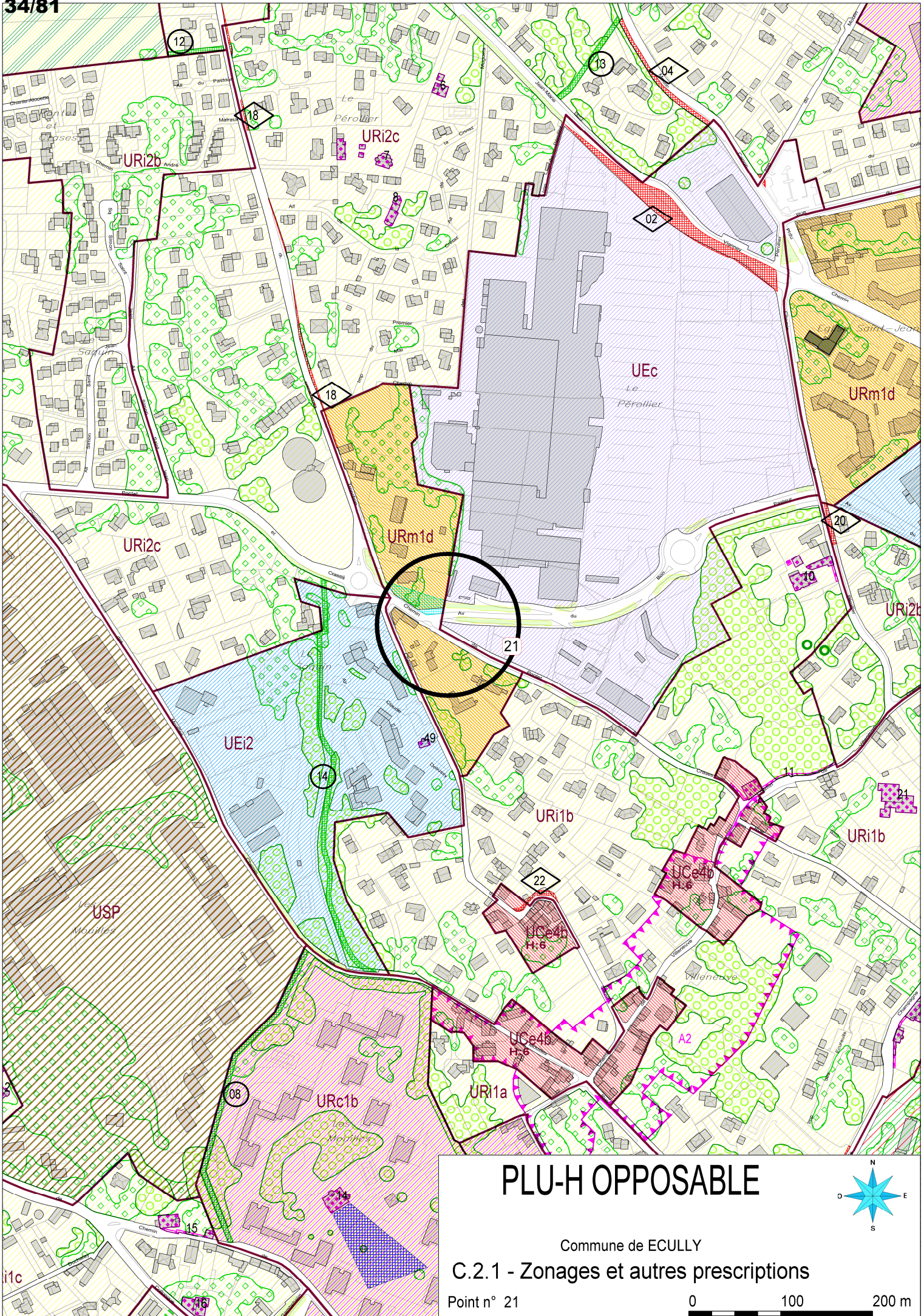
Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 19 38

0 100 200 m





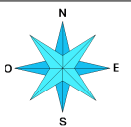
PLU-H OPPOSABLE

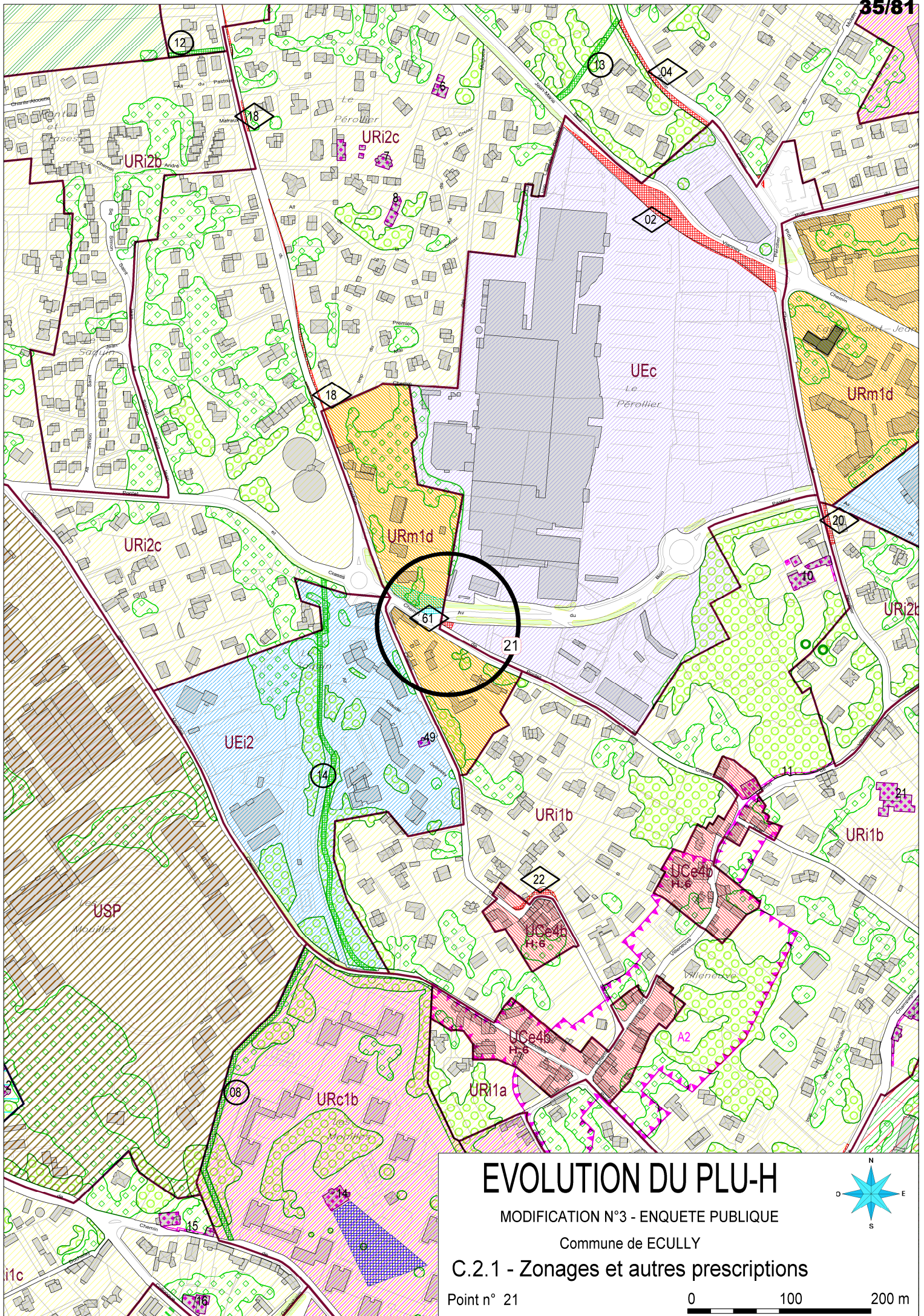
Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 21

0 100 200 m





EVOLUTION DU PLU-H

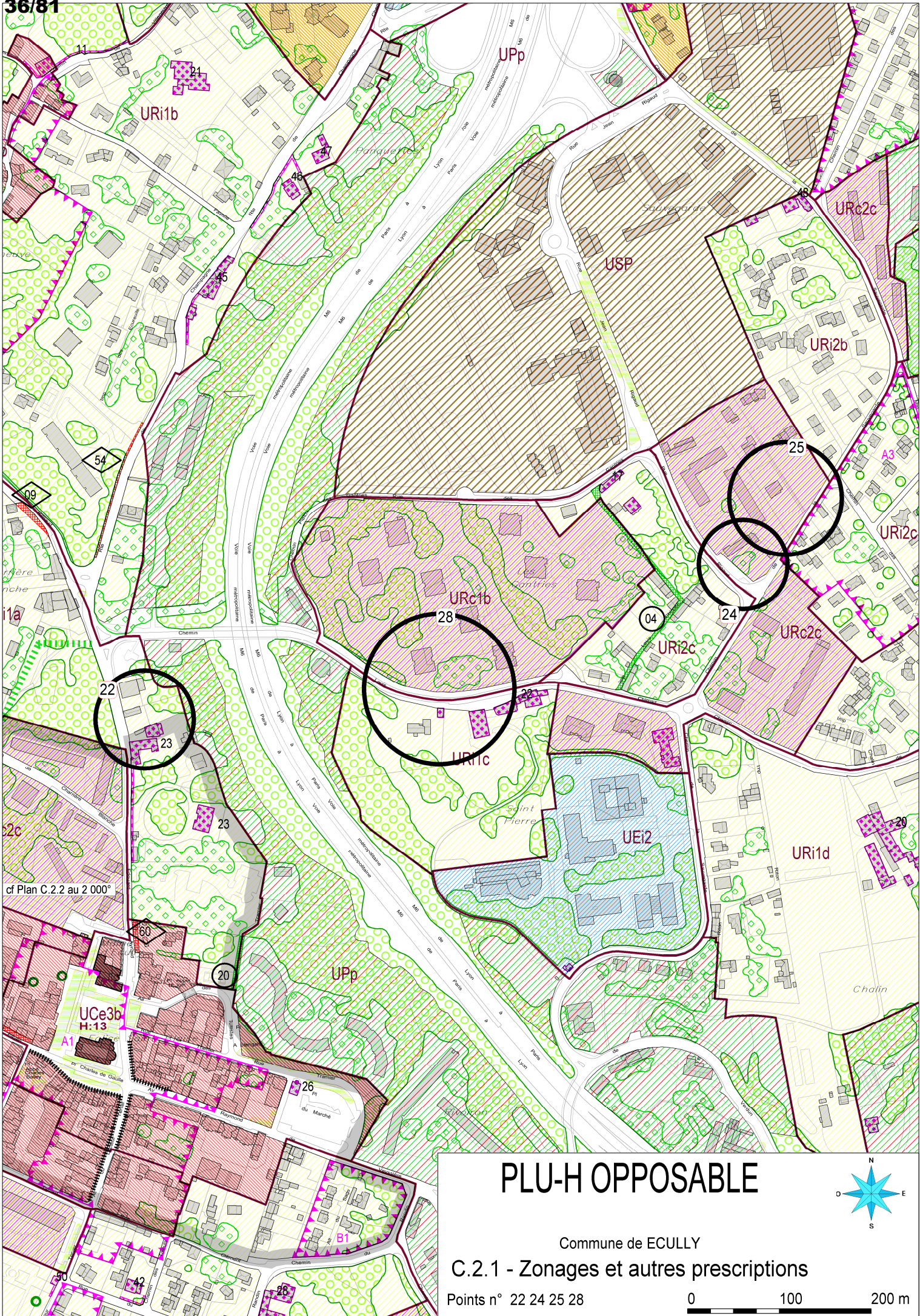
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 21

0 100 200 m



cf Plan C.2.2 au 2 000°

PLU-H OPPOSABLE

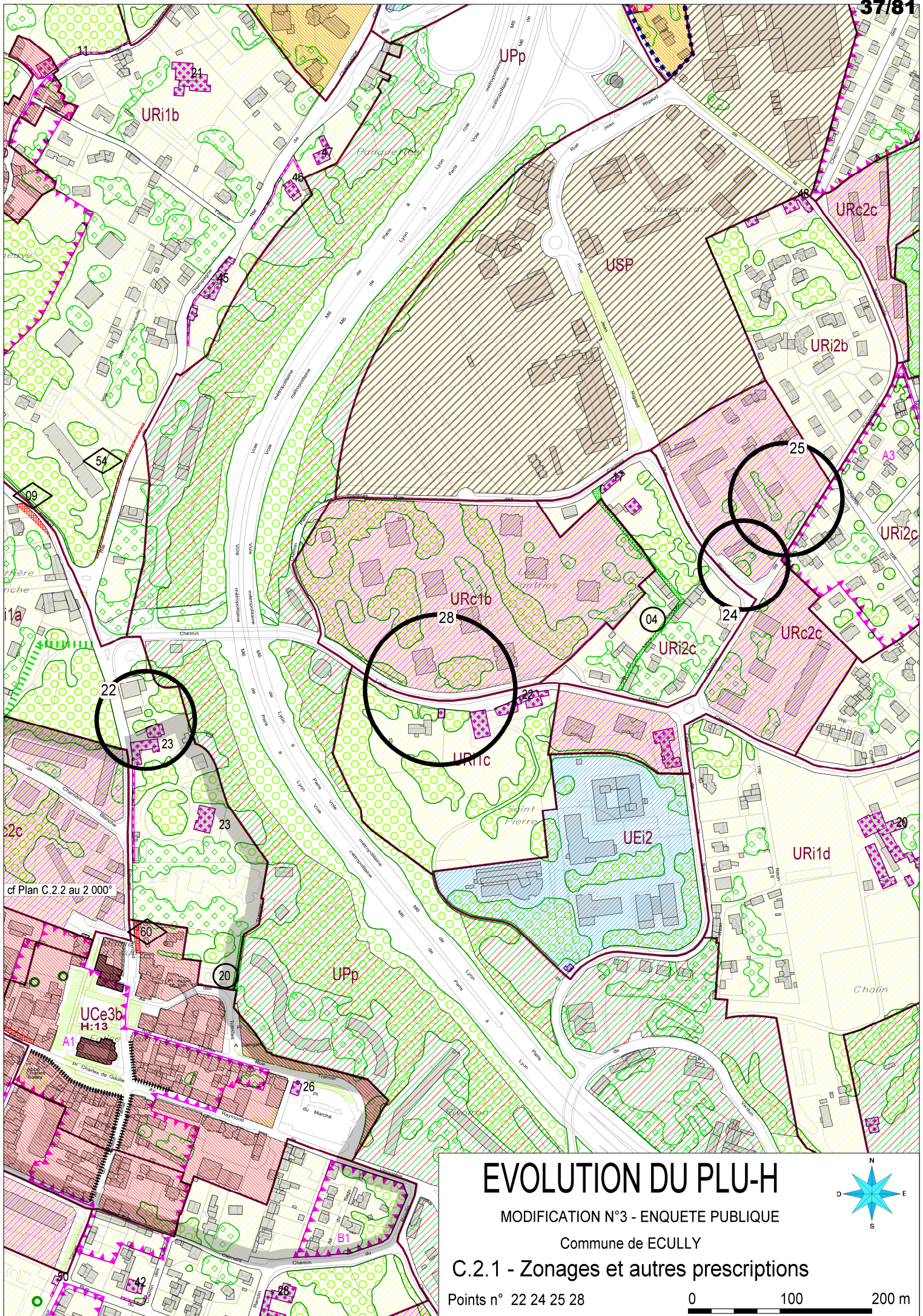
Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 22 24 25 28

0 100 200 m





EVOLUTION DU PLU-H

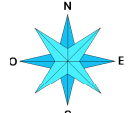
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de ECULLY

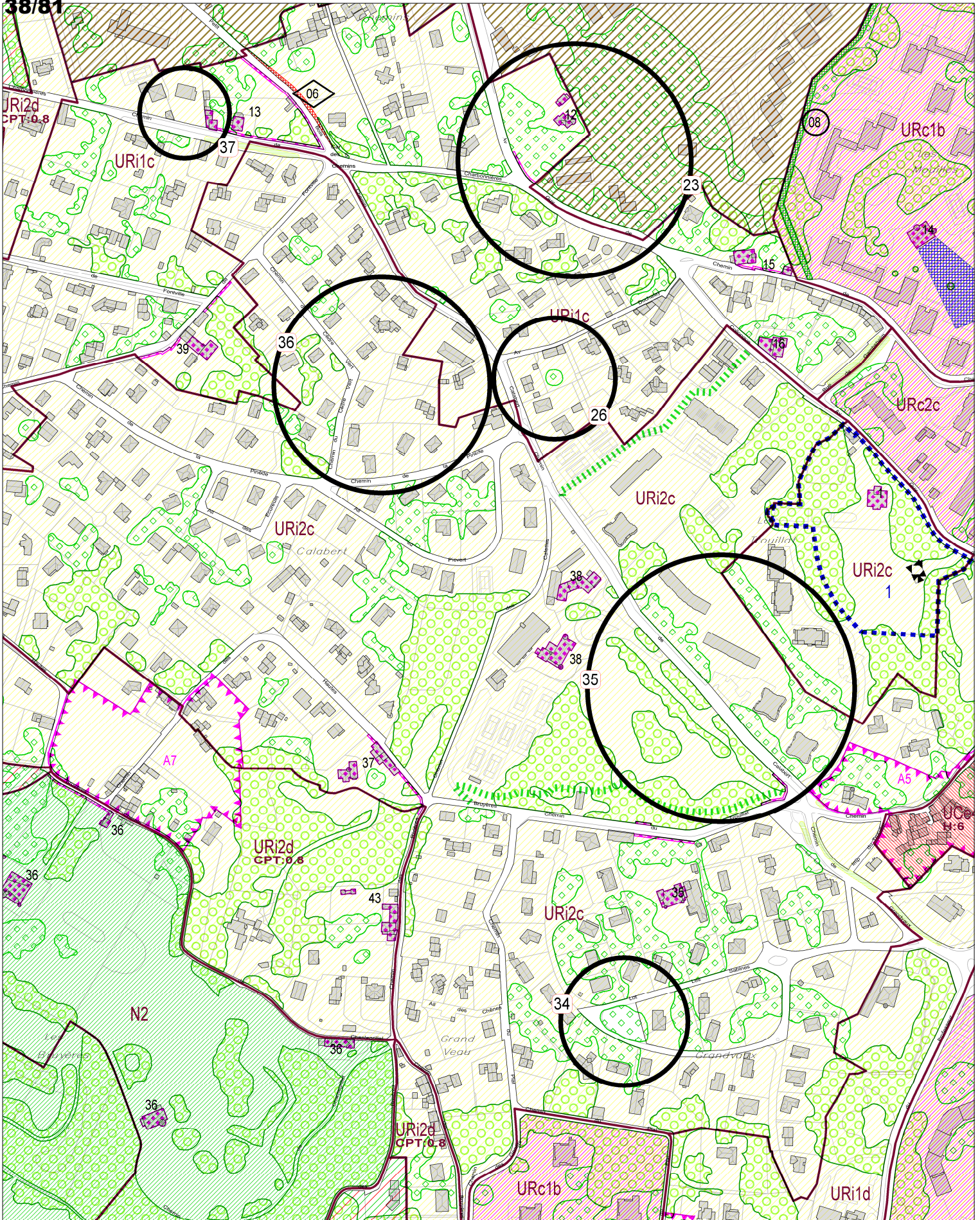
C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 22 24 25 28

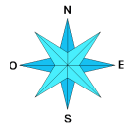
0 100 200 m



cf Plan C.2.2 au 2 000°



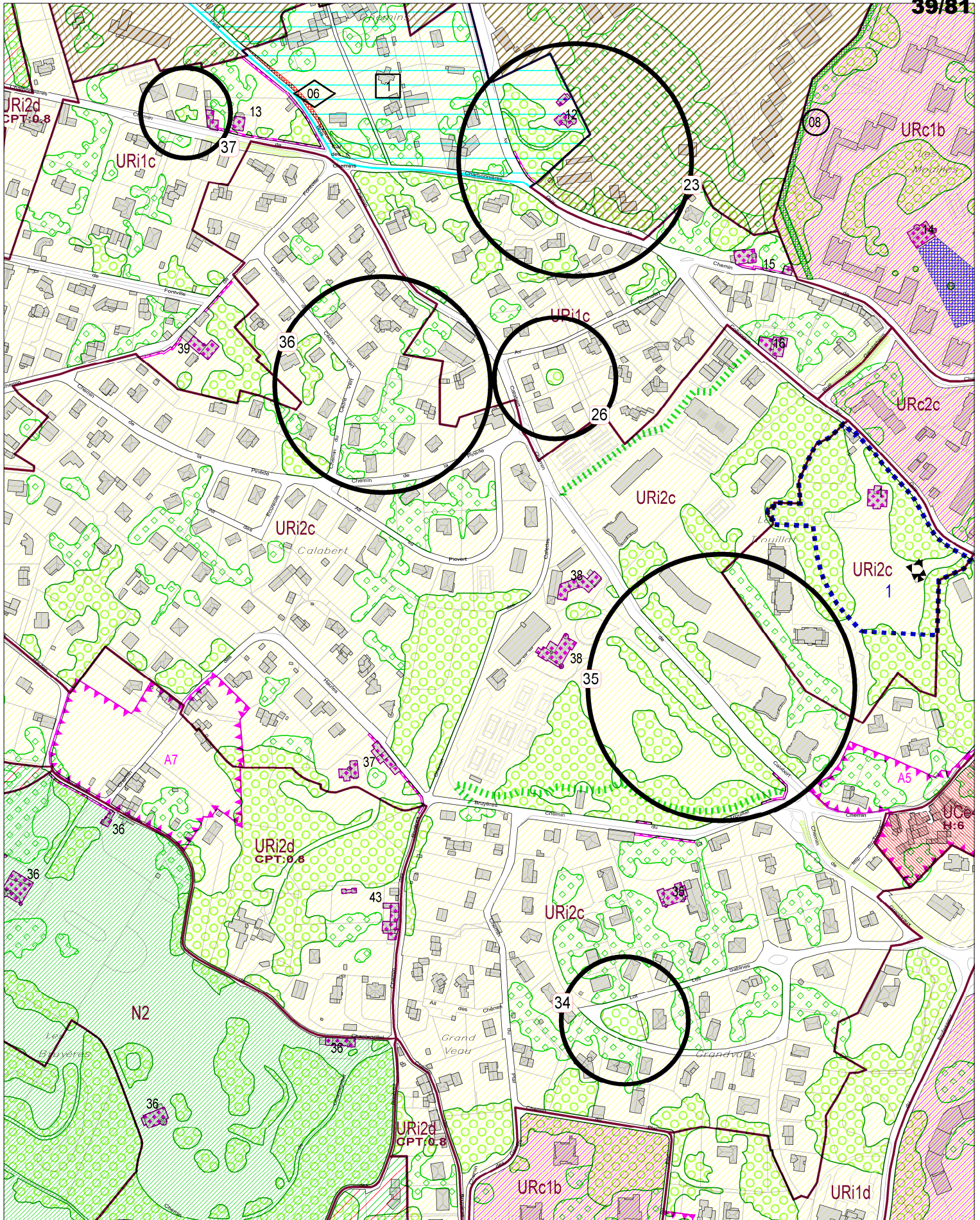
PLU-H OPPOSABLE



Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 23 26 313 34 35 36 37 0 100 200 m



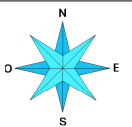
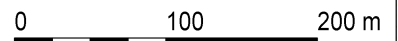
EVOLUTION DU PLU-H

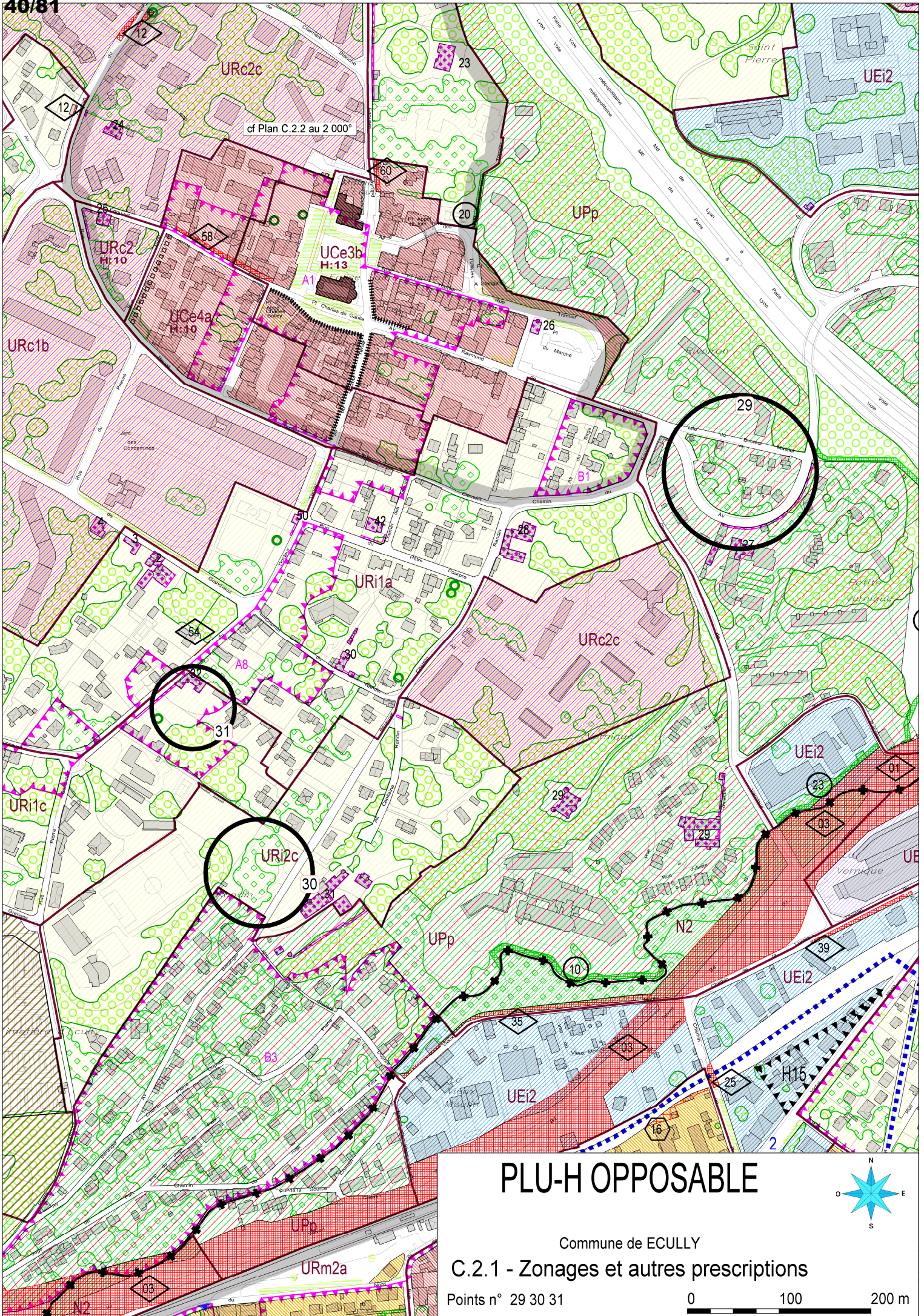
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 23 26 313 34 35 36 37





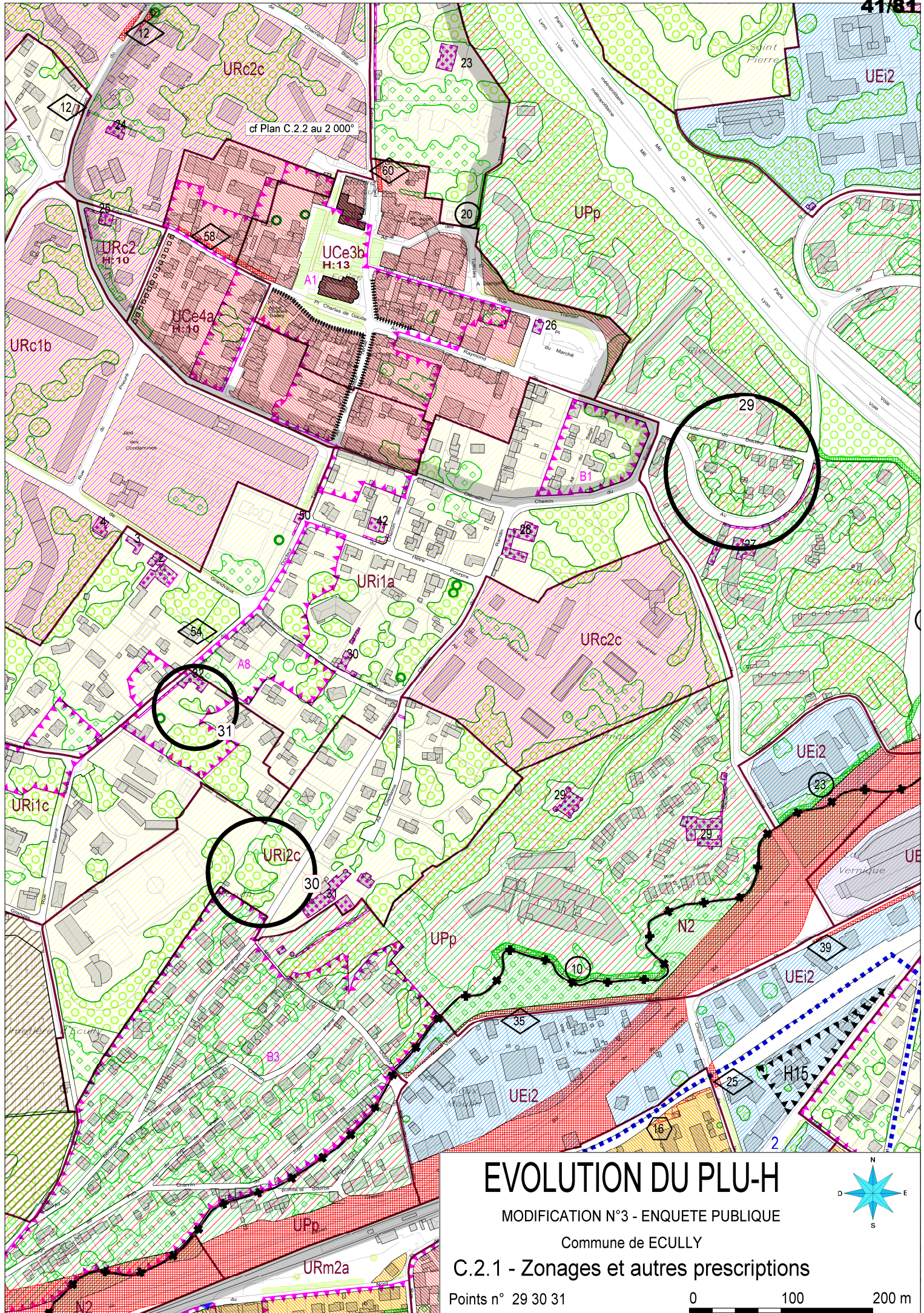
PLU-H OPPOSABLE

Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 29 30 31

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de ECULLY

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 29 30 31

0 100 200 m

LEGENDE DES PLANS

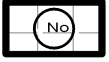
C.2.5 Habitat

1/5000^e

HABITAT



Réservation pour
programme de
logements
art L151-41 4°



Secteur de mixité sociale
art L151-15

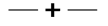


Taille minimale de logement
art L151-14

En cas de superposition d'une réservation pour programme de logements et d'un secteur de mixité sociale ce sont les règles de l'article L151-41 4° qui s'appliquent.



Commune

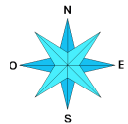


Arrondissement

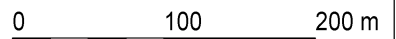


PLU-H OPPOSABLE

Commune de ECULLY
C.2.5 - Habitat



Point n° 317a



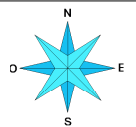


EVOLUTION DU PLU-H

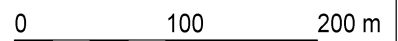
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

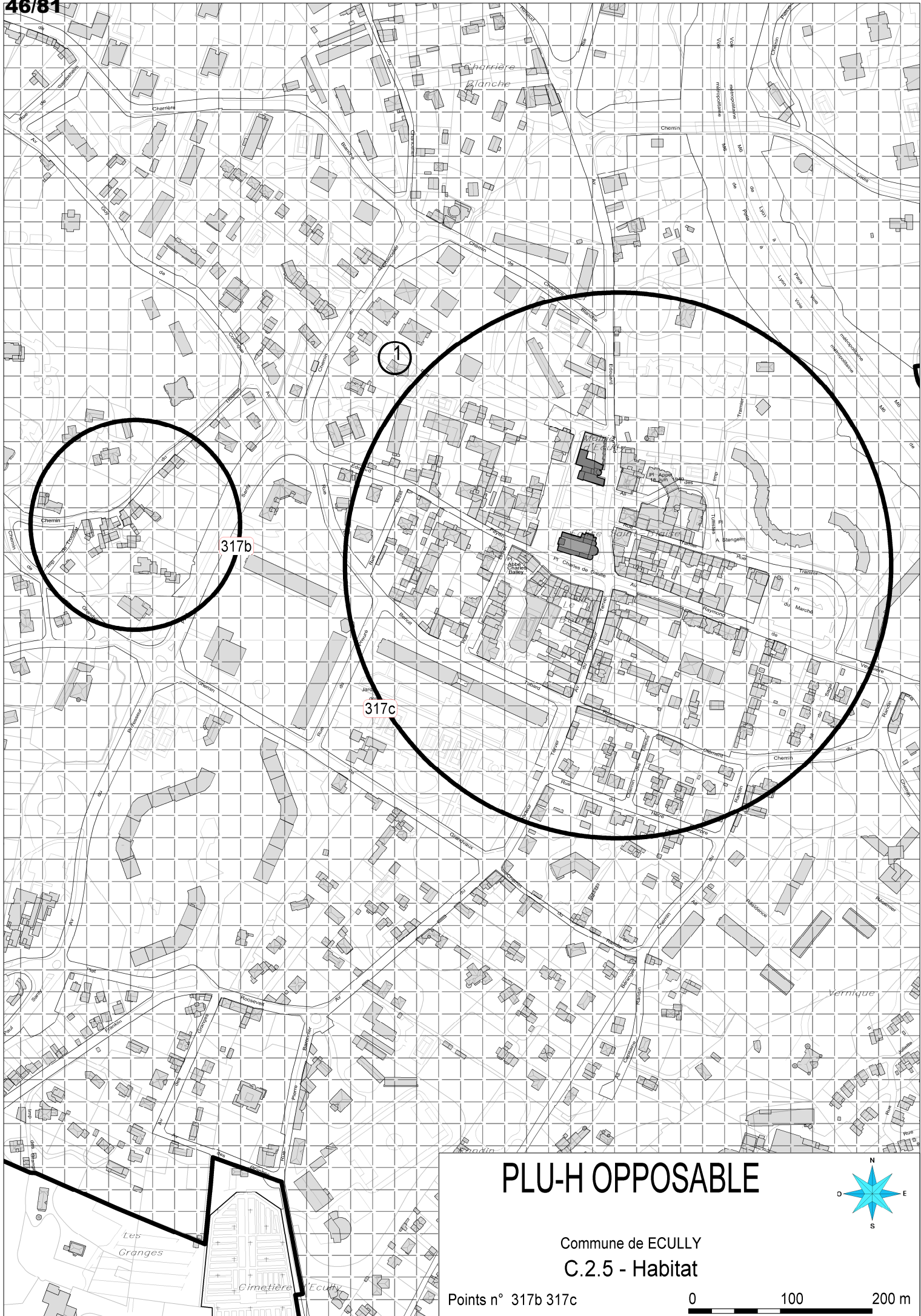
Commune de ECULLY

C.2.5 - Habitat



Point n° 317a



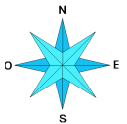


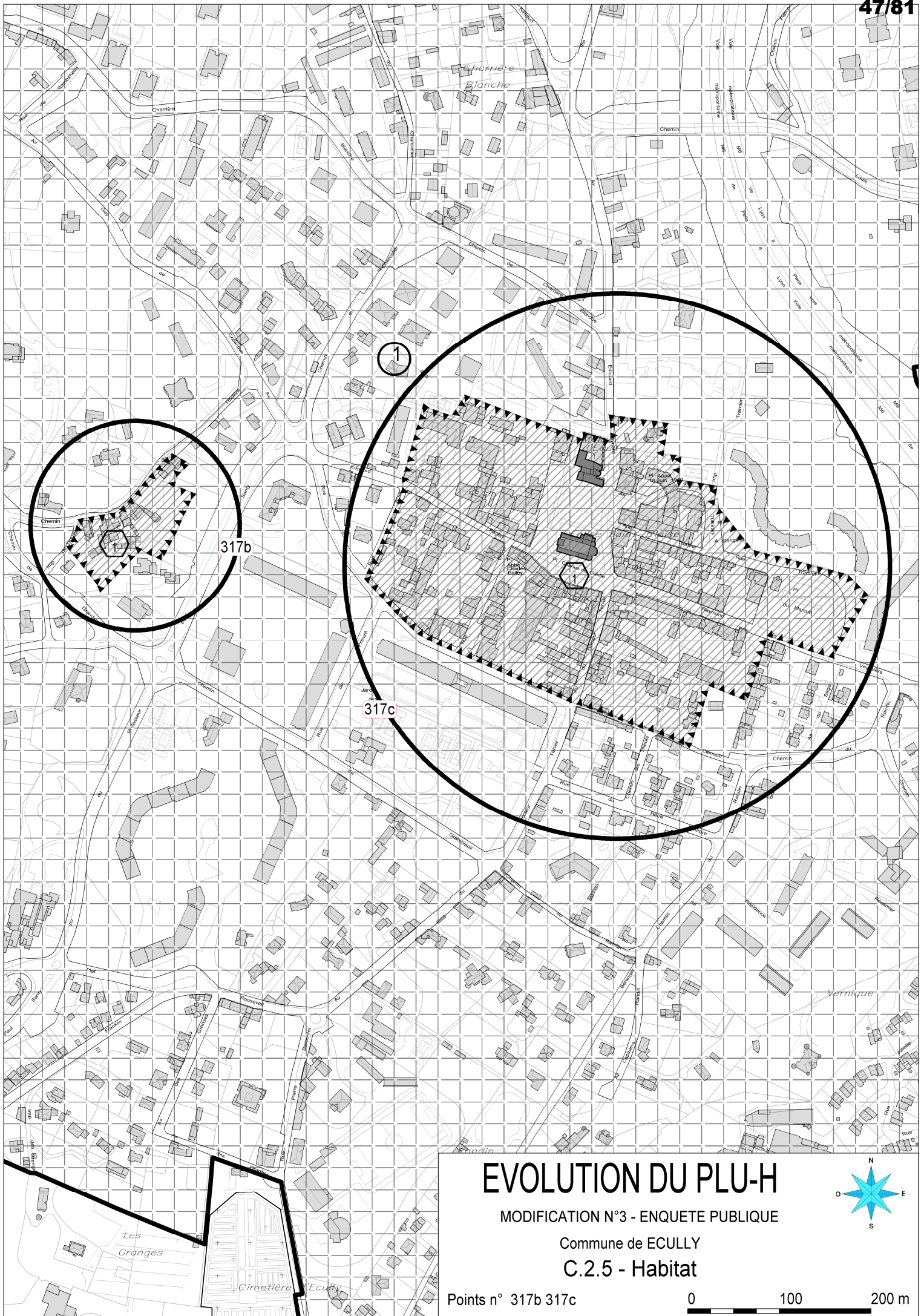
PLU-H OPPOSABLE

Commune de ECULLY
C.2.5 - Habitat

Points n° 317b 317c

0 100 200 m



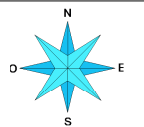


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de ECULLY

C.2.5 - Habitat



Points n° 317b 317c

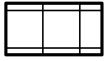
0 100 200 m

LEGENDE DES PLANS

C.2.7 Economie

1/5000^e

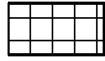
LES POLARITES COMMERCIALES



Polarité commerciale sans plafond



Polarité commerciale plafond 3500m2



Polarité commerciale plafond 2000m2



Polarité commerciale plafond 1500m2



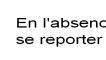
Polarité commerciale plafond 1000m2



Polarité commerciale plafond 300m2



Polarité commerciale plafond 100m2



En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone

xxxxxxxxxx
Linéaire
Toutes Activités

.....
Linéaire artisanal
et commercial

LES POLARITES D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE



Polarité hôtelière
plafond 100chb



Polarité hôtelière
sans plafond

LES POLARITES BUREAU



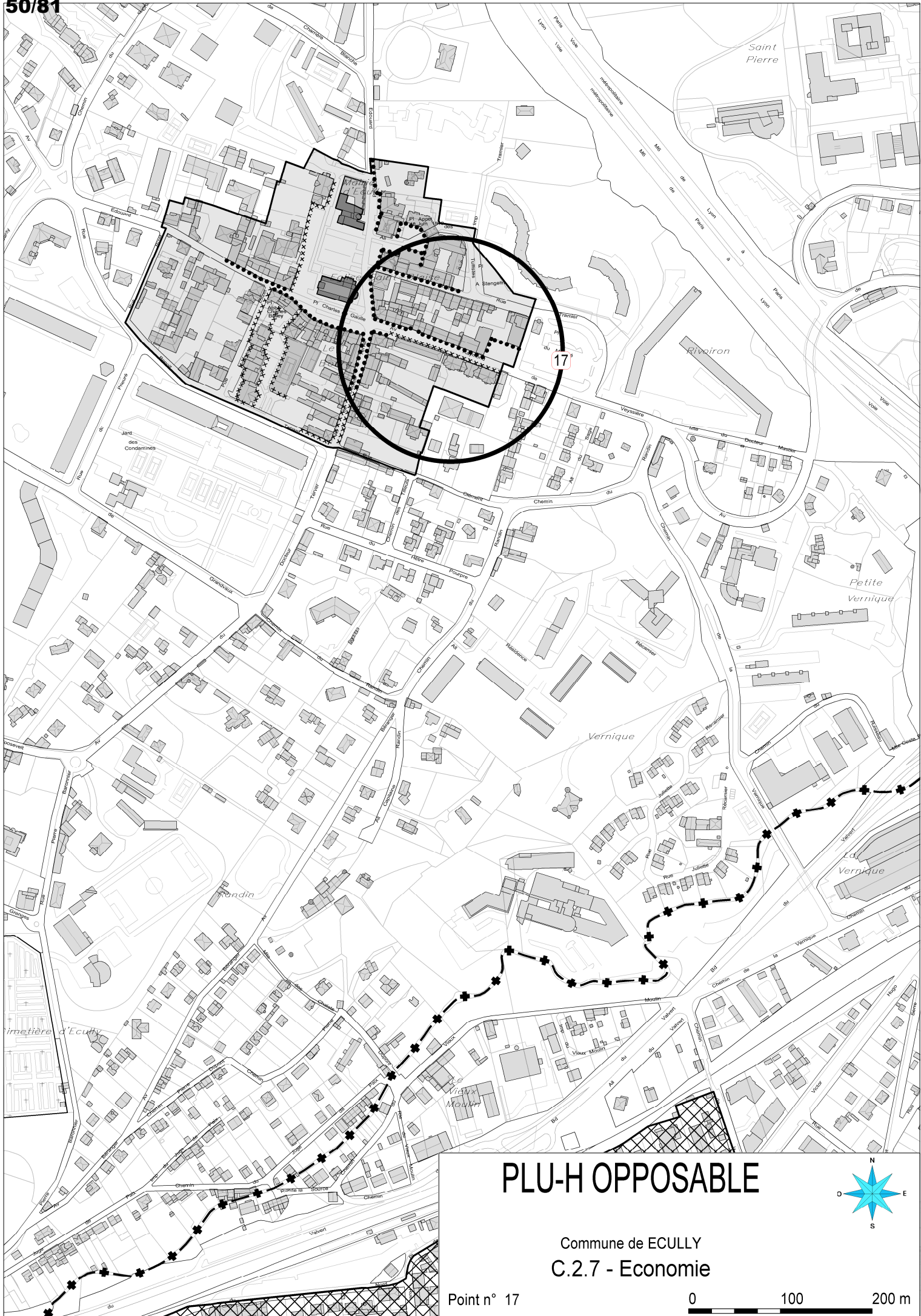
Polarité tertiaire
sans plafond



Commune



Arrondissement

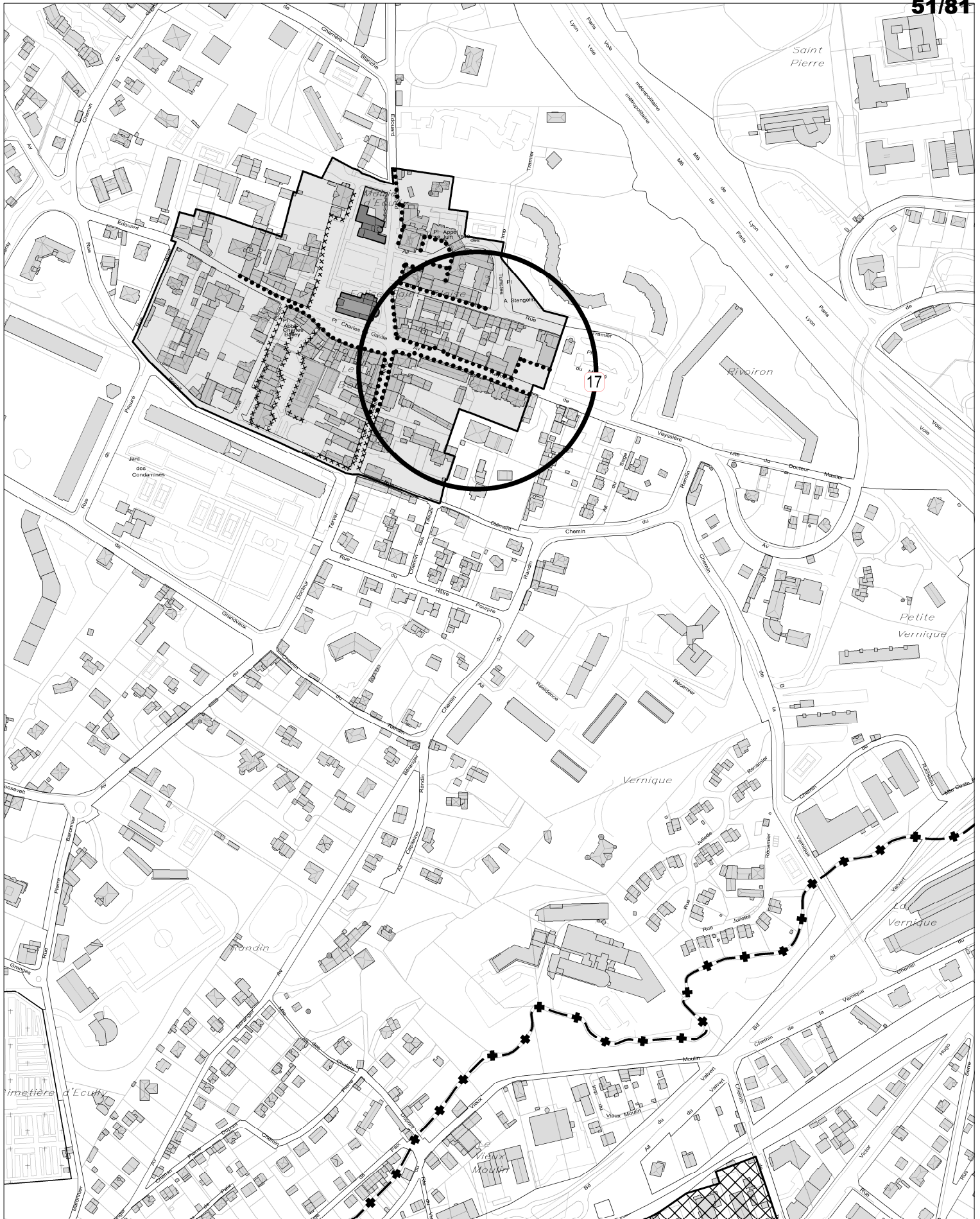


PLU-H OPPOSABLE

Commune de ECULLY
C.2.7 - Economie

Point n° 17

0 100 200 m

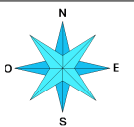


EVOLUTION DU PLU-H

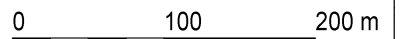
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de ECULLY

C.2.7 - Economie



Point n° 17



EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE

Écully

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
1	Voie nouvelle : Prolongement du boulevard périphérique de : Avenue Franklin Roosevelt à : Carrefour de l'Europe	Création de voie	METROPOLE DE LYON
2	Chemin Jean-Marie Vianney de : Place du Pérollier à : Chemin des Grandes Terres	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
3	Avenue du Terroir de : Chemin du Rafour à : Chemin des Grandes Terres	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
4	Chemin du Moulin Carron de : Chemin du Tronchon à : Place du Pérollier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
5	Chemin du Rafour de : Chemin Jean Marie Vianney à : Chemin de Pontet et Crases	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Chemin du Petit Bois de : rue Guy de Collongues à : chemin de Charbonnières	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Rue Joseph Rimaud de : Chemin du Chancelier à : Route de Champagne	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
10	Chemin de Charrière Blanche de : Avenue Guy de Collongue à : Chemin du Chancelier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
12	Chemin du Chancelier de : Chemin de Charrière Blanche à : Avenue Edouard Payen	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
18	Chemin du Tronchon de : Chemin du Moulin Carron à : Chemin de Pontet et Crases	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
20	Chemin du Pérollier de : Chemin Jean-Marie Vianney à : Chemin de Villeneuve	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
22	Chemin du Saquin de : Chemin de Pontet et Crases à : Chemin de Villeneuve	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
28	Chemin du Fort de : Chemin de la Sauvegarde à : Limite communale	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
51	Chemin des Serres de : Aire de retournement sur parcelle AK 7	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
54	Route de Champagne - Rue du docteur Terver de : Chemin Jean-Marie Vianney à : Rue Pierre Baronnier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
55	Rue Marietton de : Montée des Roches à : Porte de Valvert	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
57	Chemin des Grandes Terres de : Avenue du Terroir à : Chemin du Rafour	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE
Ecully

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
1	Boulevard de Valvert et ses abords de : Avenue Franklin Roosevelt à : Carrefour de l'Europe	Requalification de voie	METROPOLE DE LYON
2	Chemin Jean-Marie Vianney de : Place du Pérollier à : Chemin des Grandes Terres	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
3	Avenue du Terroir de : Chemin du Rafour à : Chemin des Grandes Terres	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
4	Chemin du Moulin Carron de : Chemin du Tronchon à : Place du Pérollier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
5	Chemin du Rafour de : Chemin Jean Marie Vianney à : Chemin de Pontet et Crases	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Chemin du Petit Bois de : rue Guy de Collongues à : chemin de Charbonnières	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Rue Joseph Rimaud de : Chemin du Chancelier à : Route de Champagne	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
10	Chemin de Charrière Blanche de : Avenue Guy de Collongue à : Chemin du Chancelier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
12	Chemin du Chancelier de : Chemin de Charrière Blanche à : Avenue Edouard Payen	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
18	Chemin du Tronchon de : Chemin du Moulin Carron à : Chemin de Pontet et Crases	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
20	Chemin du Pérollier de : Chemin Jean-Marie Vianney à : Chemin de Villeneuve	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
22	Chemin du Saquin de : Chemin de Pontet et Crases à : Chemin de Villeneuve	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
28	Chemin du Fort de : Chemin de la Sauvegarde à : Limite communale	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
51	Chemin des Serres de : Aire de retournement à : sur parcelle AK 7	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
54	Route de Champagne - Rue du docteur Terver de : Chemin Jean-Marie Vianney à : Rue Pierre Baronnier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
55	Rue Marietton de : Montée des Roches à : Porte de Valvert	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
57	Chemin des Grandes Terres de : Avenue du Terroir à : Chemin du Rafour	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

Point n° 300

EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE
Écully

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
58	Avenue Edouard Payen de : Rue Bizet à : Rue Luizet	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
59	Voie nouvelle de : Chemin du Tronchon à : zone AU	Création de voie	METROPOLE DE LYON
60	rue Edouard Aynard de : rue Tramier à : la limite de la zone UCe3b	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE
Ecully

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
58	Avenue Edouard Payen de : Rue Bizet à : Rue Luizet	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
59	Voie nouvelle de : Chemin du Tronchon à : zone AU	Création de voie	METROPOLE DE LYON
60	rue Edouard Aynard de : rue Tramier à : la limite de la zone UCe3b	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
61	Chemin de Pontet et Crases de : Parcelle AE72 à : Avenue du Bon Pasteur	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

Point n° 21

NEANT

PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET
Ecully

N°	Localisation	Date création	Réglement
1	Avenue Guy de Collongue - chemin du Petit Bois - chemin de Charbonnières	Date d'approbation de la modification n°3	Les constructions ou installations d'une superficie cumulée supérieure à 50 m ² de surface de plancher sont interdites.

Point n° 19

NEANT

SECTEURS DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS
Ecully

N° de secteur	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme soumise à la servitude de taille ou de typologie	Taille minimale ou typologie des logements
1	Construction existante à destination d'habitation, opération de plus de 3 logements créés	70%	T2 et plus

Point n° 317

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Écully

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	30%	PLUS-PLAI-PLS conventionné ANAH-social ou très social
1	Construction neuve ou changement de destination en vue de logement familial	De 600 à 1500 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 60% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination en vue de logement familial	Plus de 1500 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI dont 30% minimum de PLAI
1	Construction neuve ou changement de destination en vue de résidence étudiante	Plus de 600m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Ecully

N°	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	30%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination en vue de logement familial	De 600 à 1500 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 60% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination en vue de logement familial	Plus de 1500 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI dont 30% minimum de PLAI
1	Construction neuve ou changement de destination en vue de résidence étudiante	Plus de 600m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS

Point n° 334

Périmètre d'intérêt patrimonial

Chemin des Cerisiers

Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature et d'ornementation à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (exemples : persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble ; et notamment en s'appuyant sur l'implantation par rapport aux voies :

< sur le chemin du Fort : implantation est à l'alignement sur rue, de façon semi-continue. L'orientation de la ligne de faitage est parallèle à la voie.

< chemins des Cerisiers et des Gorges : l'implantation est discontinue, en léger retrait de voirie, ménageant des frontages privés végétalisés.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux ou quatre pans sont autorisées, en évitant la présence de pignons sur rue. Sur les volumes annexes, d'autres types de toiture sont admis. Toutefois, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère :**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble

Périmètre d'intérêt patrimonial

Chemin des Cerisiers

Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature et d'ornementation à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (exemples : persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble ; et notamment en s'appuyant sur l'implantation par rapport aux voies :

< sur le chemin du Fort : l'implantation est à l'alignement sur rue, de façon discontinue, ménageant des coupures végétalisées. L'orientation de la ligne de faitage est parallèle à la voie.

< chemins des Cerisiers et des Gorges : l'implantation est discontinue, en léger retrait de voirie, ménageant des frontages privés végétalisés.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux ou quatre pans sont autorisées, en évitant la présence de pignons sur rue. Sur les volumes annexes, d'autres types de toiture sont admis. Toutefois, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère :**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble

Elément Bâti Patrimonial

15, chemin Jean-Marie Vianney

Références

Typologie : Maison bourgeoise

Valeurs :

- Paysagère
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Maison bourgeoise, aujourd'hui implantée au coeur d'un tissu pavillonnaire, au bout d'une allée plantée ;
- Maison de base rectangulaire (R+1), toiture à quatre pans, léger ressaut triangulaire sur la travée centrale ; flanquée de deux tourelles octogonales à mi-oeuvre (toitures d'ardoises) ;
- Présence de dépendances : architecture atypique, corps rectangulaire ouvert sur l'extérieur, encadré par deux tourelles carrées, ensemble précédé et cadré par deux petits édicules identiques.

Prescriptions

Eléments à préserver : maison et dépendances

Références

Typologie: Maison bourgeoise

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

- Maison bourgeoise, aujourd'hui implantée au coeur d'un tissu pavillonnaire, au bout d'une allée plantée ;
- Maison de base rectangulaire (R+1), toiture à quatre pans, léger ressaut triangulaire sur la travée centrale ; flanquée de deux tourelles octogonales à mi-oeuvre (toitures d'ardoises) ;
- Présence de dépendances : architecture atypique, corps rectangulaire ouvert sur l'extérieur, encadré par deux tourelles carrées, ensemble précédé et cadré par deux petits édicules identiques.

Prescriptions

Eléments à préserver : maison et dépendances



Point n° 299

Élément Bâti Patrimonial

17, allée de la Cretaz

Références

Typologie : Maison des champs

Valeurs :

- Paysagère
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Ensemble bâti, aujourd'hui implanté au coeur d'un tissu pavillonnaire, au bout d'une allée plantée, au sein d'une parcelle en partie boisée ;
- Composé de trois sous-éléments : maison des champs développée sur trois niveaux, à ressaut de toiture triangulaire, architecture modeste, un corps central à l'architecture ordinaire (R+1) et enfin au nord, un élément à l'architecture plus remarquable, modénature, bichromie, toiture d'ardoises, terminée par une tour hexagonale plus haute.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble bâti

Références

Typologie: Maison des champs

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

- Ensemble bâti, aujourd'hui implanté au coeur d'un tissu pavillonnaire, au bout d'une allée plantée, au sein d'une parcelle en partie boisée ;
- Composé de trois sous-éléments : maison des champs développée sur trois niveaux, à ressaut de toiture triangulaire, architecture modeste, un corps central à l'architecture ordinaire (R+1) et enfin au nord, un élément à l'architecture plus remarquable, modénature, bichromie, toiture d'ardoises, terminée par une tour hexagonale plus haute.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble bâti



Point n° 299

Élément Bâti Patrimonial

14, chemin de Charbonnières

Références

Typologie : Maison des champs

Nom : Les Roses

Valeurs :

- Urbaine
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Maison des champs cossue et dépendance implantées dans une propriété divisée aujourd'hui ; parc comprenant quelques boisements ;
- Maison de plan carré, toiture à quatre pans, R+1 + mansarde ; chaînage d'angle à joints creux, encadrements de baies de pierre de taille moulurée, oculus, corniche périphérique ;
- Dépendance, implantée en front de rue : composée de deux parties : un élément de base carrée, toiture à quatre pans, R+1 + mansarde, frise périphérique polychromique à motifs floraux ; lui est accolé un autre élément plus étroit, couronné par une terrasse à balustrade ; langage architectural commun : chaînage d'angle, encadrements de baies de pierre, linteaux moulurés, bandeau filant, décors à joints creux sur le rez-de-chaussée ;
- Mur d'enceinte périphérique, présence d'un portail aux piles de pierre de taille à chapiteaux moulurés.

Prescriptions

Éléments à préserver : maison et dépendances, mur d'enceinte et portail

Références

Typologie: Maison des champs

Nom : Les Roses

Valeurs :

- Architecturale
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Maison des champs cossue et dépendance implantées dans une propriété divisée aujourd'hui ; parc comprenant quelques boisements ;
- Maison de plan carré, toiture à quatre pans, R+1 + mansarde ; chaînage d'angle à joints creux, encadrements de baies de pierre de taille moulurée, oculus, corniche périphérique ;
- Dépendance, implantée en front de rue : composée de deux parties : un élément de base carrée, toiture à quatre pans, R+1 + mansarde, frise périphérique polychromique à motifs floraux ; lui est accolé un autre élément plus étroit, couronnée par une terrasse à balustrade ; langage architectural commun : chaînage d'angle, encadrements de baies de pierre, linteaux moulurés, bandeau filant, décors à joints creux sur le rez-de-chaussée ;
- Mur d'enceinte périphérique, présence d'un portail aux piles de pierre de taille à chapiteaux moulurés.

Prescriptions

Éléments à préserver : maison et dépendances, mur d'enceinte et portail



Point n° 299

Références

Typologie : Grande-Propriété avec bâti ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Urbaine
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Haute maison bourgeoise, implantée sur une intersection, qui surplombe les voies, marqueur du paysage urbain ;
- De base rectangulaire, prolongée, au sud-est, par un rez-de-chaussée, couronné d'une vaste terrasse ; présence, à l'arrière, d'une tourelle ovoïdale à toiture d'ardoises ;
- Détails architecturaux : toiture mansardée, bichromie, chaînage d'angle à joints creux, encadrements de baies de pierre en ressaut, corniche périphérique, oculus.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble bâti en surplomb de la rue

Références

Typologie: Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Architecturale
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Haute maison bourgeoise, implantée sur une intersection, qui surplombe les voies, marqueur du paysage urbain ;
- De base rectangulaire, prolongée, au sud-est, par un rez-de-chaussée, couronné d'une vaste terrasse ; présence, à l'arrière, d'une tourelle ovoïdale à toiture d'ardoises ;
- Détails architecturaux : toiture mansardée, bichromie, chaînage d'angle à joints creux, encadrements de baies de pierre en ressaut, corniche périphérique, oculus.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble bâti en surplomb de la rue



Point n° 299

Références

Typologie : Grande-Propriété avec bâti ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Urbaine
- Paysagère
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Maison bourgeoise implantée en front de rue, en marge d'un parc boisé, dont la taille a été réduite par la division ; présence forte dans le paysage de la rue ;
- Composition symétrique, tripartite, un corps central (R+2) supérieur d'un étage mansardé, et deux ailes latérales (R+2), présence à l'ouest d'une extension à l'architecture plus modeste ;
- Traitement des élévations en bichromie mettant en avant le corps central, chaînage d'angle harpé, bandeau filant qui marque le rez-de-chaussée, encadrements de baies en surépaisseur accompagnés de linteaux moulurés, balcons en encorbellement ;
- Présence d'une dépendance de plain-pied, située en front de rue, au décor à joints creux ; elle s'implante au sud, dans la continuité du mur d'enceinte, lequel est percé d'un portail à piles et piliers de pierre de taille à joints creux.
- Dans le parc, présence de dépendances dont un petit pavillon, dans le prolongement nord de la maison.

Prescriptions

Eléments à préserver : maison et dépendances dont pavillon d'entrée, mur d'enceinte et portail

Références

Typologie: Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Maison bourgeoise implantée en front de rue, en marge d'un parc boisé, dont la taille a été réduite par la division ; présence forte dans le paysage de la rue ;
- Composition symétrique, tripartite, un corps central (R+2) supérieur d'un étage mansardé, et deux ailes latérales (R+2), présence à l'ouest d'une extension à l'architecture plus modeste ;
- Traitement des élévations en bichromie mettant en avant le corps central, chaînage d'angle harpé, bandeau filant qui marque le rez-de-chaussée, encadrements de baies en surépaisseur accompagnés de linteaux moulurés, balcons en encorbellement ;
- Présence d'une dépendance de plain-pied, située en front de rue, au décor à joints creux ; elle s'implante au sud, dans la continuité du mur d'enceinte, lequel est percé d'un portail à piles et piliers de pierre de taille à joints creux.
- Dans le parc, présence de dépendances dont un petit pavillon, dans le prolongement nord de la maison.

Prescriptions

Eléments à préserver : maison et dépendances dont pavillon d'entrée, mur d'enceinte et portail



Point n° 299

Références

Typologie : Maison bourgeoise

Nom : La Roseraie - Centre Henri-Gormand – Château Payen

Valeurs :

- Paysagère
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Manoir construit par Frédéric Benoit pour le soyeux Louis Payen ; bâti en centre d'une parcelle boisée, extension contemporaine à l'est due à son usage actuel ;
- Architecture remarquable : corps central carré (R+2 + mansarde sur soubassement), flanqué de deux pavillons en ressaut en façade nord, présence aux angles au sud de deux poivrières ;
- Compositions symétrique, corps central marqué à la fois par un escalier monumental et un balcon en encorbellement, toitures élancées, lucarnes, modénature (encadrements de baies, chaînage d'angles,...)
- Présence au nord d'une dépendance à l'architecture plus ordinaire ;
- Propriété close par un mur bahut et fer forgé, présence d'un portail aux piles de pierres à joints creux et grille de fer forgé.

Prescriptions

Éléments à préserver : bâtiment principal sans extension contemporaine, mur d'enceinte et portail

Références

Typologie: Maison bourgeoise

Nom : La Roseraie - Centre Henri-Gormand – Château Payen

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

- Manoir construit par Frédéric Benoit pour le soyeux Louis Payen ; bâti en centre d'une parcelle boisée, extension contemporaine à l'est due à son usage actuel ;
- Architecture remarquable : corps central carré (R+2 + mansarde sur soubassement), flanqué de deux pavillons en ressaut en façade nord, présence aux angles au sud de deux poivrières ;
- Compositions symétrique, corps central marqué à la fois par un escalier monumental et un balcon en encorbellement, toitures élancées, lucarnes, modénature (encadrements de baies, chaînage d'angles,...)
- Présence au nord d'une dépendance à l'architecture plus ordinaire ;
- Propriété close par un mur bahut et fer forgé, présence d'un portail aux piles de pierres à joints creux et grille de fer forgé.

Prescriptions

Eléments à préserver : bâtiment principal sans extension contemporaine, mur d'enceinte et portail



Point n° 299

Références

Typologie : Maison bourgeoise

Nom : Les rivières

Valeurs :

- Paysagère
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Haute maison, à la volumétrie complexe, implantée en bas de pente, au bord du ruisseau des Planches ;
- Corps de bâti principal en L à quatre étages (dont un semi-enterré), sur lequel viennent s'accoler, au sud, deux éléments plus bas, d'un et deux étages, tous les deux couronnés par une toiture terrasse ; présence à l'angle nord-ouest du bâtiment d'une tour ronde supérieure au corps principal d'un étage ;
- Quelques éléments de modénature, traités par bichromie : encadrements de baies moulurés et appuis en ressaut, faux mâchicoulis, ...
- Propriété close par un mur d'enceinte périphérique avec portail.

Prescriptions

Éléments à préserver : maison, mur et portail

Références

Typologie: Maison bourgeoise

Nom : Les rivières

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

- Haute maison, à la volumétrie complexe, implantée en bas de pente, au bord du ruisseau des Planches ;
- Corps de bâti principal en L à quatre étages (dont un semi-enterré), sur lequel viennent s'accoler, au sud, deux éléments plus bas, d'un et deux étages, tous les deux couronnés par une toiture terrasse ; présence à l'angle nord-ouest du bâtiment d'une tour ronde supérieure au corps principal d'un étage ;
- Quelques éléments de modénature, traités par bichromie : encadrements de baies moulurés et appuis en ressaut, faux mâchicoulis, ...
- Propriété close par un mur d'enceinte périphérique avec portail.

Prescriptions

Éléments à préserver : maison, mur et portail



Point n° 299

Références

Typologie : Grande-Propriété avec bâti ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Paysagère
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Ensemble bâti, implanté en front de rue, à l'est d'un grand parc boisé ;
- Architecture de facture modeste, volumétrie complexe associant plusieurs volumes autour de cours ; différents volumes accolés, organisés autour d'une cour ; corps principal en L à un étage, présence à l'angle d'un élément supérieur d'un étage ;
- Bâtiments prolongé par un portail aux piliers de pierre percé dans une partie concave du mur d'enceinte au décor à joints creux et couvert de tuiles plates ;
- Présence au nord dans le parc, d'une dépendance rectangulaire de plain-pied, flanquée de deux corps carrés bas à toiture en pavillons, porte en arc en plein cintre ;
- Plusieurs traces d'une ancienne composition du parc.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble bâti, dépendance dans le parc

Références

Typologie: Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

- Ensemble bâti, implanté en front de rue, à l'est d'un grand parc boisé ;
- Architecture de facture modeste, volumétrie complexe associant plusieurs volumes autour de cours ; différents volumes accolés, organisés autour d'une cour ; corps principal en L à un étage, présence à l'angle d'un élément supérieur d'un étage ;
- Bâtiments prolongé par un portail aux piliers de pierre percé dans une partie concave du mur d'enceinte au décor à joints creux et couvert de tuiles plates ;
- Présence au nord dans le parc, d'une dépendance rectangulaire de plain-pied, flanquée de deux corps carrés bas à toiture en pavillons, porte en arc en plein cintre ;
- Plusieurs traces d'une ancienne composition du parc.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble bâti, dépendance dans le parc



Point n° 299

Références

Typologie : Grande-propriété, avec bâti au milieu du parc

Nom : La Chaberte

Valeurs :

- Paysagère
- Architecturale

Caractéristiques à retenir

- Maison bourgeoise construite en 1830, de type maison des champs, implantée au coeur d'une grande propriété boisée ;
- Monolithique, de base quadrangulaire, à deux étages ; composition symétriques des élévations ; trois travées verticales en façade principale ; peu de modénature : appuis en ressaut et corniche ;
- Présence d'une dépendance accolée au mur d'enceinte au nord de la propriété ; modénature épurée en bichromie, aisseliers de bois sculpté ;
- Propriété close par un mur d'enceinte remanié.

Prescriptions

Éléments à préserver : maison et dépendance

Références

Typologie: Grande propriété avec un bâti principal ayant un rapport au parc

Nom : La Chaberte

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

- Maison bourgeoise construite en 1830, de type maison des champs, implantée au coeur d'une grande propriété boisée ;
- Monolithique, de base quadrangulaire, à deux étages ; composition symétriques des élévations ; trois travées verticales en façade principale ; peu de modénature : appuis en ressaut et corniche ;
- Présence d'une dépendance accolée au mur d'enceinte au nord de la propriété ; modénature épurée en bichromie, aisseliers de bois sculpté ;
- Propriété close par un mur d'enceinte remanié.

Prescriptions

Éléments à préserver : maison et dépendance



Point n° 299

