

TASSIN-LA-DEMI-LUNE

PROJET DE MODIFICATION N°4

Dossier d'enquête publique

2024



NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

Nomenclature du PLU-H :

C.1 Cahier communal

C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Carte de synthèse des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des orientations du développement territorial

Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)

C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages

C.2 Documents graphiques du règlement

C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »

C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »

C.2.5 Légende et plan « Habitat »

C.2.6 Légende et plan « Stationnement »

C.2.7 Légende et plan « Économie »

C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »

C.3 Documents écrits du règlement

C.3.1 Prescriptions d'urbanisme

Emplacements réservés de voirie (ERV)

Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes

Emplacements réservés aux équipements publics

Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques

Localisations préférentielles pour équipements (LPE)

Périmètres d'attente de projet (PAP)

Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N

Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)

Réservations pour programme de logements

Secteurs de taille minimum de logement (STML)

Secteurs de mixité sociale (SMS)

C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)

C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)

SOMMAIRE

Pièces écrites et Plans													
N° Point	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »	C.2.4 Plan « Hauteurs »	C.2.5 Plan « Habitat »	C.2.6 Plan « Stationnement »	C.2.7 Plan « Économie »	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
1	p. 5				p. 30							p. 52	
11	p. 5				p. 32								
121	p. 5			p. 16									
140	p. 5	p. 8 ; p. 10		p. 20	p. 34								
143	p. 5				p. 36						p. 48		
146	p. 6	p. 8			p. 38						p. 44		
147	p. 6				p. 30								
166	p. 6						p. 42				p. 50		
167	p. 6	p. 8			p. 38						p. 46		
169	p. 7		p. 12										

TASSIN-LA-DEMI-LUNE

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

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

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

O Point 11

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection d'un Magnolia Grandiflora participant à l'identité paysagère et patrimoniale de la commune.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle cadastrée AT 10 située 24 avenue Victor Hugo.

O Point 143

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection d'un Cèdre et d'un Séquoia géant participant à l'identité paysagère et patrimoniale de la commune.

Conséquence : Inscription de deux espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) sur la parcelle cadastrée AL 107 située 6 rue Paul Doumer.

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

O Point 1

Objectif : Renforcer la préservation des caractéristiques patrimoniales du quartier des Trois Renards : secteur résidentiel de qualité présentant un rapport important au végétal fortement perceptible depuis le domaine public.

Conséquence : Modification du contenu du périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) n° B5 - Les Trois Renards.
Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) dans le périmètre de ce PIP.

O Point 121

Objectif : Conforter la dimension paysagère dans la restructuration de l'entrée de ville Nord-Est le long de l'avenue Victor Hugo.

Conséquence : Modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 "Victor Hugo".

O Point 140

Objectif : Préserver la qualité paysagère du secteur Vallon Torey en protégeant le patrimoine naturel et en encadrant les évolutions du bâti.

TASSIN-LA-DEMI-LUNE**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)*

Conséquence : Évolutions dans le secteur "Vallon - Torey" :
 Modification d'une partie de la zone URi2c en zone URi2d.
 Inscription d'espaces végétalisés à valoriser sur les parcelles cadastrées BI 30, 31 et 131, BI 36, BI 40 à 42, BI 34 et 35.
 Inscription d'un terrain urbain cultivé et continuité écologique (TUCCE).
 Modification du périmètre et du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 6 "Le Torey".

O Point 146

Objectif : Améliorer les conditions de collecte des ordures ménagères dans le secteur de l'Aigas.

Conséquence : Inscription d'un emplacement réservé (ER) aux équipements publics n° 27, au bénéfice de la Métropole de Lyon, pour l'aménagement d'une aire de présentation des bacs pour la collecte des ordures ménagères sur la parcelle cadastrée BM 21 située à l'angle du chemin de l'Aigas et de la rue des Quatre Dames.

O Point 147

Objectif : Ajuster le périmètre du projet de parc et d'extension des équipements sportifs et de loisirs dans le prolongement du stade René Dubot.

Conséquence : Extension de l'emplacement réservé (ER) aux équipements publics n° 19, inscrit au bénéfice de la commune, pour parc public et extension équipements sportifs et de loisirs, avenue Mathieu Misery, en incluant les parcelles cadastrées AH 124, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 182 et 183.
 Suppression de l'ER aux cheminements piétons ou cyclistes n° 5, inscrit au bénéfice de la commune, sous l'emprise de l'extension de l'ER n° 19.

O Point 167

Objectif : Permettre et encadrer les besoins d'extension des bâtiments du Golf de Tassin.

Conséquence : Inscription d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) N2s4 sur la partie Nord des parcelles cadastrées BD 60 et 61 situées route de Sain Bel.
 Inscription d'un polygone d'implantation en partie Sud du STECAL N2s4 créé.

Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**O Point 166**

Objectif : Favoriser la production de logements locatifs sociaux et le développement de logements à prix abordables pour diversifier l'offre de logement sur la commune et répondre aux besoins des habitants.

TASSIN-LA-DEMI-LUNE**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)*

Conséquence : Création d'un secteur de mixité sociale (SMS) n° 2, sur le tènement délimité par la rue Joliot Curie, la route de Brignais et le chemin des Cytises, pour les constructions neuves ou changement de destination, au-delà de 600 m² de surface de plancher (SDP), dont la catégorie de logement aidé est 50 % PLU, PLAI, PLS, BRS dont un minimum de 30 % de PLUS, PLAI.

Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**O Point 169**

Objectif : Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2023-2025, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).

Actualiser les objectifs globaux de production de logements pour les communes dont l'objectif de production de logements locatifs sociaux dépasse l'objectif global.

Conséquence : Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

Encadrer la dynamique de développement urbain du territoire

• Maîtriser l'évolution des quartiers résidentiels



- > Permettre de répondre aux besoins des habitants en termes d'équipements scolaires, de loisirs, etc... (notamment l'extension du gymnase du lycée Blaise Pascal)
- > Encadrer le développement des quartiers résidentiels éloignés des pôles de vie au regard des contraintes (ruissellement, mouvements de terrain) : L'Aigas, Mont Pinot, Torey et voie Romaine
- > Identifier et pérenniser les grands pôles d'équipements
- > Permettre néanmoins l'évolution des secteurs situés entre le Bourg et Alaï

- Un zonage URc1b est inscrit sur les quartiers de Montribloud et de la rue Boyer à l'Est de la commune. Les autres secteurs d'habitat collectifs sont classés en URc2b ou URc2c en fonction de leur hauteur dominante. Un zonage URm2a s'applique sur un ensemble bâti au cœur du quartier de la Constellation, permettant ainsi une morphologie alternative aux grands collectifs. Un emplacement réservé pour espace vert est inscrit aux abords de la rue Joliot Curie.
- Des zonages URm2b s'appliquent sur certains secteurs entre le Bourg et Alaï.
- Les quartiers pavillonnaires sont classés en URi1 ou URi2 en fonction de leur morphologie. Ces zonages possèdent des indices « a, b, c ou d » en fonction de leur densité existante, de leur topographie, de leur sensibilité patrimoniale ou encore de leur proximité du centre et de ses aménités. Le secteur de l'Aigas est notamment classé en grande partie en URi2d au regard de son relief et de son éloignement des transports en commun, commerces, services et équipements de proximité.
- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre les évolutions possibles du secteur du Torey.
- Les pôles d'équipements (Lycée Blaise Pascal/gymnase des Coquelicots/aire d'accueil des gens du voyage, Collège Jean-Jacques Rousseau/cimetière/équipements sportifs/futur centre technique municipal) sont classés en USP. Des emplacements réservés pour confirmer ou étendre ces vocations sont inscrits sur une partie de ces zonages. Un zonage UL ainsi qu'un emplacement réservé pour l'extension des équipements sportifs et de loisirs (dont un stade) s'appliquent en prolongement de l'existant sur l'avenue Miséry.
- Un zonage N2s1 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) encadre les besoins d'extension du gymnase des coquelicots au Sud du lycée Blaise Pascal.

OAP
6

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Encadrer la dynamique de développement urbain du territoire

• Maîtriser l'évolution des quartiers résidentiels



- > Permettre de répondre aux besoins des habitants en termes d'équipements scolaires, de loisirs, etc... (notamment l'extension du gymnase du lycée Blaise Pascal)
- > Encadrer le développement des quartiers résidentiels éloignés des pôles de vie au regard des contraintes (ruissellement, mouvements de terrain) : L'Aigas, Mont Pinot, Torey et voie Romaine
- > Identifier et pérenniser les grands pôles d'équipements
- > Permettre néanmoins l'évolution des secteurs situés entre le Bourg et Alaï

OAP
6

- Un zonage URc1b est inscrit sur les quartiers de Montriblout et de la rue Boyer à l'Est de la commune. Les autres secteurs d'habitat collectifs sont classés en URc2b ou URc2c en fonction de leur hauteur dominante. Un zonage URm2a s'applique sur un ensemble bâti au cœur du quartier de la Constellation, permettant ainsi une morphologie alternative aux grands collectifs. Un emplacement réservé pour espace vert est inscrit aux abords de la rue Joliot Curie.
- Des zonages URm2b s'appliquent sur certains secteurs entre le Bourg et Alaï.
- Les quartiers pavillonnaires sont classés en URi1 ou URi2 en fonction de leur morphologie. Ces zonages possèdent des indices « a, b, c ou d » en fonction de leur densité existante, de leur topographie, de leur sensibilité patrimoniale ou encore de leur proximité du centre et de ses aménités. Les secteurs de l'Aigas et du Vallon Torey sont notamment classés en grande partie en URi2d au regard de leur relief et de leur éloignement des transports en commun, commerces, services et équipements de proximité.
- Un emplacement réservé pour équipements publics est inscrit dans le secteur de l'Aigas afin de permettre la création d'une aire de présentation des bacs pour la collecte des ordures ménagères.
- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre les évolutions possibles du secteur du Torey.
- Les pôles d'équipements (Lycée Blaise Pascal/gymnase des Coquelicots/aire d'accueil des gens du voyage, Collège Jean-Jacques Rousseau/cimetière/équipements sportifs/futur centre technique municipal) sont classés en USP. Des emplacements réservés pour confirmer ou étendre ces vocations sont inscrits sur une partie de ces zonages. Un zonage UL ainsi qu'un emplacement réservé pour l'extension des équipements sportifs et de loisirs (dont un stade) s'appliquent en prolongement de l'existant sur l'avenue Miséry.
- Un zonage N2s1 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) encadre les besoins d'extension du gymnase des coquelicots au Sud du lycée Blaise Pascal.
- Un zonage N2s4 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) accompagné d'un polygone d'implantation permet et encadre l'évolution du golf route de Sain Bel.

Points n° 140 - 146 - 167

Garantir le cadre vie de qualité et les identités tassilunoises

• Préserver et renforcer les continuités paysagères



- > Conforter l'armature végétale de la commune qui s'appuie sur un système de vallons :
 - Nord-Sud avec le vallon du Charbonnières : véritable dorsale de la commune, la balme des Hespérides qui relie le 5ème arrondissement de Lyon à l'ancienne voie ferrée, le vallon du Ribes,
 - Est-Ouest avec le vallon du Ratier, les vallons du Méginand et du Cornatel aux abords du plateau agricole et le vallon des Planches.
 - > Tenir les limites de l'urbanisation en respectant les emprises actuelles des vallons, objectif de préservation indiqué au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - > Révéler un grand parc de l'Ouest lyonnais (en lien avec le projet porté par le SCoT) s'appuyant sur le système de vallons, et développer les itinéraires modes doux en son sein
 - > Permettre sur le secteur du Montcelard une extension bâtie mesurée et intégrée au paysage de cette grande propriété, complétant ainsi l'activité déjà présente sur le site (conférence, formation, siège...)
 - > Renforcer les connexions vertes existantes :
 - du Torey au vallon de l'Yzeron en passant par Bel-Air,
 - du vallon du Ratier au vallon du Charbonnières,
 - entre Montcelard et le vallon des Planches (lieu de passage d'un corridor écologique) point dur dans la continuité végétale (infrastructures ferrées et routières).
 - > Pérenniser l'activité agricole présente sur le plateau de Méginand. Ce secteur fait pleinement partie d'une entité naturelle cultivée de grande ampleur qui s'étend des limites métropolitaines (Tassin la Demi-Lune, Saint-Genis les Ollières, Marcy l'Étoile...) aux portes des Monts du Lyonnais
 - > Préserver les points de vue remarquables sur le grand paysage
- Le zonage N1 s'applique sur les secteurs les plus inaltérables des vallons et des balmes, ainsi que sur le site du Torey. Le zonage N2 quant à lui autorise une gestion limitée de certains secteurs naturels comportant néanmoins des constructions existantes. Les secteurs les plus « urbanisés » de la trame verte, soumis à des problématiques de relief et d'assainissement (Montpinot, Valvert, impasse de l'Aigas...), sont classés en Upp, permettant ainsi la stricte gestion de l'existant.
 - Un zonage N2s3 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) permettra l'évolution de l'activité sur le secteur du Montcelard.
 - Un zonage N2 est appliqué en rive sud du chemin Finat Duclos, afin de gérer le bâti existant de ce secteur concerné par les risques d'inondation liés au PPRNI de l'Yzeron. Il est également inscrit sur les abords du boulevard du Valvert afin d'en protéger les balmes.
 - Sont classés en zonage A2 la partie agricole du plateau du Méginand ainsi que l'exploitation le long du chemin Finat Duclos.
 - Des prescriptions de boisements complètent la protection apportée par ces zonages.
 - Des cheminements à préserver et des emplacements réservés piétons sont inscrits sur certains accès ou linéaires de vallons.
 - Des zonages N2sj s'appliquent sur les sites de jardins familiaux.
 - Une servitude de terrains urbains cultivés ou continuités écologiques (TUCCE) est inscrite sur l'Aigas pour traduire un corridor écologique entre les vallons du Ribes et de Charbonnières.

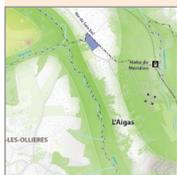
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Garantir le cadre vie de qualité et les identités tassilunoises

• Préserver et renforcer les continuités paysagères



- > Conforter l'armature végétale de la commune qui s'appuie sur un système de vallons :
 - Nord-Sud avec le vallon du Charbonnières : véritable dorsale de la commune, la balme des Hespérides qui relie le 5ème arrondissement de Lyon à l'ancienne voie ferrée, le vallon du Ribes,
 - Est-Ouest avec le vallon du Ratier, les vallons du Méginand et du Cornatel aux abords du plateau agricole et le vallon des Planches.
 - > Tenir les limites de l'urbanisation en respectant les emprises actuelles des vallons, objectif de préservation indiqué au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - > Révéler un grand parc de l'Ouest lyonnais (en lien avec le projet porté par le SCoT) s'appuyant sur le système de vallons, et développer les itinéraires modes doux en son sein
 - > Permettre sur le secteur du Montcelard une extension bâtie mesurée et intégrée au paysage de cette grande propriété, complétant ainsi l'activité déjà présente sur le site (conférence, formation, siège...)
 - > Renforcer les connexions vertes existantes :
 - du Torey au vallon de l'Yzeron en passant par Bel-Air,
 - du vallon du Ratier au vallon du Charbonnières,
 - entre Montcelard et le vallon des Planches (lieu de passage d'un corridor écologique) point dur dans la continuité végétale (infrastructures ferrées et routières).
 - > Pérenniser l'activité agricole présente sur le plateau de Méginand. Ce secteur fait pleinement partie d'une entité naturelle cultivée de grande ampleur qui s'étend des limites métropolitaines (Tassin la Demi-Lune, Saint-Genis les Ollières, Marcy l'Étoile...) aux portes des Monts du Lyonnais
 - > Préserver les points de vue remarquables sur le grand paysage
- Le zonage N1 s'applique sur les secteurs les plus inaltérables des vallons et des balmes, ainsi que sur le site du Torey. Le zonage N2 quant à lui autorise une gestion limitée de certains secteurs naturels comportant néanmoins des constructions existantes. Les secteurs les plus « urbanisés » de la trame verte, soumis à des problématiques de relief et d'assainissement (Montpinot, Valvert, impasse de l'Aigas...), sont classés en Upp, permettant ainsi la stricte gestion de l'existant.
 - Un zonage N2s3 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) permettra l'évolution de l'activité sur le secteur du Montcelard.
 - Un zonage N2 est appliqué en rive sud du chemin Finat Duclos, afin de gérer le bâti existant de ce secteur concerné par les risques d'inondation liés au PPRNI de l'Yzeron. Il est également inscrit sur les abords du boulevard du Valvert afin d'en protéger les balmes.
 - Sont classés en zonage A2 la partie agricole du plateau du Méginand ainsi que l'exploitation le long du chemin Finat Duclos.
 - Des prescriptions de boisements complètent la protection apportée par ces zonages.
 - Des cheminements à préserver et des emplacements réservés piétons sont inscrits sur certains accès ou linéaires de vallons.
 - Des zonages N2sj s'appliquent sur les sites de jardins familiaux.
 - Une servitude de terrains urbains cultivés ou continuités écologiques (TUCCE) est inscrite sur l'Aigas pour traduire un corridor écologique entre les vallons du Ribes et de Charbonnières ainsi que sur le secteur du Vallon Torey.

Point n° 140



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 110 logements /an, soit 990 logements en 9 ans entre 2018 et 2026.~~ Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une cinquantaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants),
- des lieux du développement résidentiel à privilégier dans le centre de Tassin dans le secteur de Victor Hugo, le quartier de la Libération et dans le secteur d'Alaï,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante 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. Le développement de l'offre de logements sociaux est nécessaire, 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.

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 2eme période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit :
 - ~~Pour la 3^{eme} période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 513 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 les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année



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 215 logements /an, soit 644 logements entre 2024 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une cinquantaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants),
- des lieux du développement résidentiel à privilégier dans le centre de Tassin dans le secteur de Victor Hugo, le quartier de la Libération et dans le secteur d'Alaï,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante 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. Le développement de l'offre de logements sociaux est nécessaire, 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.

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 correspondait à 33% du déficit. Pour la 3^{ème} période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'habitat (POAH)

- précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
- pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
- pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- 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 regard 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).
- 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 de Tassin la Demi-Lune.
- 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. Ainsi, les biens préemptés, en accord avec la commune, pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, 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 secteurs 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.



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 public et privé pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 323 logements locatifs sociaux.
- 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 regard 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).
- 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 de Tassin la Demi-Lune.
- 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. Ainsi, les biens préemptés, en accord avec la commune, pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, 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 secteurs 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.



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 public et privé pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.

Point n° 169

OAP
2

Victor Hugo

Objectifs

Permettre une restructuration qualitative de cet axe d'entrée de ville, avec une graduation dans la densité bâtie depuis l'échangeur du Valvert jusqu'à l'Horloge.

Principes d'aménagement

Accroche Horloge

- Imposer un fort rapport des bâtiments à la voie en proposant des inflexions par rapport à l'alignement : décrochés, évidemments, fragmentations.
- Travailler les formes urbaines et les hauteurs dans la continuité du tissu présent rond point de l'horloge (accroche avec centralité historique).
- Proposer un tissu à dominante résidentielle avec des commerces ou services en rez-de-chaussée.
- Préserver une seconde bande libre, en développement des coeurs d'ilots végétalisés en arrière de parcelles.
- Encourager la réaffectation de l'usage de la placette (54 avenue Victor Hugo) : végétalisation, usage public, socle actif avec commerces en RDC, etc..
- Développer un tissu de maisons groupées sur les parcelles en lanière en second rang.

Secteur Vernique

- Imposer une discontinuité bâtie sur le chemin de la Vernique.
- Ménager un léger retrait des constructions par rapport à la voie tout en gardant l'alignement.
- Restructurer l'ilot Vernique au nord en garantissant la vocation économique du secteur.
- Végétaliser la pointe nord ~~et les arrières de parcelles pour marquer la coupure avec la voie ferrée.~~
- Implanter le bâti en léger retrait par rapport à l'axe Victor Hugo.
- Aménager des cours de services à l'arrière des bâtiments.



Sur l'ensemble du secteur, favoriser la requalification de l'espace public en donnant une plus large place aux modes doux.

OAP
2

Victor Hugo

Objectifs

Permettre une restructuration qualitative de cet axe d'entrée de ville, avec une graduation dans la densité bâtie depuis l'échangeur du Valvert jusqu'à l'Horloge.

Principes d'aménagement

Sur l'ensemble du secteur, favoriser la requalification de l'espace public en donnant une plus large place aux modes doux.

Accroche Horloge

- Imposer un fort rapport des bâtiments à la voie en proposant des inflexions par rapport à l'alignement : décrochés, évidements, fragmentations.
- Travailler les formes urbaines et les hauteurs dans la continuité du tissu présent rond point de l'horloge (accroche avec centralité historique).
- Proposer un tissu à dominante résidentielle avec des commerces ou services en rez-de-chaussée.
- Préserver une seconde bande libre, en développement des coeurs d'ilots végétalisés en arrière de parcelles.
- Encourager la réaffectation de l'usage de la placette (54 avenue Victor Hugo) : végétalisation, usage public, socle actif avec commerces en RDC, etc..
- Développer un tissu de maisons groupées sur les parcelles en lanière en second rang.

Secteur Vernique

Sur le chemin de la Vernique :

- Imposer une discontinuité bâtie sur le chemin de la Vernique.
- Ménager un léger retrait des constructions par rapport à la voie tout en gardant l'alignement.

Sur l'avenue Victor Hugo :

- Implanter le bâti en léger retrait par rapport à l'axe

Victor Hugo, en cohérence avec le bâti existant afin de structurer le front bâti. La bande de recul devra être traitée de façon paysagère et végétalisée.

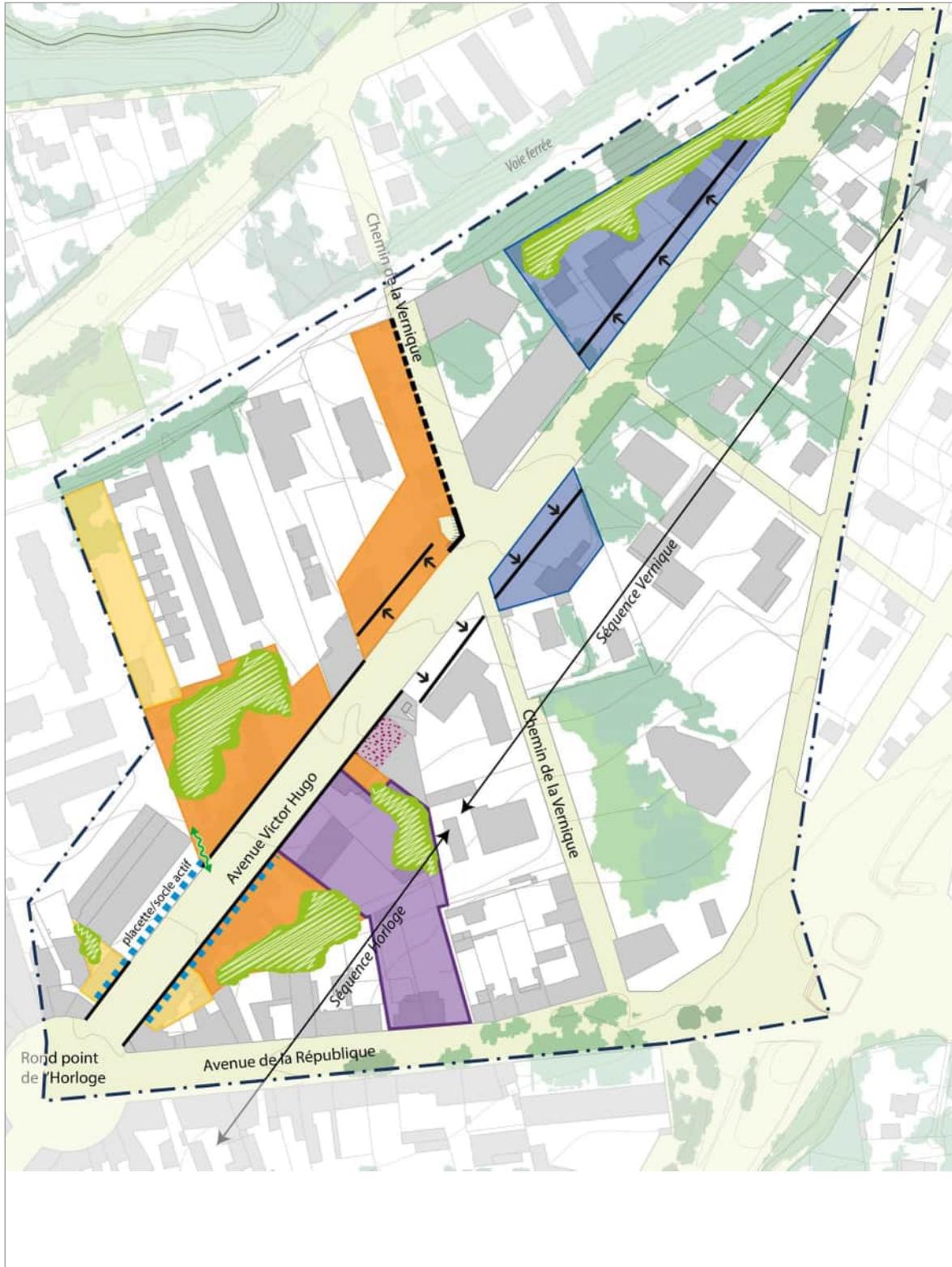
- Proposer un épandage des hauteurs allant croissant jusqu'à l'Horloge (place Vauboin), en réponse avec les formes urbaines situées de l'autre côté de l'avenue et en cohérence avec la pente.

Sur l'ilot économique Vernique :

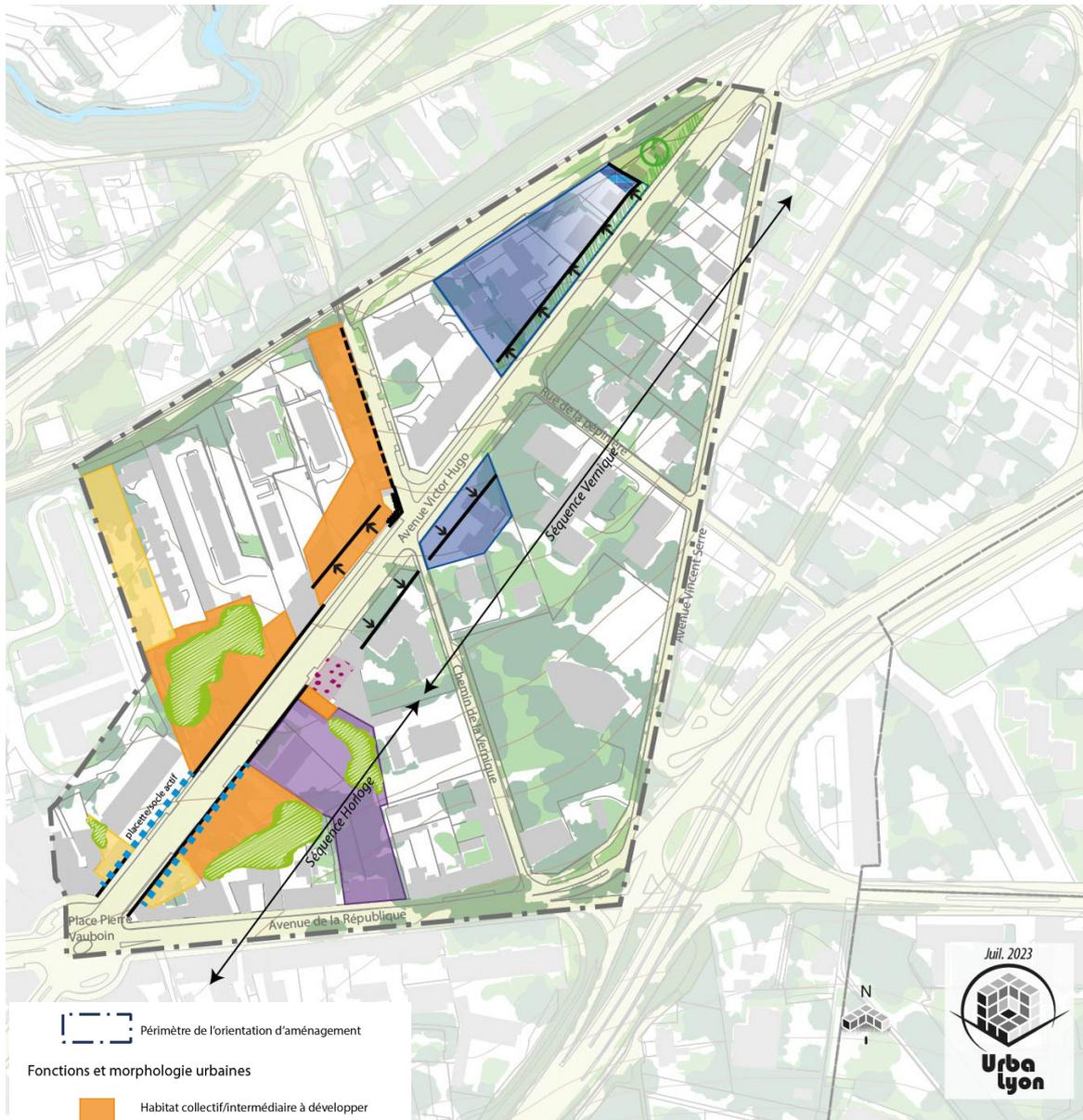
- Restructurer l'ilot Vernique au nord en garantissant la vocation économique du secteur.
- Végétaliser la pointe nord et proposer une façade qualitative donnant sur ce nouvel espace paysager.
- Limiter l'imperméabilisation du site, notamment en limitant le parking de surface et en privilégiant une intégration des stationnements dans les volumes bâtis.
- Aménager les cours de services et espaces de stationnement extérieurs à l'arrière des bâtiments.

Point n° 121

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement



--- Périmètre de l'orientation d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaines

- Habitat collectif/intermédiaire à développer
- Habitat intermédiaire à développer
- Commerces en rdc à développer
- Localisation des activités économiques à privilégier
- Localisation des équipements à privilégier
- Implantation du bâti à l'alignement et en discontinuité à développer
- Front bâti à structurer
- Recul du bâti à imposer
- Angle à traiter
- Hauteurs progressives vers la place Vauboin
- Façade qualitative à créer

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- Élément d'architecture de qualité à conserver
- Coeur d'îlot à végétaliser
- Percées visuelles à aménager
- Espace paysager à créer
- Recul bâti à paysager

Point n° 121

OAP
6

Le Torey

Objectifs

Envisager le développement résidentiel de ce secteur en l'intégrant à l'environnement paysager du site, tout en préservant et en valorisant ses qualités paysagères intrinsèques.

Principes d'aménagement

Voies de circulation

Les circulations internes (voie de desserte, cheminements piétons, ...) doivent assurer un maillage fonctionnel avec le réseau viaire existant. Il est rappelé en postulat que la réalisation de voiries en impasse n'est pas envisageable, sauf impossibilité technique.

- Réalisation d'une voie nouvelle intégrant promenade plantée et piste cyclable reliant le chemin Antoine Pardon et la voie Romaine, et marquant la limite de l'urbanisation de ce nouveau secteur d'habitat avec le vallon :

Cette voie nouvelle assurera donc une double fonction :

- une fonction de desserte locale pour le nouveau secteur d'habitat,
- une fonction de promenade « mode doux » (piétons, cyclistes) permettant aux riverains de découvrir les qualités paysagères du site (arrière-plans boisés et vallonnés, ...). Par ailleurs, ce cheminement pourrait être également raccordé, à terme, à la rue du Vallon Torey (au nord) via l'ancienne allée plantée, de façon à compléter ce maillage « modes doux ». Il s'inscrira dans la continuité des travaux en cours de réalisation sur la voie Romaine (réalisation d'un itinéraire « modes doux » paysagé). Pour des raisons à la fois techniques (emprise nécessaire) et de sécurité, l'accès principal du site à aménager se fera depuis la voie Romaine.

Morphologie bâtie

En préambule, une attention particulière devra être portée sur la composition urbaine et la qualité architecturale des constructions.

- Une morphologie bâtie différente selon les

secteurs à urbaniser :

a. Secteur A (cf. schéma) : Le développement d'un habitat individuel correspondant au paysage urbain résidentiel alentour est souhaité ; il garantira une intégration sans rupture avec le tissu résidentiel existant le long du chemin A. Pardon, et pourra même être considéré comme l'extension « naturelle » de ce secteur résidentiel,

b. Secteur B (cf. schéma) : un habitat individuel plus structuré est à rechercher sur ce secteur situé à l'ouest de l'allée plantée. En effet, la perception historique de l'ancienne grande propriété étant très prégnante sur ce secteur, une identité propre peut et doit lui être attribuée.

En accord avec les objectifs de développement durable inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme qui visent, notamment, au développement d'un habitat plus diversifié et moins consommateur d'espace, une composition urbaine plus structurée sur ce secteur garantira une mise en scène équilibrée entre les espaces naturels à valoriser (les vides) et les espaces construits (les pleins).

De plus, des percées visuelles devront être préservées entre les constructions futures situées au pied du site patrimonial. Il convient en effet de maintenir un lien visuel entre ce dernier et le vallon.

Enfin, les boisements existants rempliront un double rôle : structuration de l'espace à urbaniser et barrière visuelle entre les différentes parties loties.

L'accès principal des constructions développées en bordure de l'impasse de la voie Romaine se fera depuis celle-ci. Les parties arrière, alors tournées sur le vallon, devront être traitées qualitativement.

OAP
6

Le Torey

Objectifs

Préserver la qualité paysagère du vallon du Torey en encadrant les évolutions du bâti

Accompagner les évolutions du nord de ce secteur en conservant les ambiances et morphologies existantes.

Envisager le développement résidentiel du sud de ce secteur en l'intégrant à l'environnement paysager du site, tout en préservant et en valorisant ses qualités paysagères intrinsèques.

Principes d'aménagement

Desserte et accessibilité :

Séquence Sud

Les circulations internes (voie de desserte, cheminements piétons, ...) doivent assurer un maillage fonctionnel avec le réseau viaire existant. Il est rappelé en postulat que la réalisation de voiries en impasse n'est pas envisageable, sauf impossibilité technique.

- Réaliser une voie nouvelle intégrant promenade plantée et piste cyclable reliant le chemin Antoine Pardon et la voie Romaine, et marquant la limite de l'urbanisation de ce nouveau secteur d'habitat avec le vallon :

Cette voie nouvelle assurera donc une double fonction :

- une fonction de desserte locale pour le nouveau secteur d'habitat,
- une fonction de promenade « mode doux » (piétons, cyclistes) permettant aux riverains de découvrir les qualités paysagères du site (arrière-plans boisés et vallonnés, ...). Par ailleurs, ce cheminement pourrait être également raccordé, à terme, à la rue du Vallon Torey (au nord) via l'ancienne allée plantée, de façon à compléter ce maillage « modes doux ». Il s'inscrira dans la continuité des travaux en cours de réalisation sur la voie Romaine (réalisation d'un itinéraire « modes doux » paysagé). Pour des raisons à la fois techniques (emprise nécessaire) et de sécurité, l'accès principal du site à aménager se fera depuis la voie Romaine.

Morphologie bâtie

Séquence Sud

En préambule, une attention particulière devra être portée sur la composition urbaine et la qualité architecturale des constructions.

- Proposer une morphologie bâtie différente selon les secteurs à urbaniser :

a. Secteur A (cf. schéma) : Le développement d'un habitat individuel correspondant au paysage urbain résidentiel alentour est souhaité ; il garantira une intégration sans rupture avec le tissu résidentiel existant le long du chemin A. Pardon, et pourra même être considéré comme l'extension « naturelle » de ce secteur résidentiel,

b. Secteur B (cf. schéma) : un habitat individuel plus structuré est à rechercher sur ce secteur situé à l'ouest de l'allée plantée. En effet, la perception historique de l'ancienne grande propriété étant très prégnante sur ce secteur, une identité propre peut et doit lui être attribuée.

En accord avec les objectifs de développement durable inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme qui visent, notamment, au développement d'un habitat plus diversifié et moins consommateur d'espace, une composition urbaine plus structurée sur ce secteur garantira une mise en scène équilibrée entre les espaces naturels à valoriser (les vides) et les espaces construits (les pleins).

De plus, des percées visuelles devront être préservées entre les constructions futures situées

Point n° 140

Principes d'aménagement

Paysage naturel

- Mise en valeur du patrimoine architectural et boisé du site.

L'écrin de verdure composé des bosquets classés EBC enserrant les bâtiments anciens devra être sauvegardé. Le patrimoine bâti pourra évoluer dans le respect de son identité.

L'allée plantée, aujourd'hui malheureusement altérée, devra être recomposée en tant que de besoin et participera au maillage « modes doux ».

- Maintien d'une continuité végétale dessinant une ouverture visuelle reliant le vallon et le terrain de sport :

Aujourd'hui, le vallon est peu visible depuis la voie romaine : murs et plantations sauvages le masquent.

En lien avec la promenade plantée longeant la voie nouvelle, une continuité végétale devra être maintenue reliant visuellement le vallon et le terrain de sport.

Risques et nuisances

Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.



Principes d'aménagement

au pied du site patrimonial. Il convient en effet de maintenir un lien visuel entre ce dernier et le vallon.

Enfin, les boisements existants rempliront un double rôle : structuration de l'espace à urbaniser et barrière visuelle entre les différentes parties loties.

L'accès principal des constructions développées en bordure de l'impasse de la voie Romaine se fera depuis celle-ci. Les parties arrière, alors tournées sur le vallon, devront être traitées qualitativement.

Séquence Nord

L'urbanisation devra se faire dans le respect des formes urbaines préexistantes.

- Permettre des extensions des habitations raisonnées et respectueuses des volumétries originelles. Les extensions présenteront une volumétrie sobre de manière à ce que l'ensemble de la construction ne soit pas dotée de faitages multiples. La création ou la modification des ouvertures de façade devra respecter le rythme et les proportions de l'existant.

- Préserver la discontinuité de bâti permettant de ménager des percées visuelles vers les cœurs d'îlots boisés.

- Préserver les fonds de parcelles de toute construction pour maintenir et conforter les boisements existants et la continuité écologique. Les piscines et les annexes s'implantent au plus proche de la construction principale.

Paysage naturel

- Préserver et conforter la continuité écologique entre le vallon des Charbonnières et le vallon de l'Yzeron. Conserver des fonds de jardin végétalisés sur la séquence nord et la qualité paysagère et environnementale du vallon du Torey.

Séquence Sud

- Mettre en valeur le patrimoine architectural et boisé du site.

L'écrin de verdure composé des bosquets classés EBC enserrant les bâtiments anciens devra être sauvegardé. Le patrimoine bâti pourra évoluer dans le respect de son identité.

L'allée plantée, aujourd'hui malheureusement

altérée, devra être recomposée en tant que de besoin et participera au maillage « modes doux ».

- Maintenir une continuité végétale dessinant une ouverture visuelle reliant le vallon et le terrain le sport :

Aujourd'hui, le vallon est peu visible depuis la voie romaine : murs et plantations sauvages le masquent.

En lien avec la promenade plantée longeant la voie nouvelle, une continuité végétale devra être maintenue reliant visuellement le vallon et le terrain de sport.

Séquence Nord

- Préserver les vues vers le vallon depuis le chemin Antoine Pardon en inscrivant les constructions dans la pente et en conservant des percées visuelles par la discontinuité du bâti.

- Limiter l'imperméabilisation des sols et l'atteinte aux arbres de haute tige existants.

Lutte contre les risques et les nuisances / Equipements et réseaux

Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

- Optimiser la part des surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en limitant l'emprise des surfaces imperméables et/ou en ayant recours à des matériaux perméables.

Principes d'aménagement



	Périmètre de l'OAP		Site patrimonial bâti
	Limite communale		Espaces végétalisés à préserver
	Secteur constructible (séquence sud)		Espaces verts à valoriser
	Secteur constructible (séquence nord)		Espaces boisés à protéger
	Accès principal		Continuité écologique à maintenir
	Accès secondaire		Vues à préserver
	Cheminements «modes doux»		

Point n° 140

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

TASSIN-LA-DEMI-LUNE

Surface communale..... 797,75 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3	15,27	15,27
UCe4	8,74	8,74
Mixtes de formes compactes		
URm1	51,72	51,72
URm2	43,24	43,24
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	10,56	10,56
URc2	47,19	47,19
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	101,93	101,93
URi2	128,78	128,78
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	26,07	26,07
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc	1,84	1,84
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	18,19	18,19
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	19,25	19,25
UL	2,14	2,14
TOTAL	474,92	474,92

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
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		
AU2		
AU3		
TOTAL	0,00	0,00
Zones naturelles et agricoles		
Zones naturelles		
N1	70,13	70,13
N2	164,70	164,70
Zones agricoles		
A1		
A2	88,00	88,00
TOTAL	322,83	322,83

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	150,78	150,78
Espaces Végétalisés à Valoriser	51,19	51,56
Plantations sur domaine public	3,75	3,75
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,61	1,43
TOTAL	206,33	207,52

* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000^e

LES ZONES

Urbaines

UCe URm URc Contour de zone

USP UEa UEp UEi UEi UEc URi

UPr UL UPP

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

A urbaniser

AUCe AURm AURc AURi AUEa AUEp AUEi AUEi AUEc AUSP

AUL AU1-2 ou 3

Agricoles

A

Naturelles

N

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.151-41

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

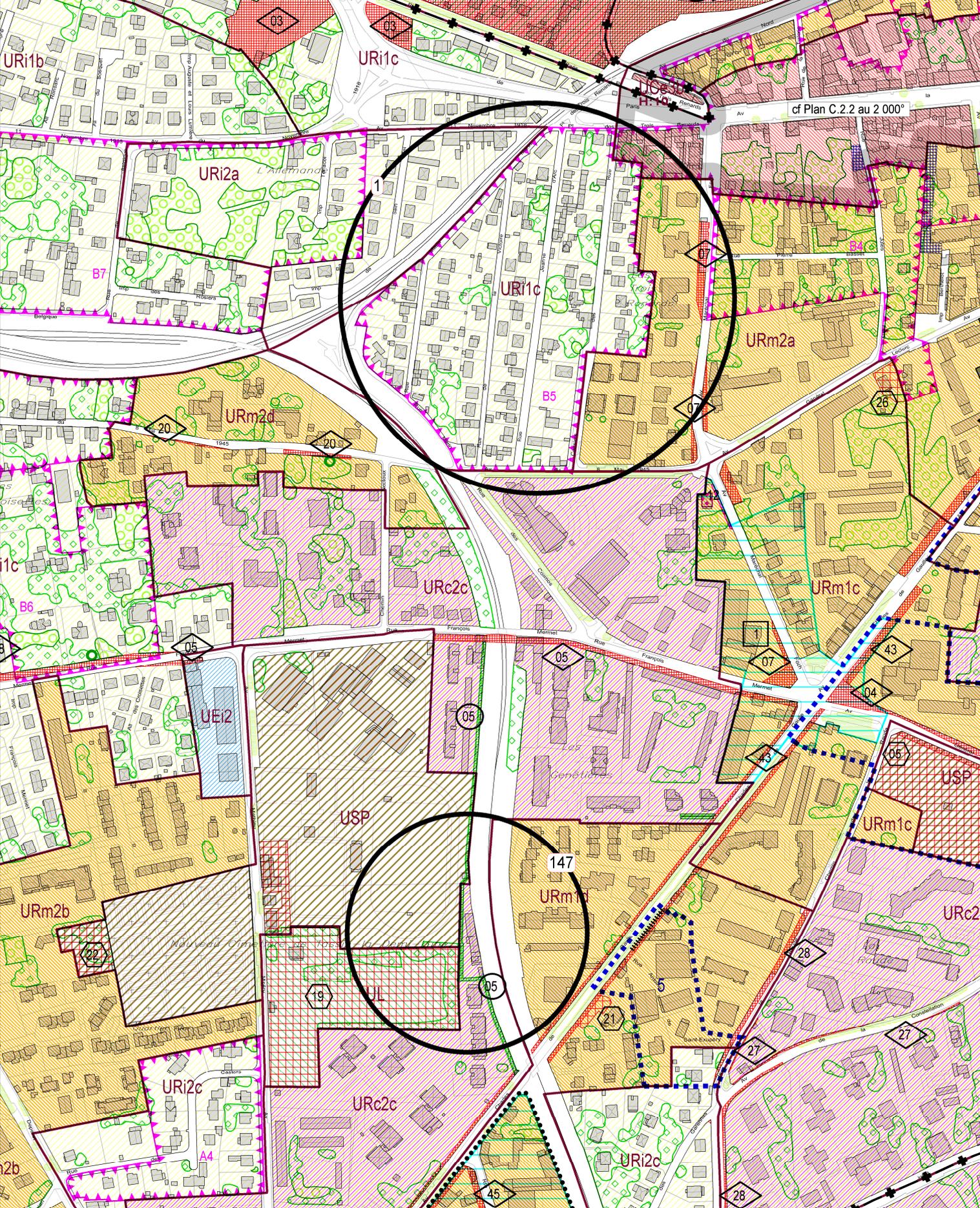
Cheminement à préserver

Commune

Arrondissement

Voir plan 2 000° ou plan masse

Voir orientations d'aménagement et de programmation



cf Plan C.2.2 au 2 000°

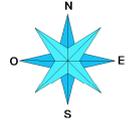
PLU-H OPPOSABLE

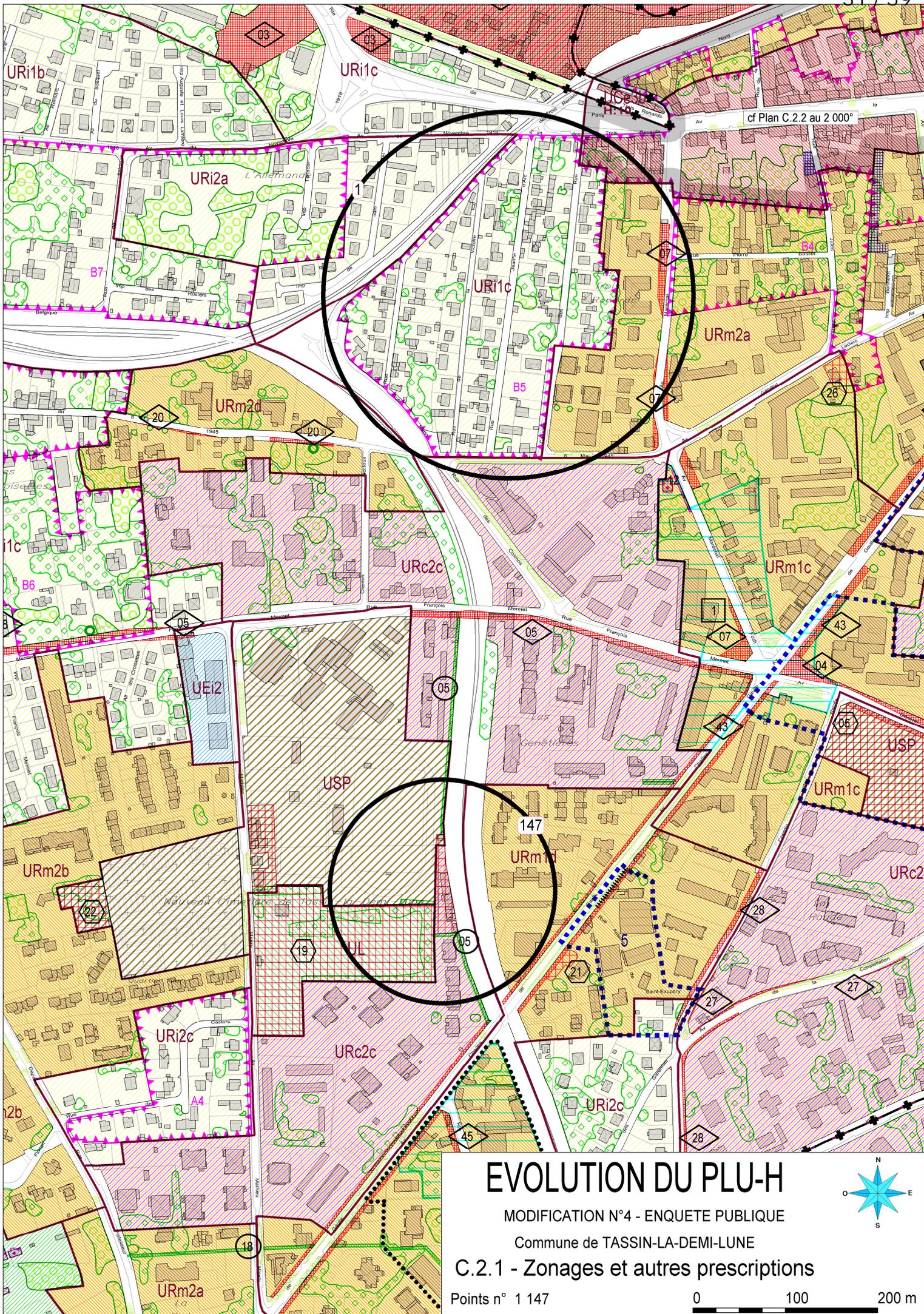
Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 1 147

0 100 200 m





EVOLUTION DU PLU-H

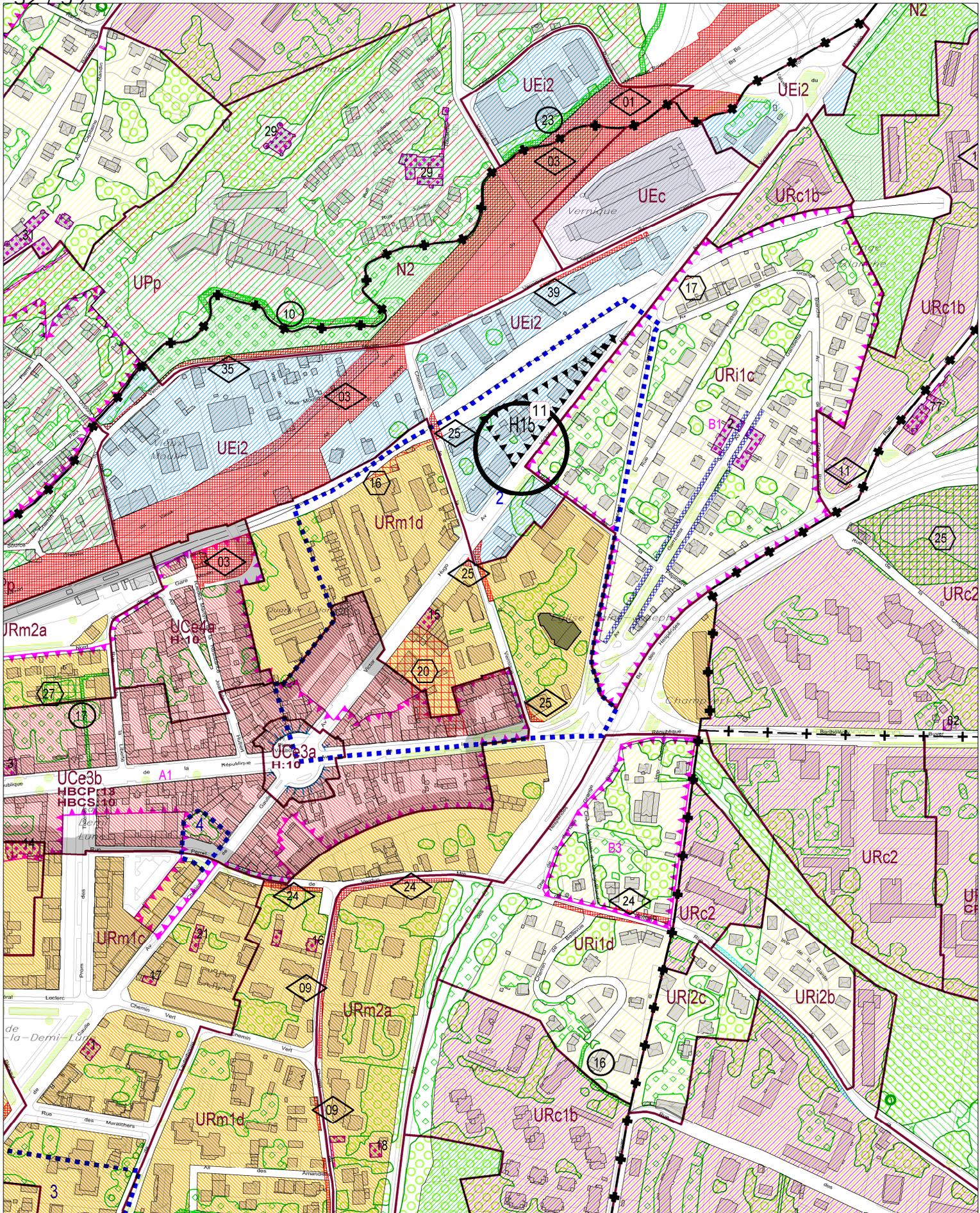
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 1 147

0 100 200 m



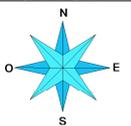
PLU-H OPPOSABLE

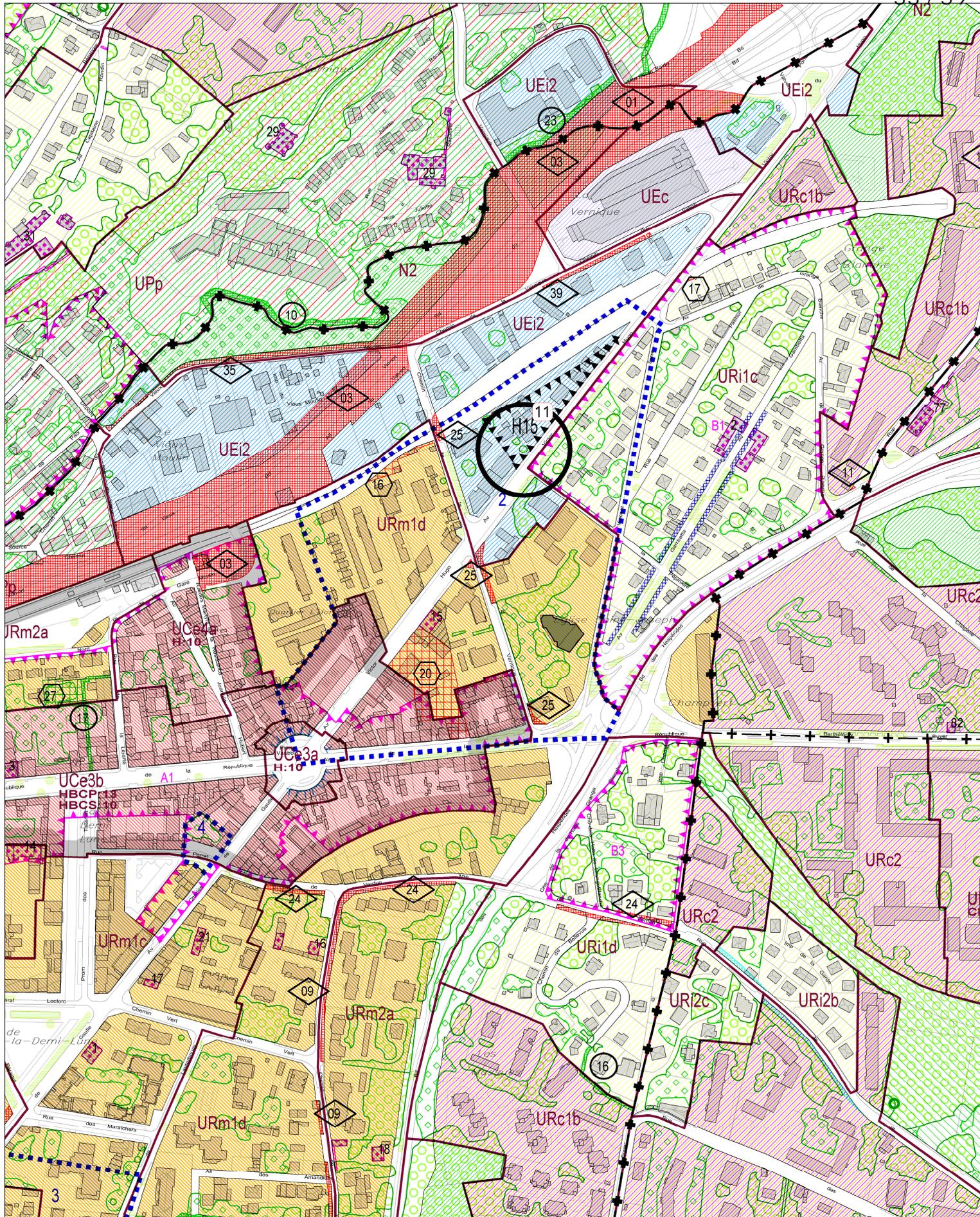
Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 11

0 100 200 m



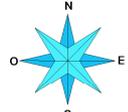


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

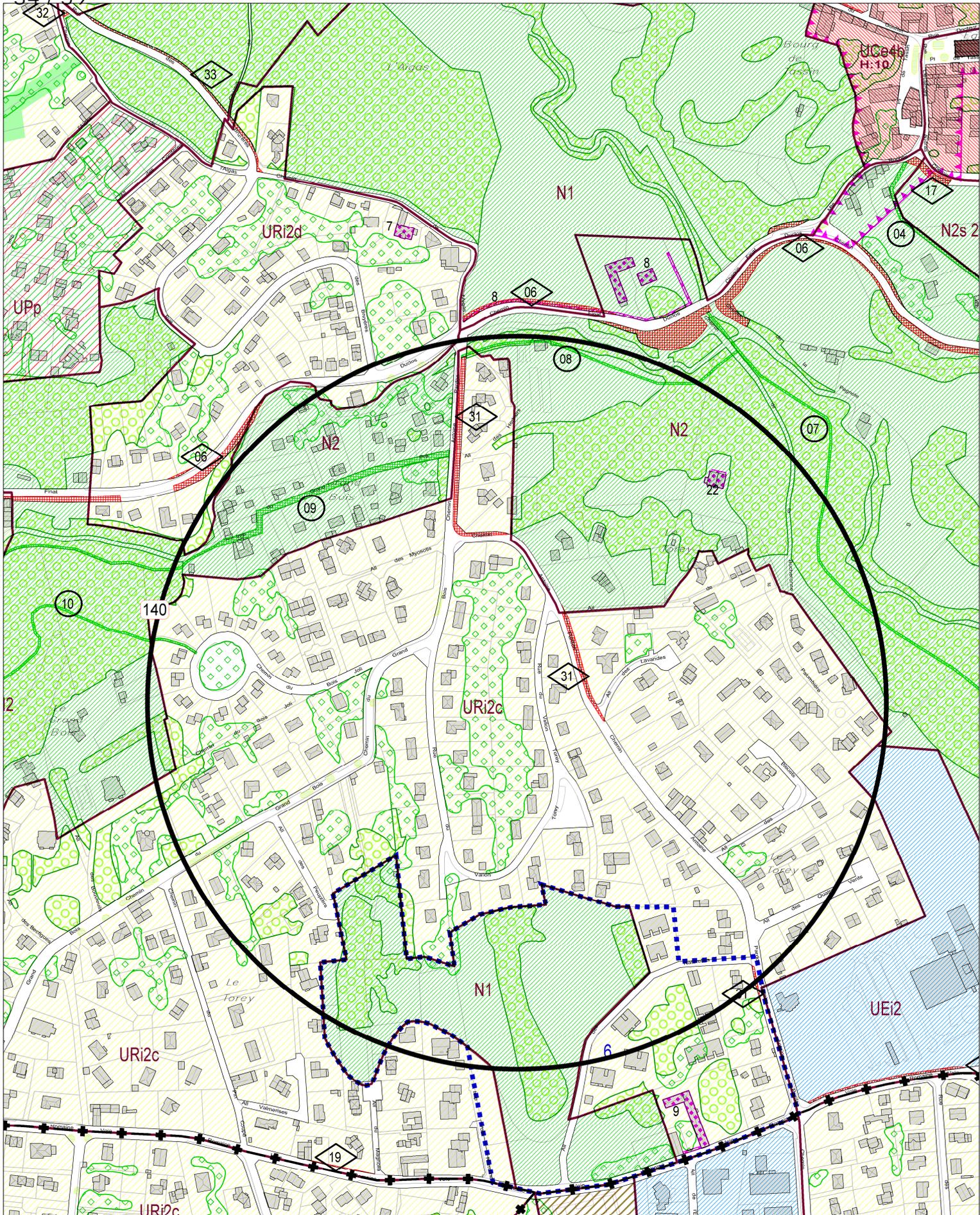
Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

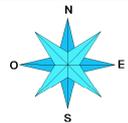


Point n° 11





PLU-H OPPOSABLE

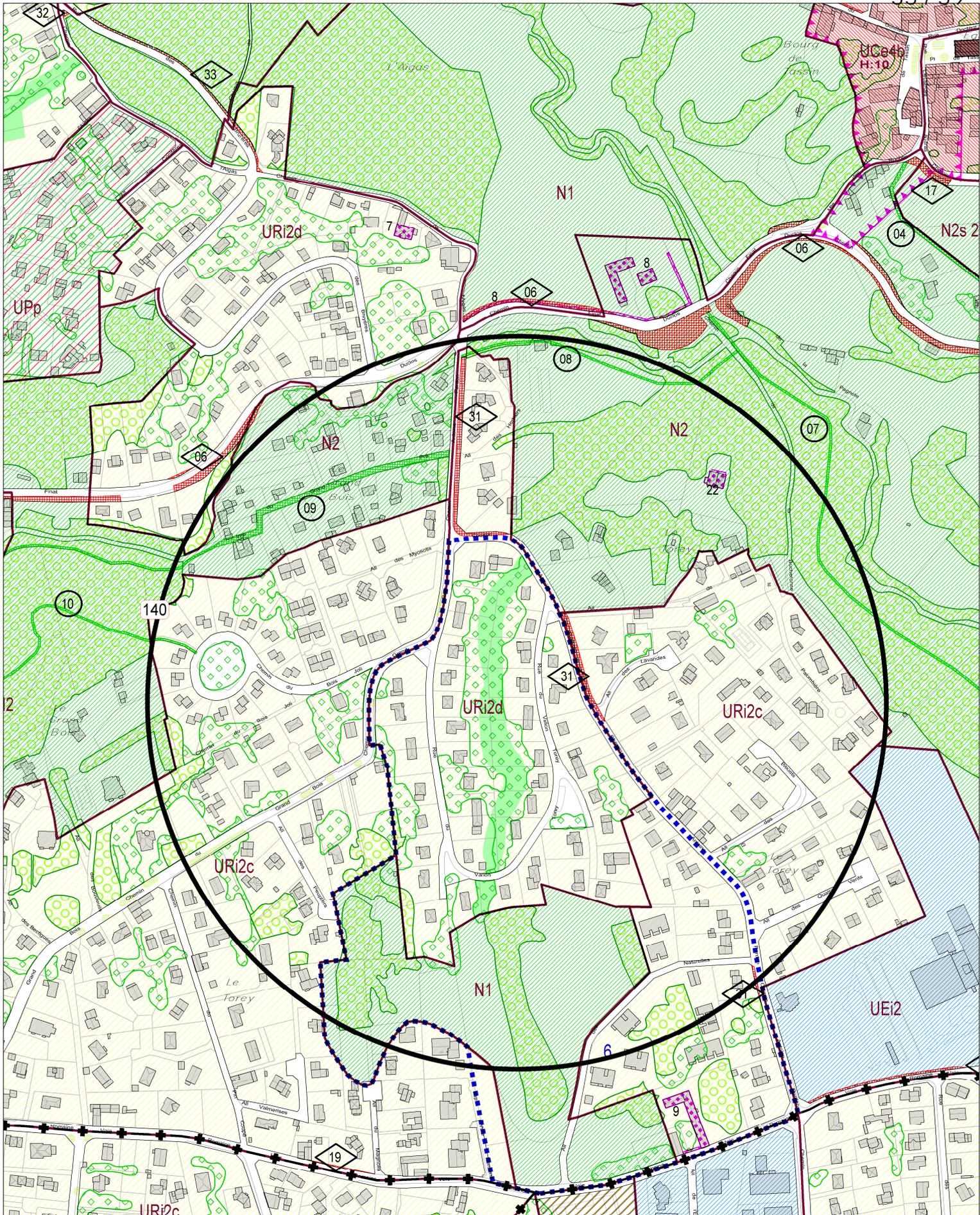


Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 140

0 100 200 m

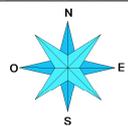


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

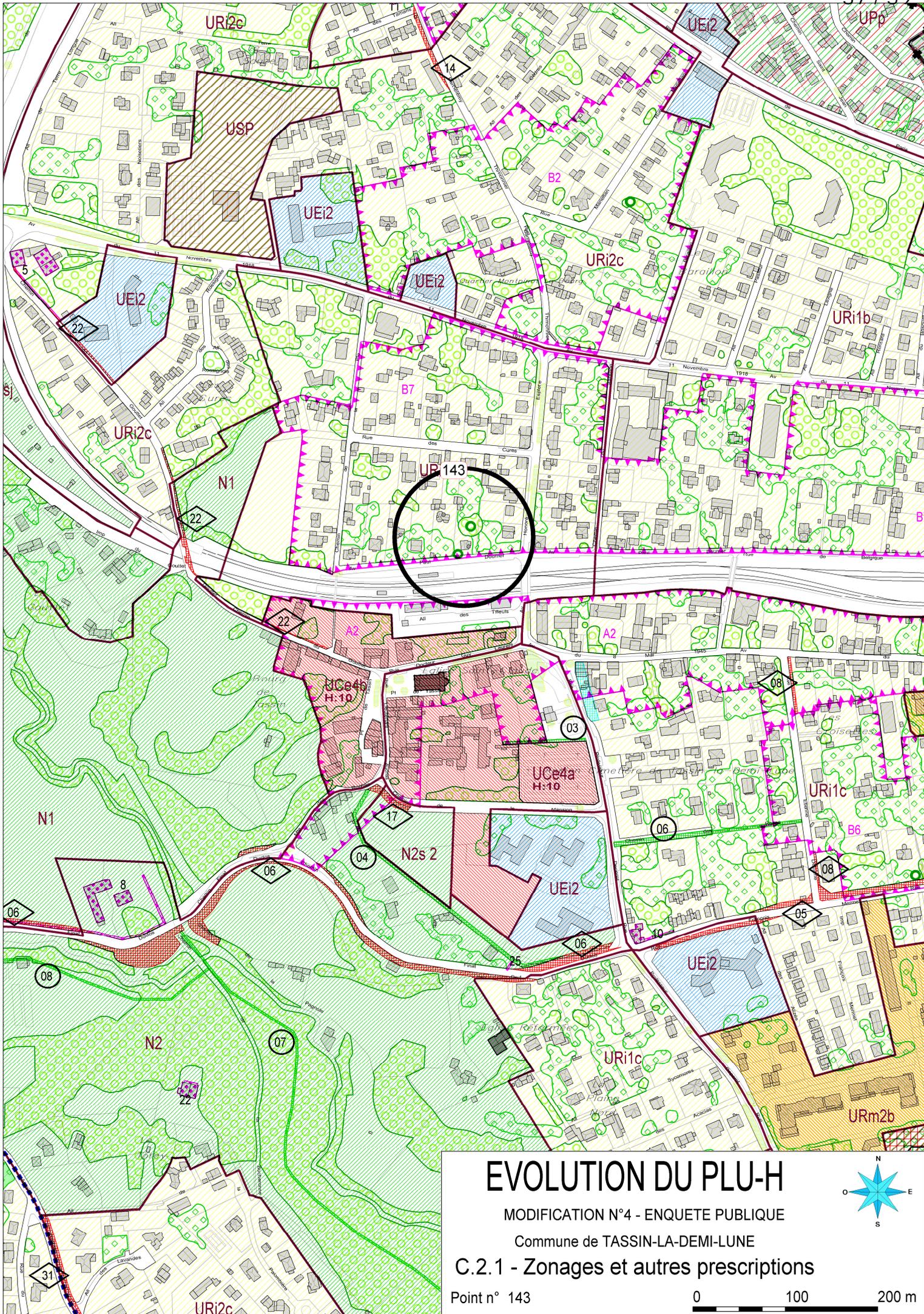
Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions



Point n° 140





EVOLUTION DU PLU-H

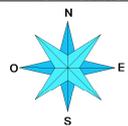
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

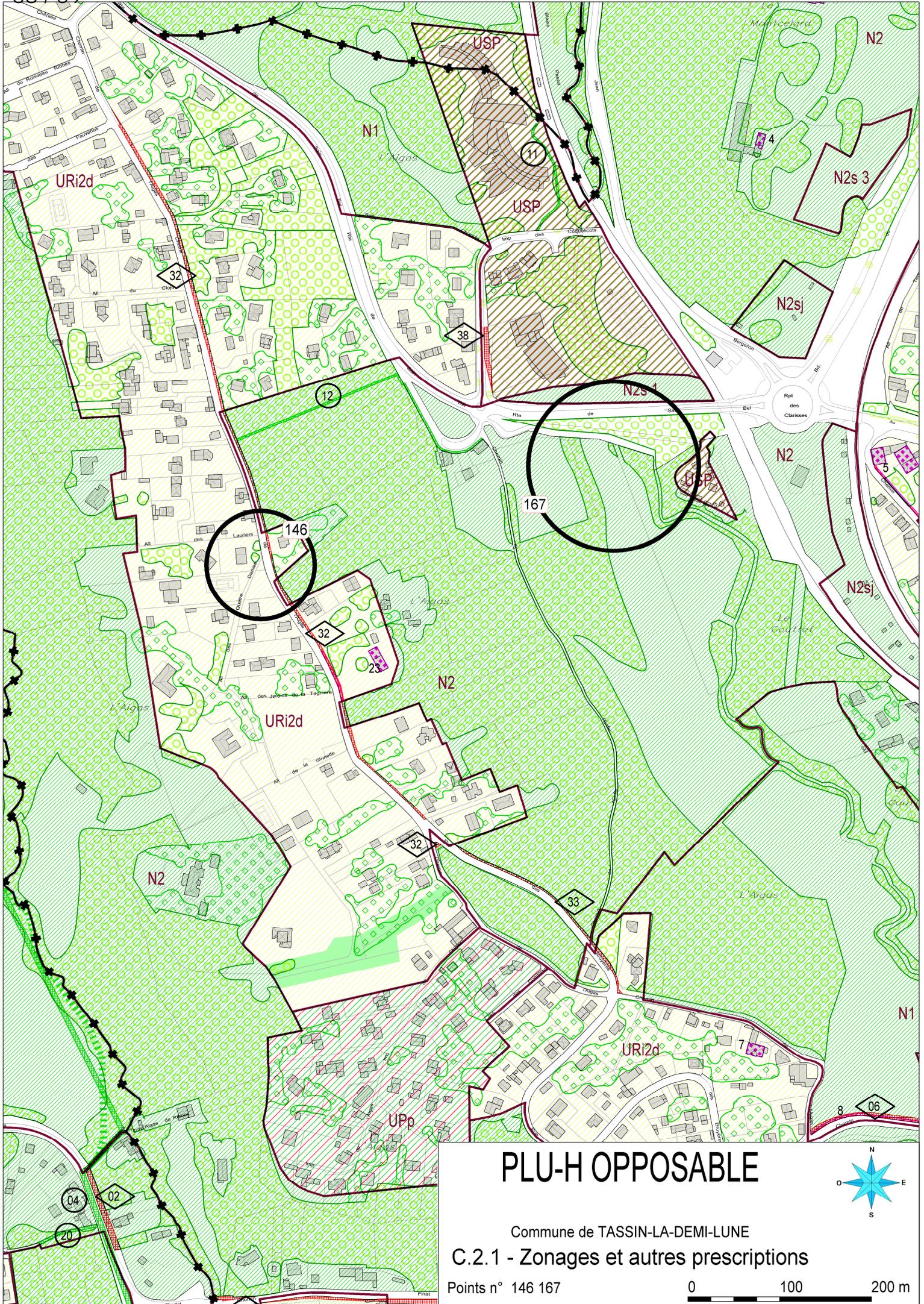
Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 143

0 100 200 m





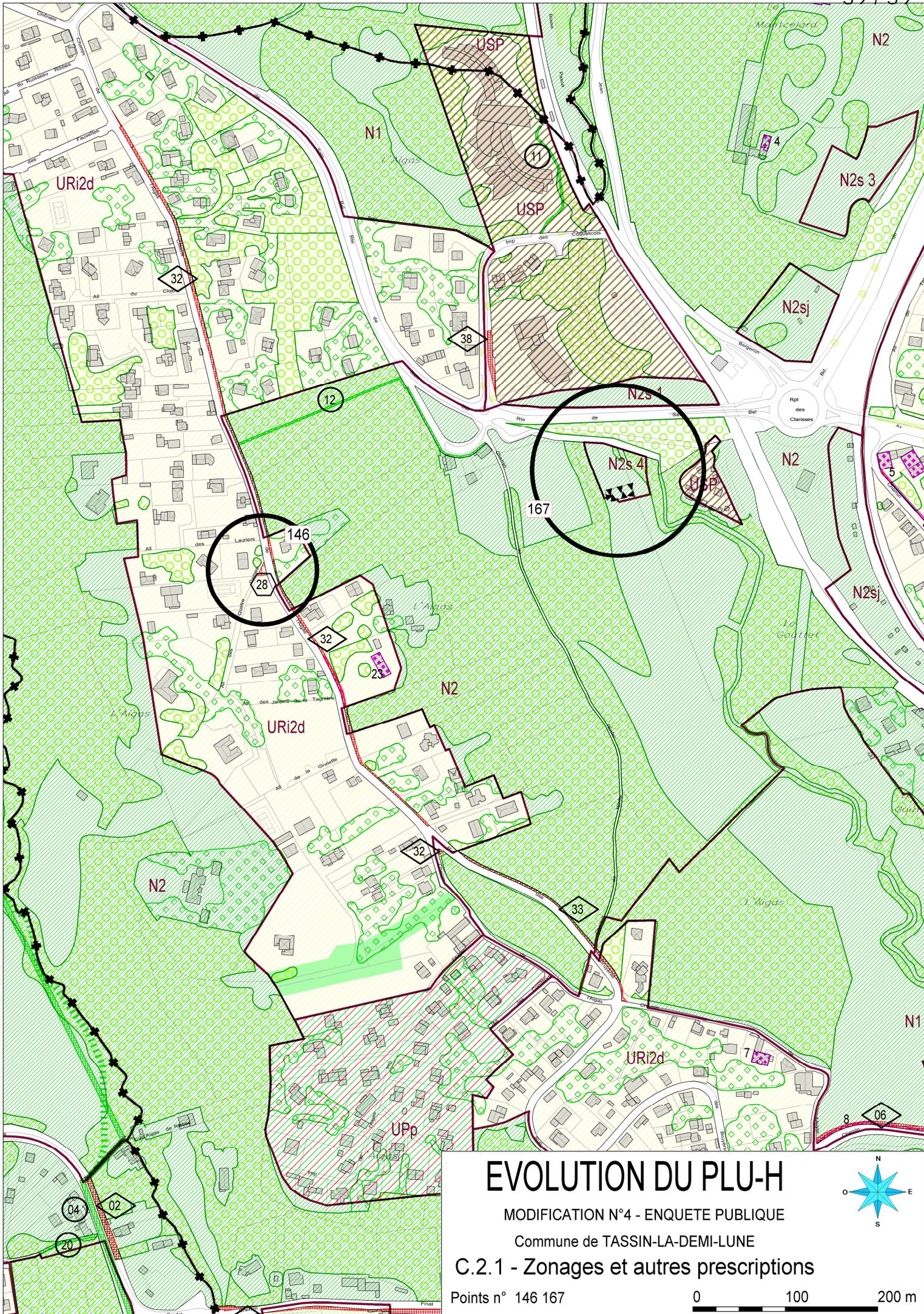
PLU-H OPPOSABLE

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 146 167

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 146 167

0 100 200 m

LEGENDE DES PLANS

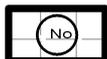
C.2.5 Habitat

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

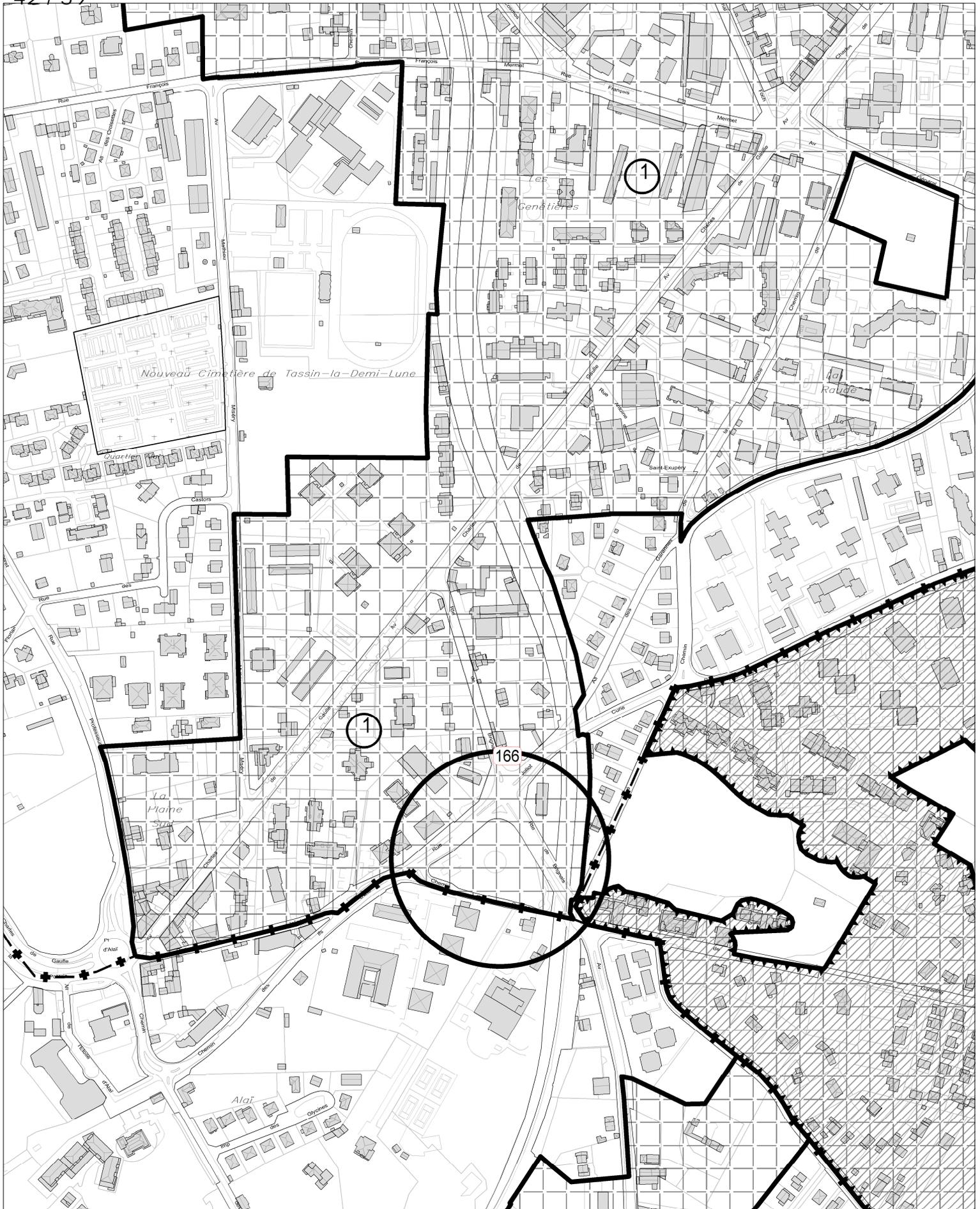
En cas de superposition d'une réservation pour programme de logements et d'un secteur de mixité sociale ce sont les règles de l'article L151-41 4° qui s'appliquent.



Commune

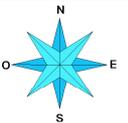


Arrondissement



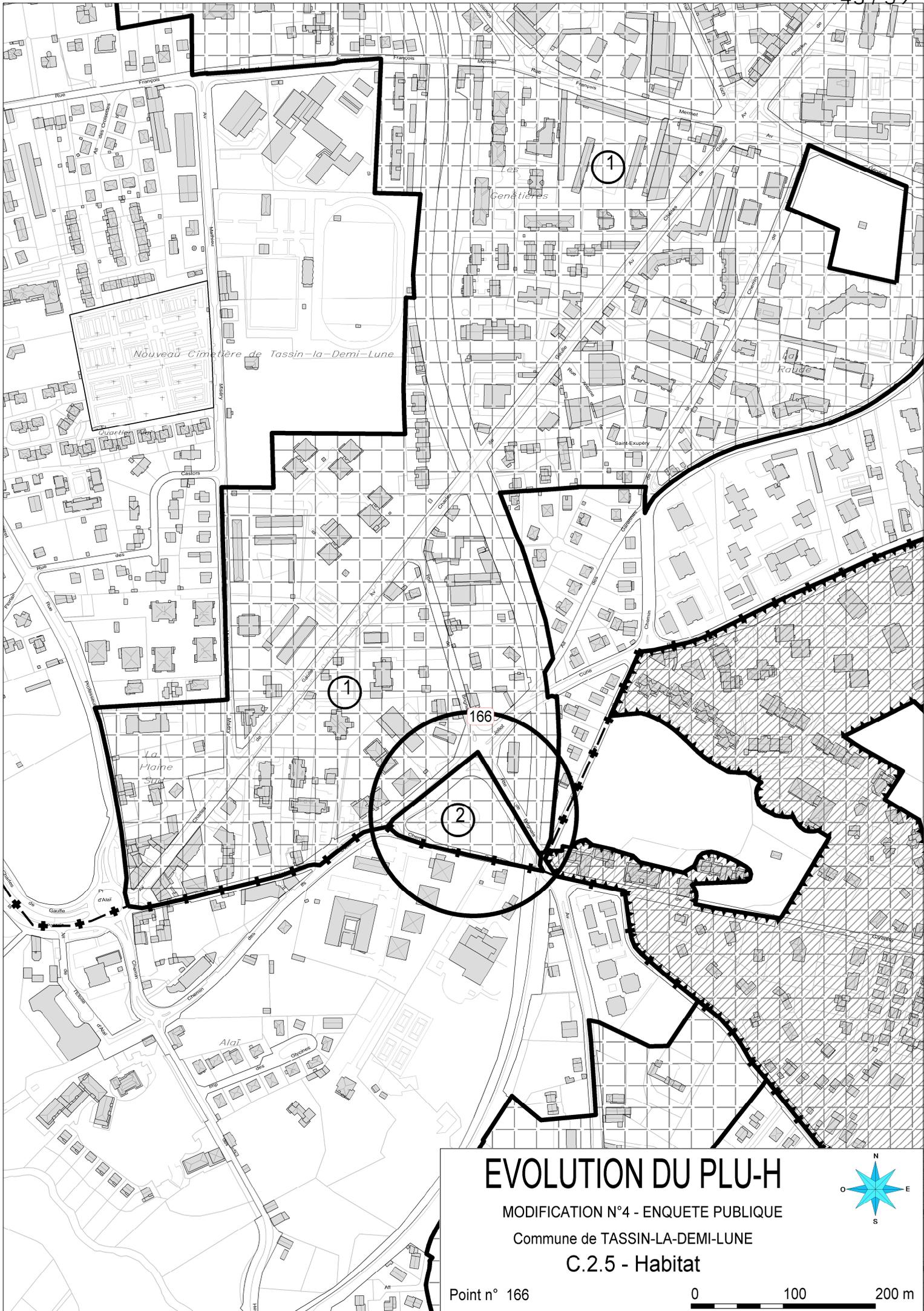
PLU-H OPPOSABLE

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE
C.2.5 - Habitat



Point n° 166



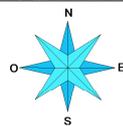


EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

C.2.5 - Habitat



Point n° 166

0 100 200 m

**EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
TASSIN-LA-DEMI-LUNE**

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
5	Avenue Général Brosset	EQUIPEMENT SCOLAIRE, ENFANCE, PETITE ENFANCE ET PARC PUBLIC	COMMUNE
16	Chemin de la Vernique	MISE EN PLACE D'UNE DEUXIEME VOIE FERREE ET DOUBLEMENT DE L'OUVRAGE FERROVIAIRE	RESEAU FERRE DE FRANCE
17	Avenue Victor Hugo	MISE EN PLACE D'UNE DEUXIEME VOIE FERREE ET DOUBLEMENT DE L'OUVRAGE FERROVIAIRE	RESEAU FERRE DE FRANCE
19	Avenue Mathieu Miséry	PARC PUBLIC ET EXTENSION EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS	COMMUNE
20	Avenue Victor Hugo	EQUIPEMENT SCOLAIRE ET PETITE ENFANCE	COMMUNE
21	Avenue Charles de Gaulle	PARKING	COMMUNE
22	Rue Professeur Deperet	EXTENSION DU CIMETIERE	COMMUNE
23	Rue Professeur Deperet	CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL	COMMUNE
26	Avenue Général Leclerc	EXTENSION MAISON DES FAMILLES ET JARDINS DE L'HOTEL DE VILLE	COMMUNE

EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Tassin-la-Demi-Lune

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
5	Avenue Général Brosset	EQUIPEMENT SCOLAIRE, ENFANCE, PETITE ENFANCE ET PARC PUBLIC	COMMUNE
16	Chemin de la Vernique	MISE EN PLACE D'UNE DEUXIEME VOIE FERREE ET DOUBLEMENT DE L'OUVRAGE FERROVIAIRE	RESEAU FERRE DE FRANCE
17	Avenue Victor Hugo	MISE EN PLACE D'UNE DEUXIEME VOIE FERREE ET DOUBLEMENT DE L'OUVRAGE FERROVIAIRE	RESEAU FERRE DE FRANCE
19	Avenue Mathieu Miséry	PARC PUBLIC ET EXTENSION EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS	COMMUNE
20	Avenue Victor Hugo	EQUIPEMENT SCOLAIRE ET PETITE ENFANCE	COMMUNE
21	Avenue Charles de Gaulle	PARKING	COMMUNE
22	Rue Professeur Deperet	EXTENSION DU CIMETIERE	COMMUNE
23	Rue Professeur Deperet	CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL	COMMUNE
26	Avenue Général Leclerc	EXTENSION MAISON DES FAMILLES ET JARDINS DE L'HOTEL DE VILLE	COMMUNE
28	Angle chemin de l Aigas / allée des Quatre Dames	AIRE DE PRÉSENTATION DES BACS POUR COLLECTE ORDURES MÉNAGÈRES	METROPOLE DE LYON

Point n° 146

**SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE A et N
Tassin-la-Demi-Lune**

N° de secteur	Localisation	Destination	Hauteur, Implantation, Densité	Raccordement aux réseaux publics et Conditions d'hygiène et de sécurité
N2s3	Domaine de Montcelard 113 Route de Paris	<p>Seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivants :</p> <p>Les destinations autorisées au Chapitre 1.2 de la zone N2 ainsi que :</p> <p>- la création de locaux d'activités tertiaires</p>	<p><u>Implantation</u> : se reporter au Chapitre 2 du règlement de la zone N2</p> <p><u>Densité</u> : emprise au sol maximale des constructions autorisée : 40%</p> <p><u>Hauteur</u> : la hauteur de façade de la construction et le VETC (Volume Enveloppement de Toiture et Couronnement) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 17 mètres.</p> <p>Pour le choix du VETC : se reporter au Chapitre 2 du règlement de la zone N2.</p>	<p>Pour le raccordement aux réseaux publics existants (eau potable, assainissement), la gestion des eaux pluviales et la défense et lutte contre l'incendie : se reporter au Chapitre 6 de la partie I du règlement.</p>

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE A et N
Tassin-la-Demi-Lune

N° de secteur	Localisation	Destination	Hauteur, Implantation, Densité	Raccordement aux réseaux publics et Conditions d'hygiène et de sécurité
N2s3	Domaine de Montcelard 113 Route de Paris	<p>Seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivants :</p> <p>Les destinations autorisées au Chapitre 1.2 de la zone N2 ainsi que :</p> <p>- la création de locaux d'activités tertiaires</p>	<p><u>Implantation</u> : se reporter au Chapitre 2 du règlement de la zone N2</p> <p><u>Densité</u> : emprise au sol maximale des constructions autorisée : 40%</p> <p><u>Hauteur</u> : la hauteur de façade de la construction et le VETC (Volume Enveloppement de Toiture et Couronnement) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 17 mètres.</p> <p>Pour le choix du VETC : se reporter au Chapitre 2 du règlement de la zone N2.</p>	<p>Pour le raccordement aux réseaux publics existants (eau potable, assainissement), la gestion des eaux pluviales et la défense et lutte contre l'incendie : se reporter au Chapitre 6 de la partie I du règlement.</p>
N2s4	Route de Sain Bel	<p>Les destinations autorisées au Chapitre 1.2 de la zone N2 ainsi que :</p> <p>- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions liées à l'exploitation du golf existant.</p> <p>- L'aménagement d'aires de stationnement directement liées et nécessaires à l'activité existante.</p>	<p><u>Hauteur</u> : se reporter au chapitre 2 du règlement de la zone N2</p> <p><u>Implantation / Densité</u> : l'implantation et la densité sont fixées par les dispositions graphiques du règlement : inscription d'un polygone d'implantation défini au chapitre 1 de la partie I du règlement.</p>	<p>Raccordement aux réseaux publics existants :</p> <p>- Présence d'un réseau d'eau potable au Nord du tènement : 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>- Présence d'un réseau d'assainissement traversant le tènement : se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement ;</p> <p>- Présence de réseaux électriques route de Sain Bel.</p>

Point n° 167

ESPACES BOISES PONCTUELS (ARBRES REMARQUABLES)
Tassin-la-Demi-Lune

Sujet	Localisation	Observations
CEDRUS LIBANI : cèdre du Liban.	Avenue de la République.	Arbre gigantesque. Un des plus imposants du Grand Lyon. Visible de très loin.
FAGUS SYLVATICA PENDULA : hêtre pleureur.	9, rue Mariettan.	Très bel exemplaire de ce type d'arbre pleureur.
CEDRUS LIBANI : cèdre du Liban.	21, rue Thimonnier.	Essence répandue mais individu de dimensions remarquables. Bon état.
CEDRUS LIBANI : cèdre du Liban.	Allée Berger.	Très grand et très bel exemplaire de l'essence . Excellent état. Visible.
CEDRUS LIBANI : cèdre du Liban.	43, rue du 8 mai 1945.	Arbre gigantesque dans le parc de la maison de la résidence le Tulipier.
ABIES PINSAPO : sapin d'Espagne.	48, rue François Mermet.	Essence assez rare. Individus de bonne taille en bonne santé.

ESPACES BOISES CLASSES PONCTUELS (ARBRES REMARQUABLES)
Tassin-la-Demi-Lune

Sujet	Localisation	Observations
CEDRUS LIBANI : cèdre du Liban.	Avenue de la République.	Arbre gigantesque. Un des plus imposants du Grand Lyon. Visible de très loin.
FAGUS SYLVATICA PENDULA : hêtre pleureur.	9, rue Mariettan.	Très bel exemplaire de ce type d'arbre pleureur.
CEDRUS LIBANI : cèdre du Liban.	21, rue Thimonnier.	Essence répandue mais individu de dimensions remarquables. Bon état.
CEDRUS LIBANI : cèdre du Liban.	Allée Berger.	Très grand et très bel exemplaire de l'essence . Excellent état. Visible.
CEDRUS LIBANI : cèdre du Liban.	43, rue du 8 mai 1945.	Arbre gigantesque dans le parc de la maison de la résidence le Tulipier.
ABIES PINSAPO : sapin d'Espagne.	48, rue François Mermet.	Essence assez rare. Individus de bonne taille en bonne santé.
CEDRUS ATLANTICA : cèdre de l'Atlas	6, rue Paul Doumer	Arbre aux dimensions exceptionnelles (hauteur mais surtout diamètre du houppier).
SEQUOIA DENDRON GIGANTEUM : séquoia géant	6, rue Paul Doumer	Bien que de taille encore relativement modeste, cette essence n'est pas très répandue sur le territoire. Complémentaire avec les autres arbres du secteur.

Point n° 143

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Tassin-la-Demi-Lune

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 neuve ou changement de destination	Au delà de 800m ² de SDP	30%	PLUS-PLAi

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Tassin-la-Demi-Lune

N° 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 neuve ou changement de destination	Au delà de 800m ² de SDP	30%	PLUS-PLAi
2	Construction neuve ou changement de destination	Au-delà de 600m ² de SDP	50%	PLUS-PLAI-PLS-BRS, dont un minimum de 30 % de PLUS-PLAI

Point n° 166

B5

Périmètre d'intérêt patrimonial

Les trois Renards

Identification

Localisation : Rue des cerisiers ; rue Jeanne d'Arc ; rue de la Victoire ; rue Marin ; avenue du 8 mai 1945

Typologie : Les tissus à dominante d'habitat individuel ordonnés sur rue, antérieurs à 1970

Valeur : Urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

Ce secteur résidentiel est délimité à l'ouest par la butte du chemin de fer, et au nord par l'auto pont qui occupe l'espace de la place des Trois Renards, à l'est par l'avenue Marechal Foch et au sud par l'avenue du 8 mai 1945 avec l'équipement culturel l'Atrium.

Ces quatre rues sont parallèles et présentent toutes des habitations individuelles, à l'exception de l'avenue Maréchal Foch, ou ont été construits des collectifs sur la moitié nord-ouest, et au début de la rue des cerisiers (Sud Est). Ces quatre rues se ressemblent par rapport au type d'habitations qu'elles accueillent (maisons individuelles) mais elles se distinguent par leurs typologies, allant de l'habitat modeste à la demeure bourgeoise.

CARACTERISTIQUES :

Ce vaste ensemble résidentiel de qualité s'est développé autour de quatre rues développées ~~en N/S~~.

- Cet ensemble est encore bien homogène. Il tend à se renouveler aux abords de la rue Maréchal Foch, et au sud de la rue des Cerisiers.

- La typologie bâtie dominante est celle du pavillon antérieur à 1970, principalement situé sur les rues Marin et de la Victoire. Des maisons plus cossues se trouvent sur les rues des Cerisiers et sur l'avenue Foch.

- Bien que l'ensemble de ces rues forme un tout cohérent, la rue des Cerisiers se distingue particulièrement par ses qualités bâties et paysagères, avec un ensemble bâti de la première moitié du 20ème siècle, des maisons de type petite villa, ainsi que trois maisons de maître (~~dont le numéro 14 "au chalet"~~).

- On remarque un rapport important au végétal, qui est très fortement perceptible depuis l'espace public.

~~Quelques maisons se distinguent par leur gabarit, qualités architecturale ou paysagères :~~

< 8 rue des cerisiers

Cette maison présente des dimensions imposantes sur un plan rectangulaire simple, avec un rez-de-chaussée et deux étages, ainsi qu'un toit à pente moyenne. Elle est néanmoins peu ornementée. On observe des bandeaux marquant les différents niveaux et des épis de faîtage sur le toit. Difficilement visible depuis la rue, il est délicat de lui attribuer une date, d'autant plus qu'elle semble avoir été entièrement rénovée récemment (façades et toiture).

< 10 rue des cerisiers

Cette maison occupe une grande parcelle, avec deux entrées, l'une donnant sur la rue des Cerisiers et l'autre (en-



B5

Périmètre d'intérêt patrimonial

Les trois Renards

Identification

Localisation : Rue des cerisiers ; rue Jeanne d'Arc ; rue de la Victoire ; rue Marin ; avenue du 8 mai 1945

Typologie : Les tissus à dominante d'habitat individuel ordonnés sur rue, antérieurs à 1970

Valeur : Urbaine et paysagère



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

Ce secteur résidentiel est délimité à l'ouest par la butte du chemin de fer, et au nord par l'auto pont qui occupe l'espace de la place des Trois Renards, à l'est par l'avenue Marechal Foch et au sud par l'avenue du 8 mai 1945 avec l'équipement culturel l'Atrium.

Ces quatre rues sont parallèles et présentent toutes des habitations individuelles, à l'exception de l'avenue Maréchal Foch, ou ont été construits des collectifs sur la moitié nord-ouest, et au début de la rue des cerisiers (Sud Est). Ces quatre rues se ressemblent par rapport au type d'habitations qu'elles accueillent (maisons individuelles) mais elles se distinguent par leurs typologies, allant de l'habitat modeste à la demeure bourgeoise.

CARACTERISTIQUES :

- Ce vaste ensemble résidentiel de qualité s'est développé autour de quatre rues développées en selon **un axe nord/sud**.

- Cet ensemble est encore bien homogène. Il tend à se renouveler aux abords de la rue Maréchal Foch, **rue de la Victoire qui a déjà subi plusieurs transformations ou encore au sud de la rue des Cerisiers, mais conserve une certaine authenticité de quartier résidentiel ancien paysager. L'organisation urbaine participe à renforcer ce sentiment**

d'homogénéité, avec un principe de discontinuité bâtie, un fort rapport à la rue dans les principes d'implantation ou encore avec le traitement des clôtures et portails sur rue qui génère une perception de continuité bâtie.

- La typologie bâtie dominante est celle du pavillon antérieur à 1970, principalement situé sur les rues Marin et de la Victoire. Des maisons plus cossues se trouvent sur les rues des Cerisiers et sur l'avenue Foch. **Dans l'ensemble du secteur, certaines caractéristiques architecturales sont récurrentes à l'exemple des volets (battants ou pliants), des portes d'entrée en bois en partie ajourées et à la composition soignée et cohérente avec la façade, les ouvertures de baies plus hautes que larges (proportions qui participent à une composition de façade équilibrée et ordonnancée) ...**

- Les détails de modénature et d'architecture (marquise, cabochons, décors peints, appuis de baie, garde-corps en ferronnerie, encadrement de baie, chainage d'angle, épis de faitage...) sont également une composante importante de la valeur patrimoniale et de la cohérence de l'ensemble bâti. La variété de la palette chromatique, tout en étant composée de façon harmonieuse, participe également à la qualité du secteur.

- L'équilibre entre bâti et végétal est également une force de cet ensemble et une de ces caractéristiques principales. Les éléments de composition paysagère participent à l'harmonie du secteur et aux caractéristiques patrimoniales (jardin d'agrément, plantation de composition, type platane de



Point n° 1

Caractéristiques à retenir

trée secondaire) sur la rue Jeanne d'Arc.

Camouflée derrière une abondante végétation, cette demeure est difficilement visible depuis la rue.

Elle occupe une grande parcelle donnant à la fois sur la rue des Cerisiers et sur la rue Jeanne d'Arc.

Toutefois, sa façade principale, « d'apparat » se situe sur la rue des Cerisiers.

Elle présente un plan rectangulaire avec un avant corps sur la droite de la façade principale, deux étages dont un sous mansarde. La toiture est réalisée en ardoises, mansardée sur le corps de logis tandis que l'avant corps présente une forte pente (toit en pavillon) évoquant une aile de château, surmonté d'épis de faitage.

La propriété est clôturée d'un mur percé de deux entrées : un portail et une porte d'accès piétons.

La façade arrière de la maison, visible depuis la rue Jeanne d'Arc est moins travaillée, avec un large mur aveugle sur la gauche, peu esthétique. Une petite dépendance à colombage est construite contre le mur de clôture.

< 14 rue des cerisiers, « au chalet »

Cette demeure de taille imposante occupe une grande parcelle donnant sur deux rues, la rue des Cerisiers et la rue Jeanne d'Arc. La maison est implantée plus près de la rue des Cerisiers, donnant à voir sa façade principale aux passants.

Elle présente un plan plus complexe que les précédentes, notamment sur l'avancée du corps de logis qui est composé d'hauteurs de toit variables. Des avant corps mettent en relief les façades.

L'élément caractéristique de cette maison est sa grande toiture couverte de tuile d'ardoise (ou lauze): à bâtière sur les corps de logis, avec de larges avant toits couvrant les murs. Les avant corps présentent des pignons coupés avec toitures à demi-croupes, toujours avec de larges auvents soutenus par des consoles en bois moulurés. Des auvents abritent également le balcon de l'avant corps ainsi que le rez-de-chaussée.

Le premier étage reçoit sur la façade principale un motif évoquant des colombages. Les garde-corps réalisés en bois avec des motifs simples de croisillons accentuent le penchant rustique de la composition.

Rue des Cerisiers, deux entrées permettent l'accès à la maison : l'un à deux portes, le second à une porte. C'est au-dessus de celui-ci que l'on peut encore lire l'inscription «

au chalet ».

Toutefois, plus qu'un chalet de montagne, cette maison évoque plutôt une maison normande. Côté rue Jeanne d'Arc, la maison ne présente pas de motif à colombage. Un troisième portail donne accès à la propriété.

Périmètre d'intérêt patrimonial

Les trois Renards

Caractéristiques à retenir

part et d'autre de la maison, végétation d'accompagnement sur clôture...).

On remarque **en effet** un rapport important au végétal, qui est très fortement perceptible depuis l'espace public, **notamment en raison d'un principe de clôture à fort niveau de transparence** (principe de barreaudage vertical qui rythme la rue, ajouré voire parfois doublé d'un festonnage plein). Ce traitement des limites offre des transparences sur les frontages privés végétalisés et les jardins en cœur d'îlot qui possèdent un caractère paysager important. Quelques clôtures en béton moulé sont également présentes et participent de la qualité des limites parcellaires.

On observe en effet une végétalisation importante des frontages privés, notamment avec des strates arboricoles, de tailles et essences variés, dont des persistants. La perception paysagère est d'autant plus forte sur rue que cette végétation est souvent débordante, grimpante voire foisonnante (notamment grâce aux glycines, jasmins, chèvrefeuilles...).

- Un traitement différencié de clôture est toutefois observable sur la partie ouest de la rue des Cerisiers, qui se démarque par un principe de mur de clôture plein, à hauteur quasi homogène sur toute la rive ouest de la rue, avec couvertines en tuiles ou béton, entrecoupé de portails métalliques. Cela contraste avec la rive est qui privilégie des clôtures barreaudées voire festonnées sur murs bahut bas.

- Un terrain de bouliste est encore présent au sud de la rue des Cerisiers avec le bâtiment accueillant l'association « la Boule tassilunoise ». Il est planté de 4 allées de 4 platanes. Cet espace possède une forte valeur sociale en tant que vecteur de liens et témoigne des anciens usages dans le secteur.

- Bien que l'ensemble de ces rues forme un tout cohérent, la rue des Cerisiers se distingue particulièrement par ses qualités bâties et paysagères, avec un ensemble bâti de la première moitié du 20ème siècle, des maisons de type petite villa, ainsi que trois maisons de maître :

< 8 rue des Cerisiers :

Cette maison présente des dimensions imposantes sur un plan rectangulaire simple, avec un rez-de-chaussée et deux étages, ainsi qu'un toit à pente moyenne. Elle est néanmoins peu ornementée. On observe des bandeaux marquant les différents niveaux et des épis de faitage sur le toit. Difficilement visible depuis la rue, il est délicat de lui attribuer une date, d'autant plus qu'elle semble avoir été entièrement rénovée récemment (façades et toiture).

< 10 rue des Cerisiers :

Cette maison occupe une grande parcelle, avec deux entrées, l'une donnant sur la rue des Cerisiers et l'autre (entrée secondaire) sur la rue Jeanne d'Arc. Camouflée derrière une abondante végétation, cette demeure est difficilement visible depuis la rue. Elle occupe une grande parcelle donnant à la fois sur la rue des Cerisiers et sur la rue Jeanne d'Arc. Toutefois, sa façade principale, « d'apparat » se situe sur la rue des Cerisiers. Elle présente un plan rectangulaire avec un avant corps sur la droite de la façade principale, deux étages dont un sous mansarde. La toiture est réalisée en ardoises, mansardée sur le corps de logis tandis que l'avant corps présente une forte pente (toit en pavillon) évoquant une aile de château, surmonté d'épis de faitage. La propriété est clôturée d'un mur percé de deux entrées : un portail et une porte d'accès piétons. La façade arrière de la maison, visible depuis la rue Jeanne d'Arc est moins travaillée, avec un large mur aveugle sur la gauche, peu esthétique. Une petite dépendance à colombage est construite contre le mur de clôture.

< 14 rue des Cerisiers, « Au chalet » :

Cette demeure de taille imposante occupe une grande parcelle donnant sur deux rues, la rue des Cerisiers et la rue Jeanne d'Arc. La maison est implantée plus près de la rue des Cerisiers, donnant à voir sa façade principale aux passants. Elle présente un plan plus complexe que les précédentes, notamment sur l'avancée du corps de logis qui est composé de hauteurs de toits variables. Des avant corps mettent en relief les façades. L'élément caractéristique de cette maison est sa grande toiture couverte de tuile d'ardoise (ou lauze) : à bâtière sur les corps de logis, avec de larges avant-toits couvrant les murs. Les avant-corps présentent des pignons coupés avec toitures à demi-croupes, toujours avec de larges auvents soutenus par des consoles en bois moulurés. Des auvents abritent également le balcon de l'avant-corps ainsi que le rez-de-chaussée. Le premier étage reçoit sur la façade principale un motif évoquant des colombages. Les garde-corps réalisés en bois avec des motifs simples de croisillons accentuent le penchant rustique de la composition. Rue des Cerisiers, deux entrées permettent l'accès à la maison : l'un à deux portes, le second à une porte. C'est au-dessus de celui-ci que l'on peut encore lire l'inscription « Au chalet ». Toutefois, plus qu'un chalet de montagne, cette maison évoque plutôt une maison normande. Côté rue Jeanne d'Arc, la maison ne présente pas de motif à colombage. Un troisième portail donne accès à la propriété.

Périmètre d'intérêt patrimonial

Les trois Renards

Prescriptions

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

- En cas de réhabilitation :

La composition et les proportions des façades sont conservées.

Les éléments de modénature 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 : jalousies, 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.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toitures, 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 à valeur patrimoniale.

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.

Le système de clôture des propriétés est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue.

Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragée.

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

Les trois Renards

Prescriptions

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

- En cas de réhabilitation :

La composition et les proportions des façades sont conservées.

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés, mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment. **Les couvertures adoptent des teintes de rouge ou brun, voire ardoise pour les quelques exceptions présentes. Les bandes de rives en cohérence et harmonie avec les menuiseries et occultants.**

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...). **Les nouveaux percements respectent la composition simple des façades existantes. Ils se matérialisent de préférence par des ouvertures plus hautes que larges.**

Le second-oeuvre impacte fortement la qualité d'un édifice et d'un espace urbain. D'une manière générale, il est préférable de conserver une menuiserie ancienne adaptée à son embrasure (portes de garage ou d'atelier, portes anciennes). En cas de nécessité de remplacement des menuiseries en vue de répondre à des objectifs de performance énergétique, les profils fins et les teintes non blanches sont à favoriser.

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (exemples : jalousies, 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.

Le recours à l'isolation thermique par l'extérieur est admis sous condition d'un projet qualitatif respectant les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment. Par exemple, les appuis de baies en saillie sont maintenus.

Les dispositifs de production d'énergie ou autres éléments techniques sont conçus de manière à limiter au maximum leur impact paysager et architectural en recherchant notamment : une localisation non visible depuis l'espace public, voire sur des constructions secondaires ou à faible impact paysager, une insertion discrète en toiture et un regroupement harmonieux des dispositifs. Leur positionnement doit être pensé pour respecter la composition architecturale des maisons (travées).

- 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.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toitures, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant. **En cas de toiture terrasse, un soin particulier doit être apporté au couronnement**

Les matériaux et teintes (couverture, menuiserie, revêtement de façade...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales de l'ensemble urbain.

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 à valeur patrimoniale.

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 et valoriser les frontages végétalisés qui constituent des espaces d'agrément.

B5

Périmètre d'intérêt patrimonial

Les trois Renards

Prescriptions

Le système de clôture des propriétés est préservé afin de maintenir l'ambiance paysagère de la rue. Le doublage par une haie basse d'essences diverses est encouragé.

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 et respecte les caractéristiques décrites précédemment.

Préserver la perception de continuité bâtie assurée par les clôtures, portails et portillons, en maintenant leur implantation sur rue, et non en retrait.

Point n° 1