

## LA TOUR-DE-SALVAGNY



### PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022



**LA-TOUR-DE-SALVAGNY****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 98**

**Objectif :** Prendre en compte la mise à jour des projets métropolitains d'aménagement de voirie et l'abandon de l'objectif d'élargissement de voirie à l'angle des rues du Charpenet et des Gravelines.

**Conséquence :** Suppression des emplacements réservés de voirie (ERV) n°8 et n° 9 inscrits au bénéfice de la Métropole sur les parcelles cadastrées AH 345 et AH 346 situées à l'angle nord-ouest du carrefour des rues du Charpenet et des Gravelines

**O Point 108**

**Objectif :** Prendre en compte la réalisation des acquisitions foncières et de l'aménagement de l'infrastructure autoroutière reliant l'A89 et l'A6.

**Conséquence :** Suppression de l'emplacement réservé de voirie (ERV) n°35 inscrit au bénéfice de l'Etat sur le tracé de la liaison autoroutière A89/A6.

**Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville****O Point 88**

**Objectif :** Mettre en oeuvre la trame verte de l'agglomération lyonnaise identifiée dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en préservant et confortant les continuités végétales existant le long de la liaison autoroutière A89/A6. La définition d'une frange paysagère en interface entre l'infrastructure autoroutière et les tissus résidentiels contribue à la limitation de l'imperméabilisation des sols sur ces espaces à enjeu écologique.

**Conséquence :** Inscription d'un coefficient de pleine terre (CPT) graphique à 0.7 sur le secteur résidentiel situé au sud de l'autoroute, inscrit en zone URi2c.  
Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur les parcelles AH 322 et AH 329 situées rue de Fontbonne, et inscription ou modification des emprises d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur ce secteur.

## O Point 110

**Objectif :** Pérenniser l'accès à la berge ouest du lac de Croix Coton communal situé dans le site classé des vallons de l'Ouest Lyonnais afin de faciliter l'entretien de cet espace et son usage en cheminement piéton.

**Conséquence :** Inscription d'un cheminement piéton à préserver sur les parcelles cadastrées AN 134, AN 136, AN 277, AN 278 situées le long de la berge ouest du lac de Croix Coton.

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

## O Point 109

**Objectif :** Permettre la création d'un espace de stationnement sur le quartier patrimonial du Vingtain afin de préserver et sécuriser les déplacements piétons sur les espaces de voiries contraintes caractérisant ce secteur.

**Conséquence :** Inscription d'un emplacement réservé (ER) pour équipement public au bénéfice de la commune sur la parcelle cadastrée AL 49 située rue du Vingtain.

## O Point 297

**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 relatives aux éléments bâtis patrimoniaux (EBP) n° 1 et 7.

## O Point 303

**Objectif :** Permettre l'extension et la modernisation du practice du Golf

**Conséquence :** Inscription d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) N2s5 sur la parcelle cadastrée AA 49 située rue des Granges.

**LA-TOUR-DE-SALVAGNY****Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale****O Point 325**

**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.

**Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie****O Point 209**

**Objectif :** Actualiser les principales données socio-démographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur et intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'Etat pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes déficitaires (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

**Accompagner et valoriser l'activité agricole périurbaine****O Point 358**

**Objectif :** Permettre le confortement et l'aménagement définitif des locaux occupés par l'écocentre du lyonnais, regroupant les associations OïKOS et Arthropologia, dont les activités sont axées sur la formation et la sensibilisation de la population aux sujets environnementaux.

**Conséquence :** Inscription d'une possibilité de changement de destination sur le bâtiment de la parcelle cadastrée AI 86, située rue du Jacquemet.

**Corriger une erreur matérielle****O Point 290**

**Objectif :** Corriger une erreur matérielle de répétition d'un paragraphe dans le cahier communal

**Conséquence :** Suppression d'une phrase répétée deux fois page 39 du cahier communal

## AFFIRMER L'IDENTITÉ VERTE DE LA COMMUNE DONT LES DEUX TIERS DU TERRITOIRE SONT ENCORE NATURELS

- Conserver la trame verte et bleue existante constituée des vallons de la Beffe et de la grande Rivière, des parcs, ruisseaux et espaces agricoles



- > Conserver les grandes entités naturelles :
  - connecter les plateaux agricoles de Dardilly et de l'Ouest Lyonnais par le vallon de la Beffe ainsi que le long de l'infrastructure de liaison A6/A89, afin de conserver les corridors écologiques et la valeur paysagère des sites,
  - préserver ou recréer les corridors verts à l'ouest du bourg de part et d'autre de la rue de Paris.
- > Permettre la gestion des constructions existantes dans les secteurs à dominante naturelle, notamment Place Paty, Croix Coton et le long de l'avenue du Casino.
- > Préserver les points de vue remarquables identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

- Les terres agricoles sont classées en A1 ou A2.
- Le zonage N1 s'applique sur les secteurs les plus inaltérables des vallons et étendues boisées. Le zonage N2 quant à lui autorise une gestion limitée de certains secteurs sensibles comportant néanmoins des constructions existantes, comme la partie sud de la commune ou le secteur de Croix Coton.
- Un repérage pour changement de destination est inscrit sur deux bâtiments en partie nord du secteur de Croix Coton.
- Les hameaux des Cordinaux et de Place Paty, inclus dans la trame verte communale, sont classés en N2sh.
- Enfin, un ensemble de prescriptions de cheminements à préserver et d'emplacements réservés piétons s'applique à travers le territoire urbain de la commune, comme sur son pourtour en empruntant l'espace des vallons.

- > Accompagner l'intégration de la liaison A89-A6 dans son environnement



- > Travailler les façades du tronçon autoroutier en zones agricole et naturelle comme en zone urbaine : maintenir et renforcer les boisements et la vocation naturelle.
- > Limiter l'arrivée de nouveaux habitants au contact de cette infrastructure.
- > Conserver et renforcer les qualités naturelles et paysagères de part et d'autre de cette autoroute.

- ~~- Un emplacement réservé de voirie au bénéfice de l'Etat définit le périmètre maximal de ce projet d'infrastructure.~~
- Les abords de la liaison autoroutière entre le centre-bourg et le secteur de la Poterie sont classés en N2 afin de ménager un espace de lisière. Des prescriptions de boisements sont appliquées sur certaines parcelles encore mutables, au droit du linéaire de cette voie de grand trafic, afin d'empêcher de futures constructions trop proches de l'ouvrage.

## AFFIRMER L'IDENTITÉ VERTE DE LA COMMUNE DONT LES DEUX TIERS DU TERRITOIRE SONT ENCORE NATURELS

### • Conserver la trame verte et bleue existante constituée des vallons de la Beffe et de la grande Rivière, des parcs, ruisseaux et espaces agricoles



- > Conserver les grandes entités naturelles :
  - connecter les plateaux agricoles de Dardilly et de l'Ouest Lyonnais par le vallon de la Beffe ainsi que le long de l'infrastructure de liaison A6/A89, afin de conserver les corridors écologiques et la valeur paysagère des sites,
  - préserver ou recréer les corridors verts à l'ouest du bourg de part et d'autre de la rue de Paris.
- > Permettre la gestion des constructions existantes dans les secteurs à dominante naturelle, notamment Place Paty, Croix Coton et le long de l'avenue du Casino.
- > Préserver les points de vue remarquables identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

- Les terres agricoles sont classées en A1 ou A2.
- Le zonage N1 s'applique sur les secteurs les plus inaltérables des vallons et étendues boisées. Le zonage N2 quant à lui autorise une gestion limitée de certains secteurs sensibles comportant néanmoins des constructions existantes, comme la partie sud de la commune ou le secteur de Croix Coton.
- Un repérage pour changement de destination est inscrit sur deux bâtiments en partie nord du secteur de Croix Coton, ainsi que sur le bâtiment occupé par l'Ecocentre dans le secteur du Jacquemet.
- Les hameaux des Cordinaux et de Place Paty, inclus dans la trame verte communale, sont classés en N2sh.
- Enfin, un ensemble de prescriptions de cheminements à préserver et d'emplacements réservés piétons s'applique à travers le territoire urbain de la commune, comme sur son pourtour en empruntant l'espace des vallons.

### > Accompagner l'intégration de la liaison A89-A6 dans son environnement



- > Travailler les façades du tronçon autoroutier en zones agricole et naturelle comme en zone urbaine : maintenir et renforcer les boisements et la vocation naturelle.
- > Limiter l'arrivée de nouveaux habitants au contact de cette infrastructure.
- > Conserver et renforcer les qualités naturelles et paysagères de part et d'autre de cette autoroute.

- Les abords de la liaison autoroutière entre le centre-bourg et le secteur de la Poterie sont classés en N2 afin de ménager un espace de lisière. Des prescriptions de boisements sont appliquées sur certaines parcelles encore mutables, au droit du linéaire de cette voie de grand trafic, afin d'empêcher de futures construction trop proche de l'ouvrage.
- Un zonage URi2c avec un coefficient de pleine terre de 0,7 est inscrit au sud de l'autoroute afin de préserver les continuités paysagères sur ses abords.

**Points n° 88 108 358**

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DE  
L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

## • Proposer un cadre de vie qualitatif facilitant le fonctionnement communal et mettant en valeur le patrimoine tourellois



- > Encadrer un développement modéré des quartiers résidentiels et limiter les évolutions des secteurs les plus sensibles : du Jacquemet, du Boton, du Grand Champ, des Ecotais et en Sutin (de forts reliefs, enserrés dans les espaces naturels, ou en frange de vallons).
- > Limiter les constructions dans les secteurs d'aléas naturels (relief, cours d'eau) et être vigilant à l'imperméabilisation des sols.
- > Maintenir des secteurs d'urbanisation à moyen et long terme sur les zones du Sisoux et de Jacquemet nord. L'urbanisation de ces secteurs sera à phaser dans le temps.
- > Préserver les grandes propriétés aux caractéristiques bâties et paysagères de qualité, et permettre leur évolution en cohérence avec un objectif de préservation des espaces naturels.
- > Préserver les tissus urbains anciens et qualitatifs : dans le bourg du Vingtain et le long de l'axe rue de Lyon/rue de Paris.
- > Renouveler les tissus patrimoniaux dans le respect de leurs caractéristiques : autour de la place de la Halle et près de l'église.
- > Protéger les éléments bâtis porteurs de qualité architecturale et patrimoniale.
- > Protéger les caractéristiques paysagères des zones résidentielles : le quartier des Grefières près de la halte ferroviaire ; le quartier de la Veyrie ; le quartier des Croisettes ; le long de la rue de Paris ; rue des Bergeonnes.
- > Favoriser les liens inter-quartiers et accompagner le développement des modes doux pour relier les zones urbanisées au centre, au parc de l'Hippodrome et à la halte ferroviaire.
- > Accompagner l'usage des modes de déplacement alternatifs à l'automobile.
- > Pérenniser et conforter les vocations historiques propres à la commune : le parc de l'Hippodrome, ses éléments bâtis de qualité, le casino le Lyon Vert, le Golf de Salvagny... Accompagner l'évolution mesurée de ces sites en permettant l'aménagement ou l'implantation exceptionnelle de constructions liées à ces vocations ou relevant de l'intérêt général, tout en respectant un objectif de préservation de la valeur naturelle de ces secteurs.

OAP  
1OAP  
4PIP  
A1  
A2  
A3

- Les tissus de hameaux du Jacquemet et de la Pusatière sont classés en UCe4b avec une hauteur graphique à 7 mètres.
- Le secteur en prolongement du centre sur la rue de Paris et faisant la transition avec la zone d'urbanisation future du Sisoux est classé en URi1c préservant le rapport à la voie du bâti.
- La majeure partie des quartiers résidentiels du plateau sont classés en URi2c et les secteurs les plus sensibles en URi2d.
- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement les évolutions possibles sur le secteur du Boton, dont la partie urbanisable est inscrite en AURi2c. Une marge de recul de 5 mètres permet de préserver le talus végétal.
- Les secteurs de réserve foncière du Sisoux et du Jacquemet nord sont classés en AU2.
- Le zonage N2 couvre les grandes propriétés des secteurs du Boton, des Granges et de Pisse-Chien.
- Un zonage N2s1 avec un polygone d'implantation ainsi qu'un repérage pour changement de destination sont appliqués sur le château des Granges et permettent la reconversion et la gestion de cette grande propriété, en lien avec les activités de loisirs limitrophes. Une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement les évolutions possibles.
- Sur le parc de l'Hippodrome et le golf de La Tour, un zonage N2 est appliqué.
- Des zonages N2s2, N2s3 et N2s4 permettent respectivement et de façon très encadrée l'implantation d'un équipement à vocation d'accueil pour personnes âgées afin de conforter la présence d'équipement dans le secteur (avec un coefficient de pleine terre de 30%), l'extension éventuelle du casino (avec un polygone d'implantation), et l'extension du parking de la gare.
- Plusieurs périmètres d'intérêt patrimonial s'appliquent sur les différentes séquences du centre bourg.
- Différents éléments bâtis patrimoniaux sont identifiés dans les tissus urbains comme dans les secteurs naturels.
- Une zone non aedificandi protège une cour rue de Paris.
- Sur le parc de l'Hippodrome et le golf de La Tour, un zonage N2 est appliqué.
- Des protections de boisements sont appliqués sur l'ensemble des territoires urbain et naturel de la commune.

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

##### • Proposer un cadre de vie qualitatif facilitant le fonctionnement communal et mettant en valeur le patrimoine tourellois



- > Encadrer un développement modéré des quartiers résidentiels et limiter les évolutions des secteurs les plus sensibles : du Jacquemet, du Boton, du Grand Champ, des Ecotais et en Sutin (de forts reliefs, enserrés dans les espaces naturels, ou en frange de vallons).
- > Limiter les constructions dans les secteurs d'aléas naturels (relief, cours d'eau) et être vigilant à l'imperméabilisation des sols.
- > Maintenir des secteurs d'urbanisation à moyen et long terme sur les zones du Sisoux et de Jacquemet nord. L'urbanisation de ces secteurs sera à phaser dans le temps.
- > Préserver les grandes propriétés aux caractéristiques bâties et paysagères de qualité, et permettre leur évolution en cohérence avec un objectif de préservation des espaces naturels.
- > Préserver les tissus urbains anciens et qualitatifs : dans le bourg du Vingtain et le long de l'axe rue de Lyon/rue de Paris.
- > Renouveler les tissus patrimoniaux dans le respect de leurs caractéristiques : autour de la place de la Halle et près de l'église.
- > Protéger les éléments bâtis porteurs de qualité architecturale et patrimoniale.
- > Protéger les caractéristiques paysagères des zones résidentielles : le quartier des Grefières près de la halte ferroviaire ; le quartier de la Veyrie ; le quartier des Croisettes ; le long de la rue de Paris ; rue des Bergeonnes.
- > Favoriser les liens inter-quartiers et accompagner le développement des modes doux pour relier les zones urbanisées au centre, au parc de l'Hippodrome et à la halte ferroviaire.
- > Accompagner l'usage des modes de déplacement alternatifs à l'automobile.
- > Pérenniser et conforter les vocations historiques propres à la commune : le parc de l'Hippodrome, ses éléments bâtis de qualité, le casino le Lyon Vert, le Golf de Salvagny... Accompagner l'évolution mesurée de ces sites en permettant l'aménagement ou l'implantation exceptionnelle de constructions liées à ces vocations ou relevant de l'intérêt général, tout en respectant un objectif de préservation de la valeur naturelle de ces secteurs.

OAP  
1

- Les tissus de hameaux du Jacquemet et de la Pusatière sont classés en UCe4b avec une hauteur graphique à 7 mètres.
- Le secteur en prolongement du centre sur la rue de Paris et faisant la transition avec la zone d'urbanisation future du Sisoux est classé en URi1c préservant le rapport à la voie du bâti.
- La majeure partie des quartiers résidentiels du plateau sont classés en URi2c et les secteurs les plus sensibles en URi2d.
- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement les évolutions possibles sur le secteur du Boton, dont la partie urbanisable est inscrite en AURi2c. Une marge de recul de 5 mètres permet de préserver le talus végétal.
- Les secteurs de réserve foncière du Sisoux et du Jacquemet nord sont classés en AU2.
- Le zonage N2 couvre les grandes propriétés des secteurs du Boton, des Granges et de Pisse-Chien.
- Un zonage N2s1 avec un polygone d'implantation ainsi qu'un repérage pour changement de destination sont appliqués sur le château des Granges et permettent la reconversion et la gestion de cette grande propriété, en lien avec les activités de loisirs limitrophes. Une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement les évolutions possibles.
- Sur le parc de l'Hippodrome et le golf de La Tour, un zonage N2 est appliqué.
- Des zonages N2s2, N2s3, N2s4 et N2s5 permettent respectivement et de façon très encadrée l'implantation d'un équipement à vocation d'accueil pour personnes âgées afin de conforter la présence d'équipement dans le secteur (avec un coefficient de pleine terre de 30%), l'extension éventuelle du casino (avec un polygone d'implantation), l'extension du parking de la gare, et l'évolution du practice du golf.
- Plusieurs périmètres d'intérêt patrimonial s'appliquent sur les différentes séquences du centre bourg.
- Différents éléments bâtis patrimoniaux sont identifiés dans les tissus urbains comme dans les secteurs naturels.
- Une zone non aedificandi protège une cour rue de Paris.
- Des protections de boisements sont appliqués sur l'ensemble des territoires urbain et naturel de la commune.

OAP  
4

PIP  
A1  
A2  
A3

**Points n° 290 303**



### Développer 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 19 logements /an, soit 170 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à stabiliser la population. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 44 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de l'Allée des Pommiers, des Bergeonnes et des Sisous,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



### 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<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux doit correspondre à 33% du déficit, soit 88 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.~~
  - ~~- pour les périodes suivantes, la production devra couvrir 50% du déficit sur la 3<sup>e</sup> période triennale 2020-2022 et 100% du déficit sur la 4<sup>e</sup> période triennale 2023-2025.~~



### Développer 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 19 logements /an, soit 170 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à stabiliser la population. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 44 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de l'Allée des Pommiers, des Bergeonnes et des Sisous,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



### 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<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit :
  - Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 137 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. 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 la 4<sup>ème</sup> période triennale, sur la période 2023-2025, l'objectif correspondra à la résorption de 100% du déficit observé sur la commune.

**Point n° 209**



### LA TOUR DE SALVAGNY

Surface communale..... 842,17 ha

#### Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M3*	Ap.M3*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3	12,19	12,19
UCe4	6,01	6,01
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	4,75	4,75
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2		
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	12,58	12,58
URi2	184,10	184,10
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	21,31	21,31
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEi		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP		
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa		
UL		
<b>TOTAL</b>	<b>240,94</b>	<b>240,94</b>

Zones à urbaniser	Av.M3	Ap.M3
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2	1,18	1,18
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2	5,70	5,70
AU3	18,70	18,70
<b>TOTAL</b>	<b>25,58</b>	<b>25,58</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M3	Ap.M3
Zones naturelles		
N1	221,25	221,25
N2	216,02	216,02
Zones agricoles		
A1	85,06	85,06
A2	53,32	53,32
<b>TOTAL</b>	<b>575,65</b>	<b>575,65</b>

#### Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M3	Ap.M3
Espaces Boisés Classés	204,71	204,75
Espaces Végétalisés à Valoriser	43,94	44,21
Plantations sur domaine public	2,37	2,37
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,39	0,39
<b>TOTAL</b>	<b>251,41</b>	<b>251,72</b>

\* 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	3 851	4 071
Nombre de ménages	1 622	1 734
Taille des ménages	2,4	2,3
Nombre de résidences principales	1 622	1 734
Part des ménages propriétaires	70,4%	70,3%
Part des ménages locataires du parc privé	20,2%	20,3%
Part des ménages locataires du parc HLM	8,1%	8,1%
Taux de logements vacants	4,7%	5,1%
Nombre d'emplois	1 416	1 520
Revenu fiscal médian	28 912 €	29 652 €

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	3 851	4 050	40	5,2%	1 385 927
Nombre de ménages	1 622	1 722	20	6,2%	631 553
Taille des ménages	2,4	2,3	0,0	-0,02	2,1
Nombre de résidences principales	1 622	1 722	20	6,2%	631 553
Part des ménages propriétaires	70,4%	69,1%	-0,3%	-1,3%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	20,2%	20,9%	0,1%	0,7%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	8,1%	8,7%	0,1%	0,6%	125 583
Taux de logements vacants	4,7%	6,4%	0,3%	1,7%	7,4%
Nombre d'emplois	1 416	1 402	-3	-1,0%	704 742
Revenu fiscal médian	28 912 €	31 290 €	476	8,2%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

**Point n° 209**

## 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	6,26%	10,41%



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

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	98
Pression de la demande de logement locatif social	4,3
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	33%
Taux de rotation dans le parc locatif social	8,2%
Taux de vacance dans le parc locatif social	4,5%

#### 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	6,26%	10,41%	10,30%

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	98	77
Pression de la demande de logement locatif social	4,3	4,3
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	33%	44%
Taux de rotation dans le parc locatif social	8,2%	12,5%
Taux de vacance dans le parc locatif social	4,5%	2,0%

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	197,4	201,0	201,2
Nombre de logements	1 904	1 942	1 972
Densité	9,6	9,7	9,8

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° 209**

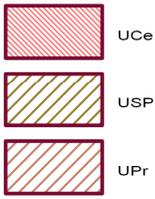
# LEGENDE DES PLANS

## C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

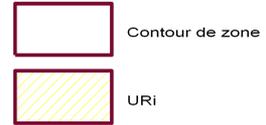
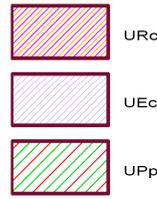
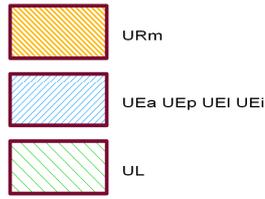
1/5000<sup>e</sup>

# LES ZONES

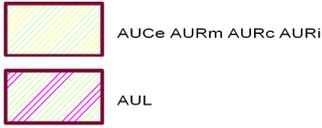
## Urbaines



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



## A urbaniser



## Agricoles

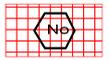


## Naturelles



# 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

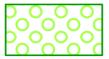


Périmètre d'attente de projet



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

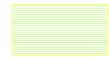
## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



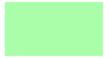
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



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



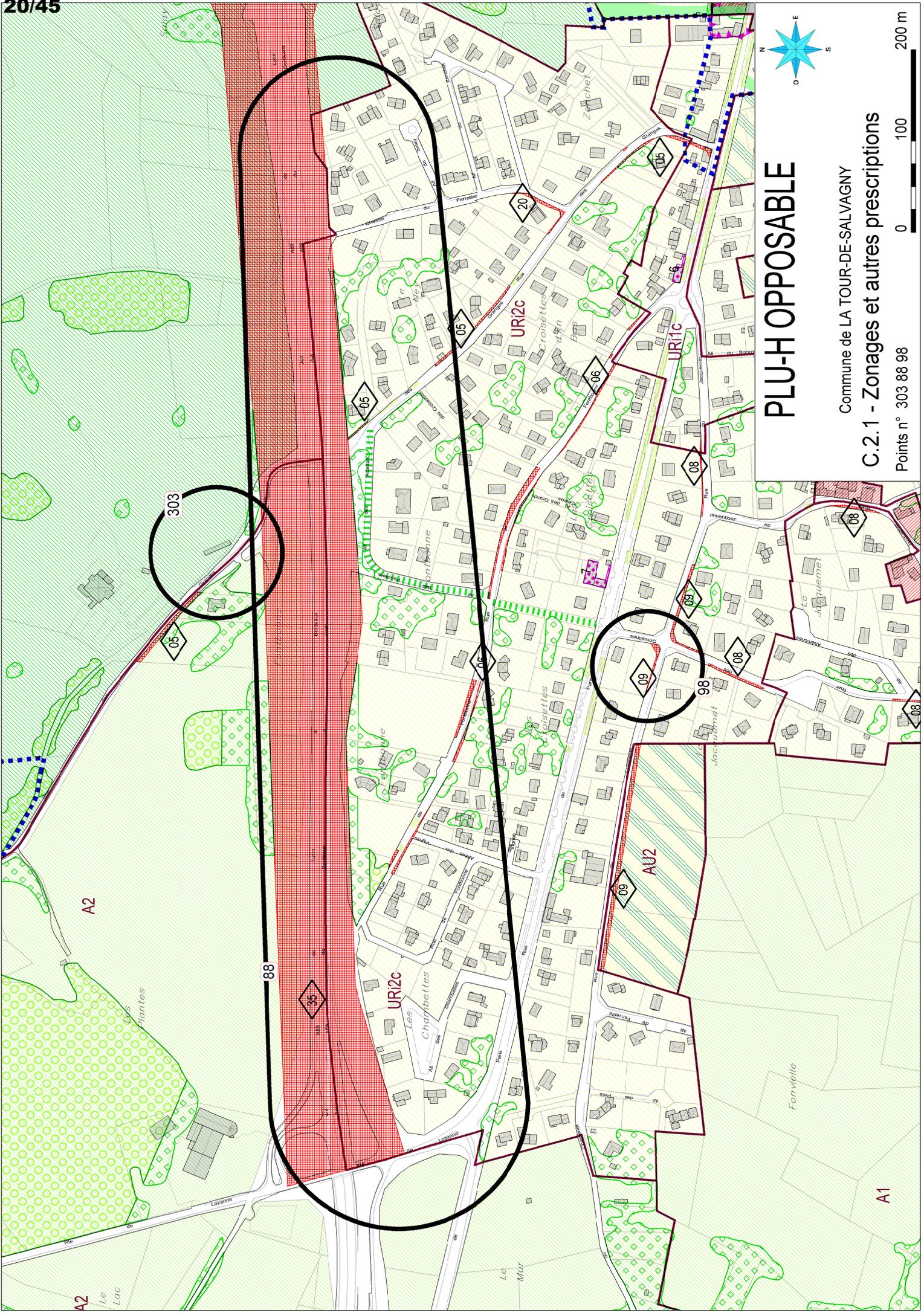
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation

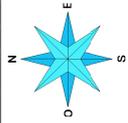


# PLU-H OPPOSABLE

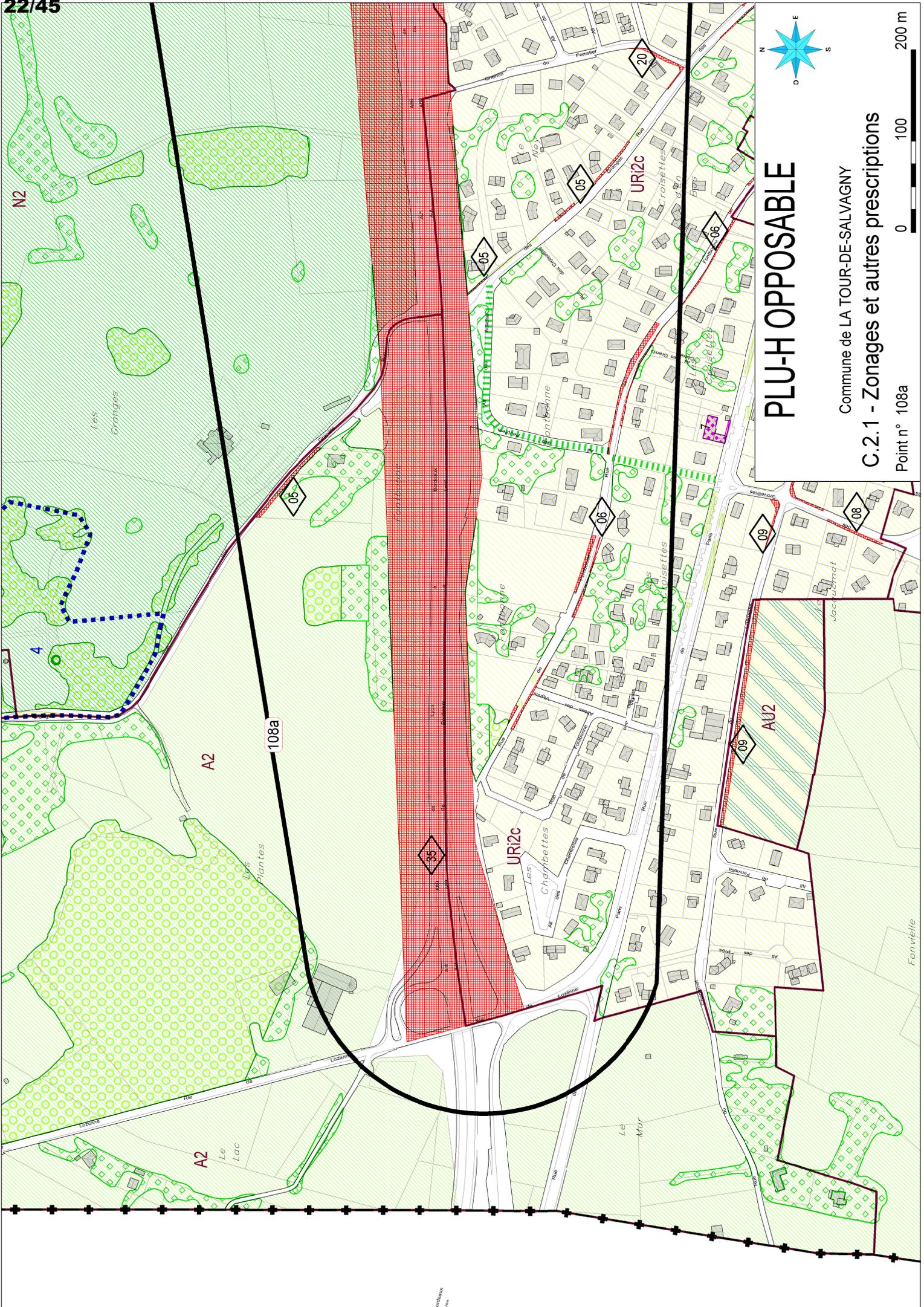
Commune de LA TOUR-DE-SALVAGNY

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 303 88 98







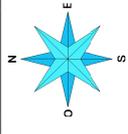
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de LA TOUR-DE-SALVAGNY

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 108a

0 100 200 m



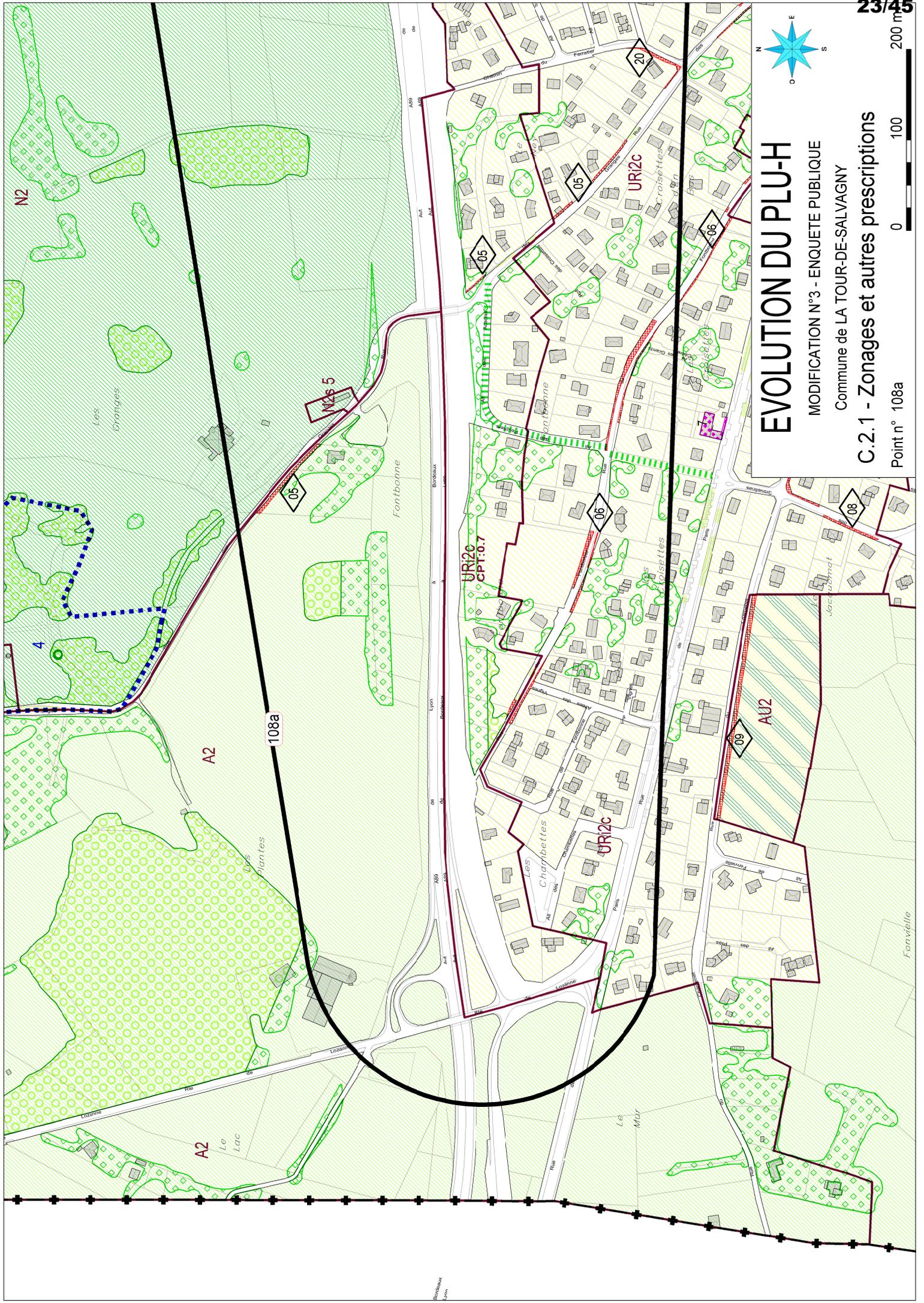
# EVOLUTION DU PLU-H

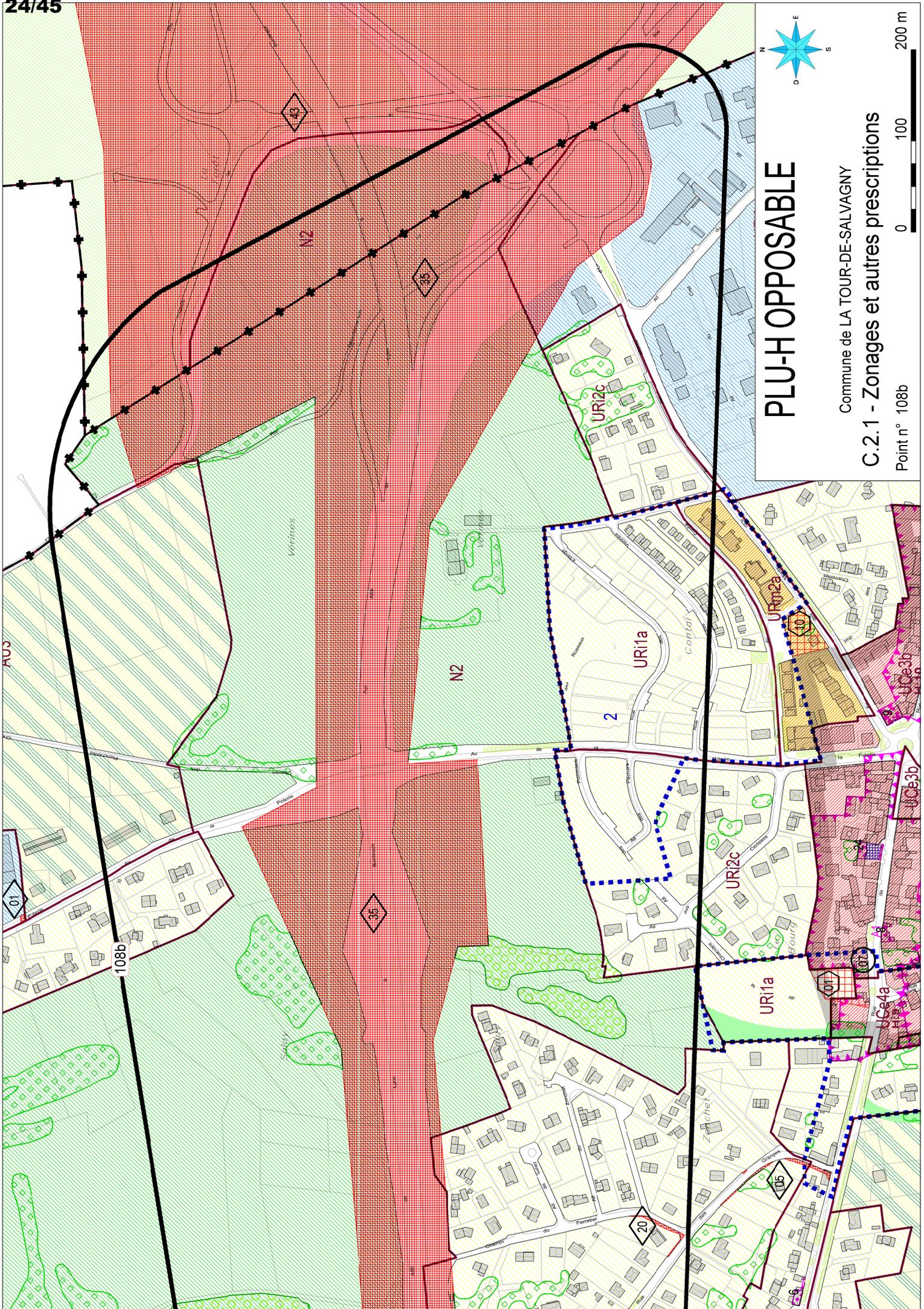
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LA TOUR-DE-SALVAGNY

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 108a





# PLU-H OPPOSABLE

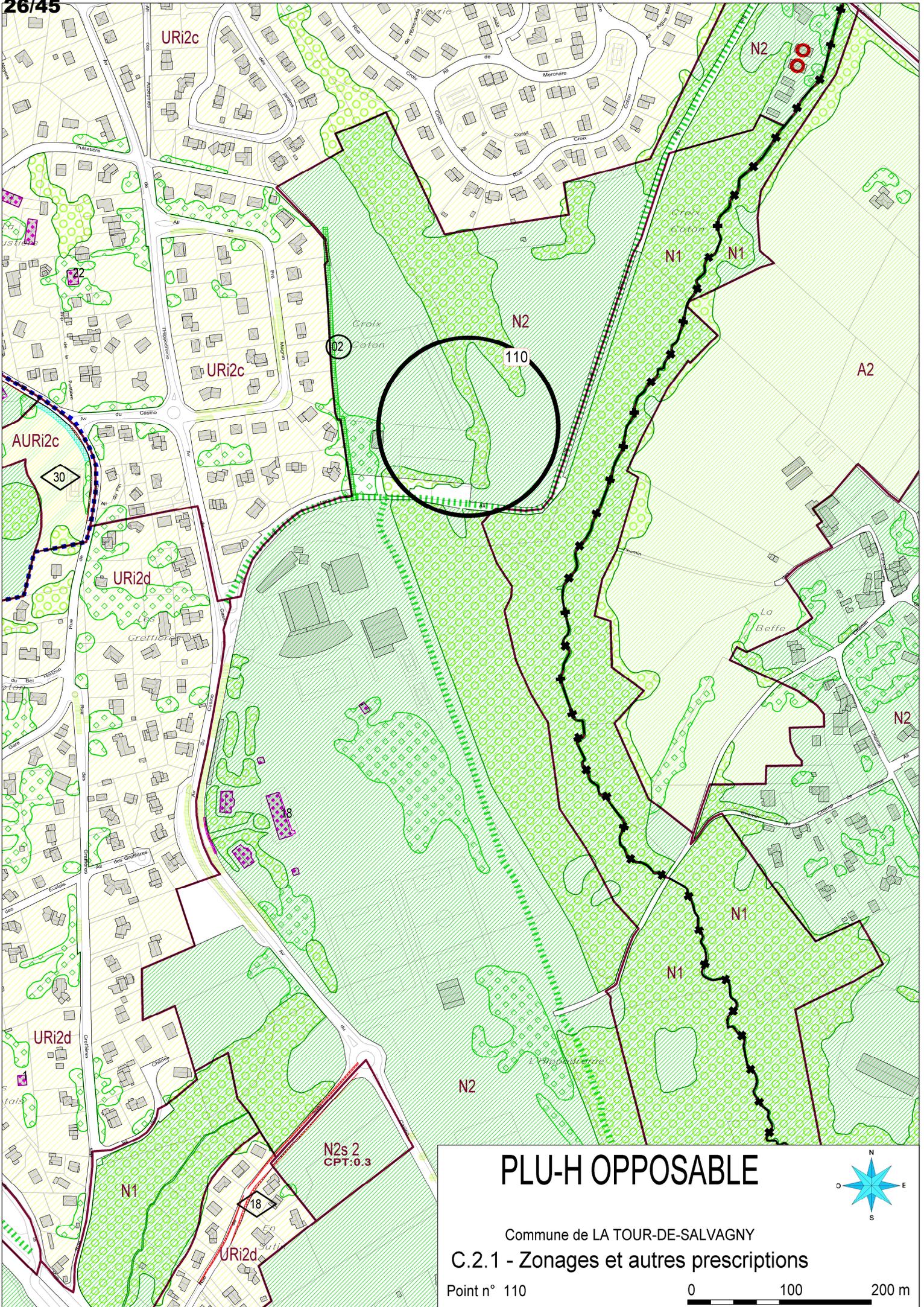
Commune de LA TOUR-DE-SALVAGNY

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 108b

0 100 200 m



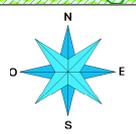
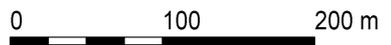


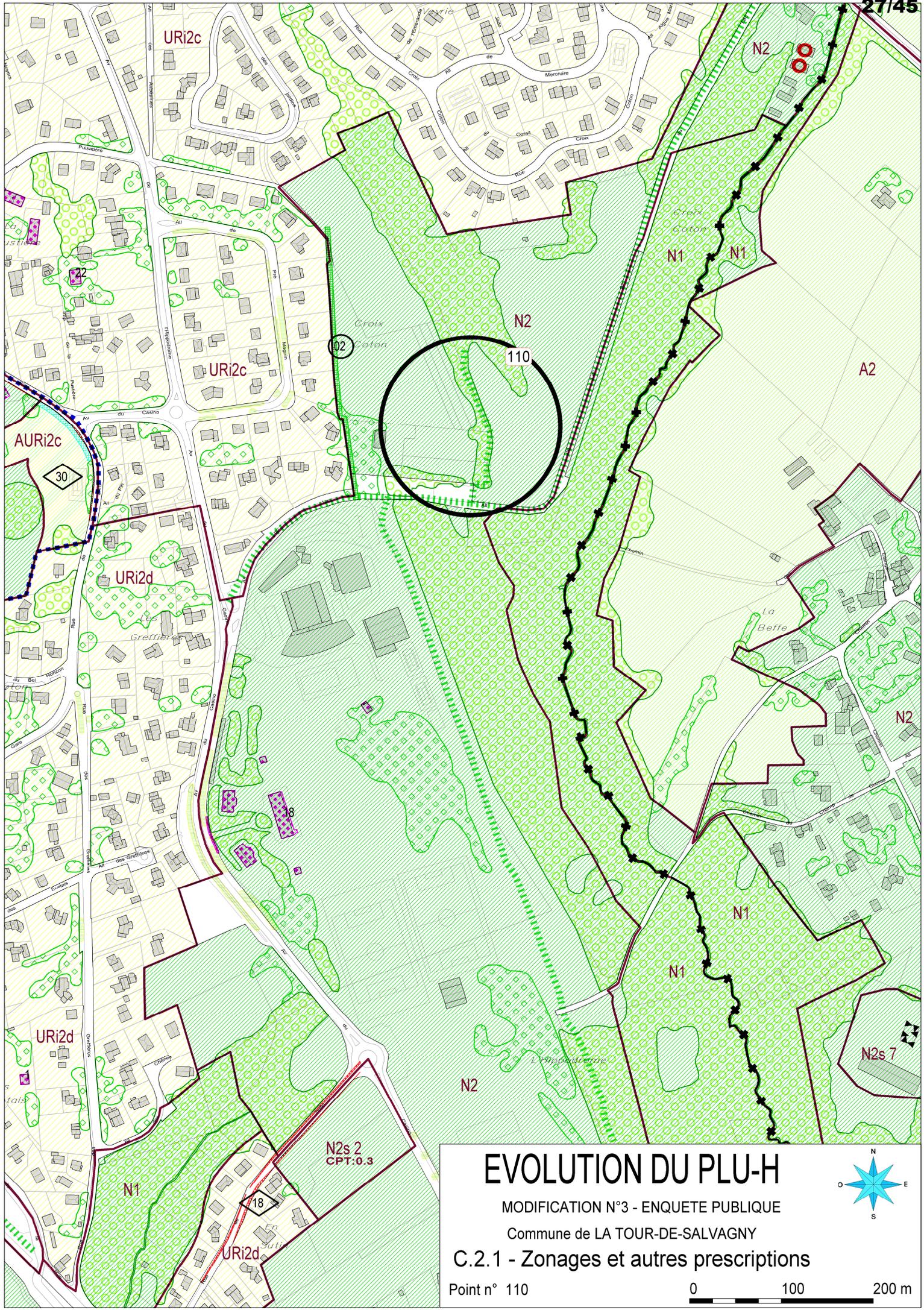
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de LA TOUR-DE-SALVAGNY

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 110





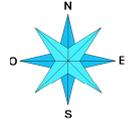
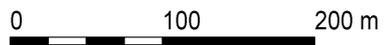
# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

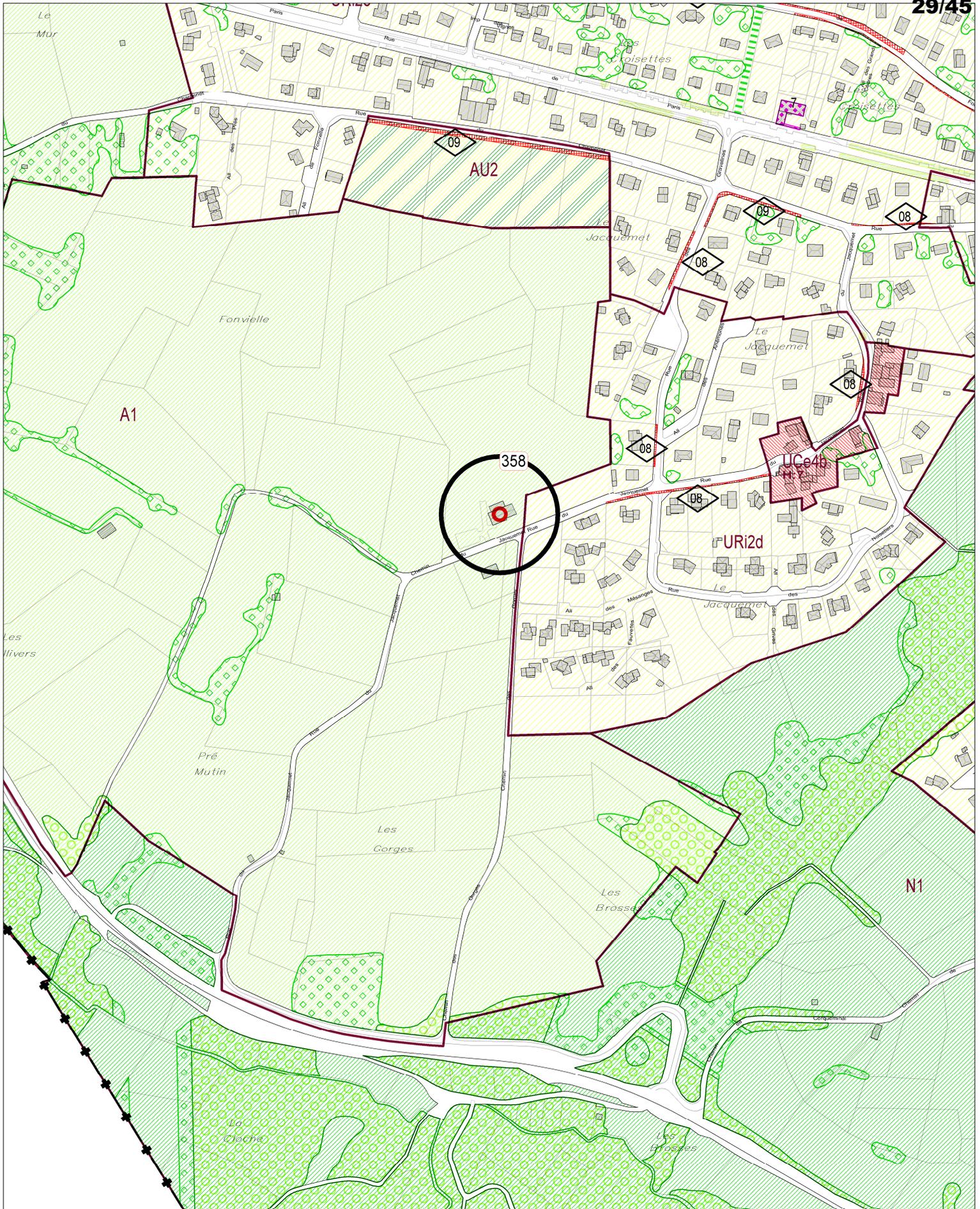
Commune de LA TOUR-DE-SALVAGNY

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 110







# EVOLUTION DU PLU-H

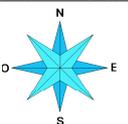
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LA TOUR-DE-SALVAGNY

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 358

0 100 200 m



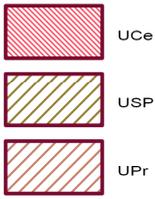
# LEGENDE DES PLANS

## C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

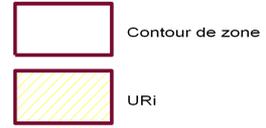
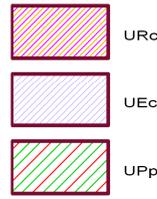
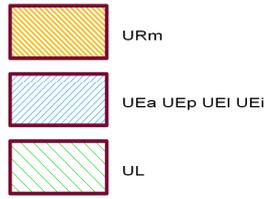
1/2000<sup>e</sup>

# LES ZONES

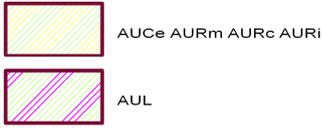
## Urbaines



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



## A urbaniser



## Agricoles

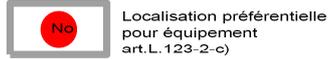
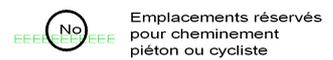


## Naturelles



# AUTRES PRESCRIPTIONS

## Equipements réseaux et emplacements réservés



## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



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



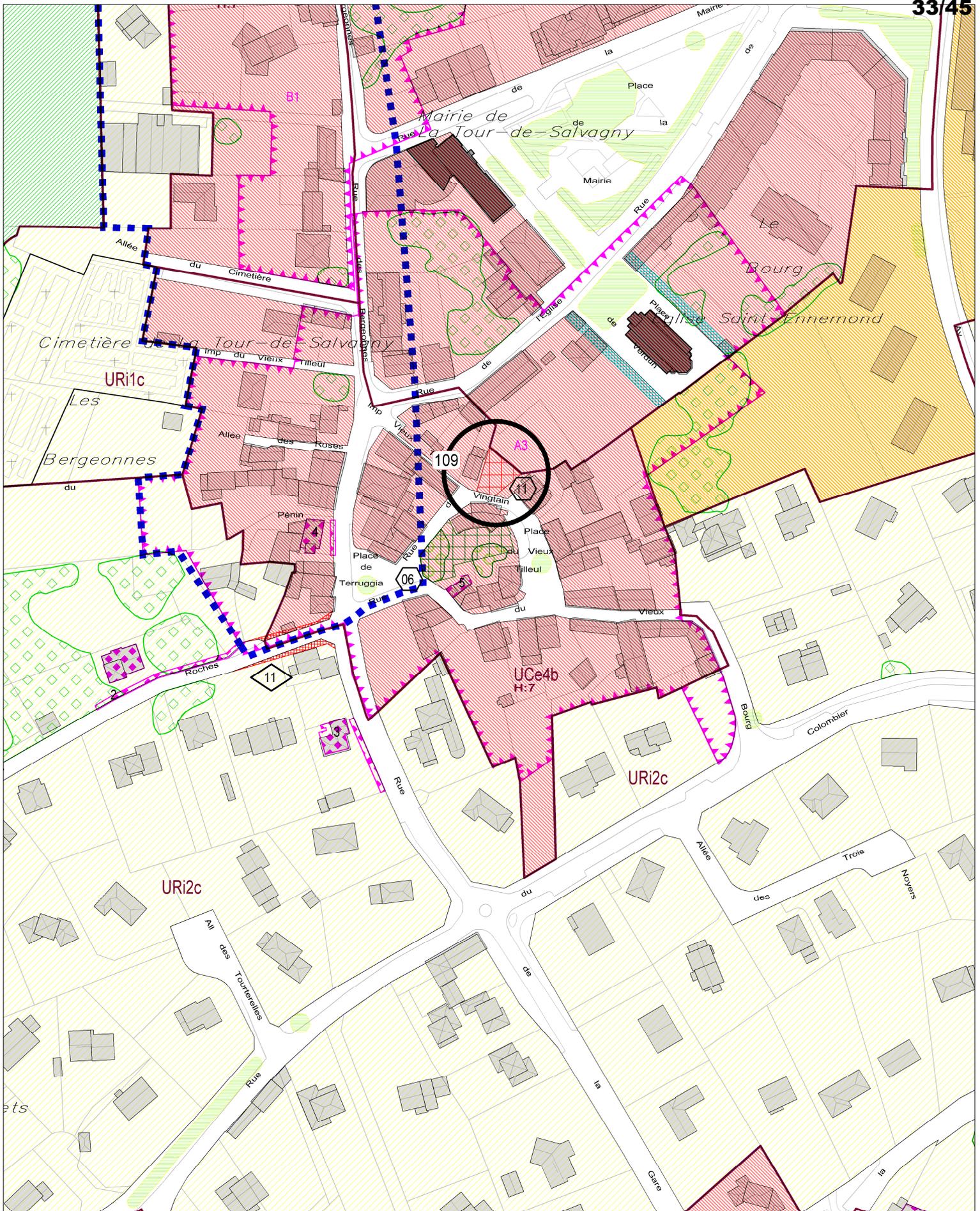
## Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



## Prescriptions relatives aux déplacements







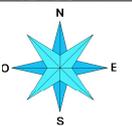
# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LA TOUR-DE-SALVAGNY

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 109



**EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE**  
**La Tour-de-Salvagny**

<b>N°</b>	<b>Localisation</b>	<b>Opération</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Avenue de la Poterie de : Chemin des Planchettes à : Chemin de Malataverne	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
2	Rue de la Veyrie de : Rue de Lyon à : Allée des Aubépines	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
5	Rue des Granges de : Rue de Paris à : Allée des Cordinaux	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Rue de Fontbonne de : Rue de Paris à : Allée des Vignes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
8	Rue du Jacquemet, rue des Gravelines de : Rue de Paris à : Rue de Paris	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Rue du Charpenet de : Rue du Jacquemet à : Allée de Fonvielle	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
11	Rue des Roches de : Rue de la Gare à : Allée des Rozières	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
12	Chemin du Grand Champ de : Rue de la Gare à : Rue du Colombier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
18	Rue de Sutin de : Rue de la Gare à : Avenue du Casino	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
20	Chemin du Ferratier de : Rue des Granges à : Sans aboutissant	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
30	Rue de la Gare de : Rue du Colombier à : Allée de Place Paty	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
35	<del>Liaison autoroutière A89/A6</del> <del>de : Autoroute A89</del> <del>à : la limite communale de Dardilly</del>	<del>Création de voie</del>	<del>ETAT</del>

**EMPLACEMENT RESERVES DE VOIRIE**  
**La Tour-de-Salvagny**

<b>N°</b>	<b>Localisation</b>	<b>Opération</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Avenue de la Poterie de : Chemin des Planchettes à : Chemin de Malataverne	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
2	Rue de la Veyrie de : Rue de Lyon à : Allée des Aubépines	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
5	Rue des Granges de : Rue de Paris à : Allée des Cordinaux	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Rue de Fontbonne de : Rue de Paris à : Allée des Vignes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
8	Rue du Jacquemet, rue des Gravelines de : Rue de Paris à : Rue de Paris	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Rue du Charpenet de : Rue du Jacquemet à : Allée de Fonvielle	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
11	Rue des Roches de : Rue de la Gare à : Allée des Rozières	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
12	Chemin du Grand Champ de : Rue de la Gare à : Rue du Colombier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
18	Rue de Sutin de : Rue de la Gare à : Avenue du Casino	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
20	Chemin du Ferratier de : Rue des Granges à : Sans aboutissant	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
30	Rue de la Gare de : Rue du Colombier à : Allée de Place Paty	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

**Point n° 108**

**EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS**  
**La Tour-de-Salvagny**

<b>N°</b>	<b>Localisation</b>	<b>Affectation</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Rue de Paris	PARC RELAIS	METROPOLE DE LYON
10	Avenue des Monts d'Or	EQUIPEMENTS A VOCATION SOCIALE OU CULTURELLE	COMMUNE

**EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS**  
**La Tour-de-Salvagny**

<b>N°</b>	<b>Localisation</b>	<b>Affectation</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Rue de Paris	PARC RELAIS	METROPOLE DE LYON
10	Avenue des Monts d'Or	EQUIPEMENTS A VOCATION SOCIALE OU CULTURELLE	COMMUNE
11	Rue du Vingtain	PARKING	COMMUNE

**Point n° 109**

NEANT

**SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE A et N**  
**La Tour-de-Salvagny**

N° de secteur	Localisation	Destination	Hauteur, Implantation, Densité	Raccordement aux réseaux publics et Conditions d'hygiène et de sécurité
N2s5	100 rue des Granges	<p>Seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes :</p> <p>- L'extension du practice d'entraînement et de formation à la pratique du golf</p>	<p>Hauteur : se reporter au chapitre 2 du règlement - zone N2 ;</p> <p>Implantation : se reporter au chapitre 2 du règlement - zone N2.</p> <p>Densité : le coefficient d'emprise au sol est limité à 35 %.</p>	<p>Raccordement aux réseaux publics existants :</p> <p>- Présence d'un réseau d'eau potable sous la rue des Granges : se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement ;</p> <p>- Défense extérieure contre l'incendie : se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement ;</p> <p>- Pas de raccordement direct au réseau d'assainissement au droit de la parcelle : se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement ;</p> <p>- Présence de réseaux électriques rue des Granges.</p>

**Point n° 303**

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**  
**La Tour-de-Salvagny**

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	25%	PLUS-PLAI-PLS <del>conventionné ANAH social ou très social</del>
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 40% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 800 et 2200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI dont 20% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 2200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	35%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI dont 20% maximum de PLS

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE  
La Tour-de-Salvagny**

<b>N°</b>	<b>Nature du programme</b>	<b>Seuil d'exigibilité</b>	<b>Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé</b>	<b>Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé</b>
1	Construction existante à destination d'habitat	plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 40% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 800 et 2200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI dont 20% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 2200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	35%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI dont 20% maximum de PLS

**Point n° 325**

# Élément Bâti Patrimonial

## 71, rue de la Gare

### Références

**Typologie : Maison des champs**

**Valeurs :**

- Paysagère
- Architecturale

### Caractéristiques à retenir

- Maison cossue, type maison des champs ;
- Façades traitées en bichromie, chaînage d'angle ;
- Inscrite dans un parc, qui garde de belles dimensions dans ce secteur pavillonnaire ;
- Présence de hauts arbres, visibles depuis l'espace public ;
- Statut de repère urbain pour l'entrée sud de la commune.

### Prescriptions

Élément à préserver : maison

## 1

## Elément Bâti Patrimonial

71, rue de la Gare

## Références

Typologie: Maison des champs

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère



## Caractéristiques à retenir

- Maison cossue, type maison des champs ;
- Façades traitées en bichromie, chaînage d'angle ;
- Inscrite dans un parc, qui garde de belles dimensions dans ce secteur pavillonnaire ;
- Présence de hauts arbres, visibles depuis l'espace public ;
- Statut de repère urbain pour l'entrée sud de la commune.

## Prescriptions

Elément à préserver : maison

Point n° 297

# Élément Bâti Patrimonial

## 90 Rue de Paris

### Références

**Typologie :** Corps de ferme

**Valeurs :**

- Urbaine
- Architecturale

### Caractéristiques à retenir

- Ancien corps de ferme remarquable car unique sur la rue de Paris, repère urbain ;
- Ensemble de deux bâtiments à l'architecture ordinaire, organisés en L autour d'une cour ;
- Dépendances, mur d'enceinte qui marque le paysage urbain, présence d'un haut portail à linteau bois, génoise et grille en fer forgé.

### Prescriptions

Éléments à préserver : bâtiments organisés en L, mur d'enceinte clôturant la cour et portail

## Références

Typologie: Corps de ferme

Valeurs :

- Architecturale
- Urbaine



## Caractéristiques à retenir

- Ancien corps de ferme remarquable car unique sur la rue de Paris, repère urbain ;
- Ensemble de deux bâtiments à l'architecture ordinaire, organisés en L autour d'une cour ;
- Dépendances, mur d'enceinte qui marque le paysage urbain, présence d'un haut portail à linteau bois, génoise et grille en fer forgé.

## Prescriptions

Éléments à préserver : bâtiments organisés en L, mur d'enceinte clôturant la cour et portail



**Point n° 297**





