



N°2024-27

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE TASSIN LA DEMI-LUNE**

Séance du Mercredi 10 avril 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix du mois d'avril à dix-neuf heures se sont réunis, les membres du Conseil municipal de la Ville de Tassin la Demi-Lune, sous la présidence de M. Pascal CHARMOT, Maire de Tassin la Demi-Lune.

Date de la convocation : le 04 avril 2024

Nombre de conseillers en exercice :	35
Nombre de votants :	35

Nombre de conseillers présent(s) :

ACQUAVIVA Caroline, BLANCHIN Jacques, BOULAY Christine, BOURGOGNON Henri, BOUVIER Ghislaine, CADILLAT Michel, CHARMOT Pascal, CHARPENTIER Marie-Catherine, CHARRIER Isabelle, DU VERGER Laurence, ESSAYAN Martine, FAYOT Michel, GANDON Francis, GARRIGOU Christine, GAUTIER Éric, HACHANI Yohann, HUSSON Serge, JANNIN Pierrick, JELEFF Michèle, JOLY Franck-Alain, KALITA Matthieu, MARGERI Marielle, PARENTHOEN Yannick, PECHARD Katia, PICHON Laetitia, RANC Julien, RIO Jean-Baptiste, SCHUTZ Claire.

Formant la majorité des membres en exercice.

Nombre de conseillers absent(s) avec pouvoir : 7 (BERGERET Pierre donne pouvoir à SCHUTZ Claire, CONTREL Nathalie donne pouvoir à CADILLAT Michel, CUZIN Sandrine donne pouvoir à PECHARD Katia, DE UFFREDI Sabrina donne pouvoir à KALITA Mathieu, FERRAND Benoît donne pouvoir à RANC Julien, JOURDAN Milouda donne pouvoir à BLANCHIN Jacques, MONTOYA Marc-Antoine donne pouvoir à PARENTHOEN Yannick).

Nombre de conseillers absent(s) sans pouvoir : 0

Le secrétariat a été assuré par : Marie-Catherine CHARPENTIER

Objet : Modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) – avis sur le dossier soumis à enquête publique

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

République Française – Département du Rhône
Toute correspondance doit être adressée à : Monsieur le Maire – Ville de Tassin la Demi-Lune – Hôtel de ville
Place Hippolyte Péragut - BP 58 – 69812 TASSIN CEDEX
Tél. 04 72 59 22 11 – Fax. 04 72 59 22 46

Accusé de réception en préfecture
099-216902445-20240422-D2024-27-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Vu la délibération n° 2019-3507 du 13 mai 2019 du Conseil de la Métropole de Lyon approuvant le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) ;

Vu la délibération n°2023-1659 du Conseil de la Métropole de Lyon en date du 27 mars 2023 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable de la modification n°4 ;

Vu la délibération n°2023-1884 du Conseil de la Métropole de Lyon en date du 25 septembre 2023 pour l'arrêt du bilan de la concertation préalable de la modification n°4 ;

Vu l'arrêté n°2024-03-15-R-0215 de Monsieur le Président de la Métropole de Lyon, en date du 15 mars 2024 prescrivant une enquête publique du 23 avril 2024 au 28 mai 2024 inclus relative aux projets de modification n°4 du PLU-H ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Travaux, Patrimoine du 27 mars 2024 ;

Considérant qu'après avoir demandé à toutes les communes de faire remonter leurs demandes de corrections/changements pour cette modification n°4 du PLUH, la Métropole de Lyon a constitué un dossier de projet de modification qui sera soumis à enquête publique ; que l'enquête publique se déroulera du 23 avril au 28 mai 2024 inclus et que l'approbation de la modification n°4 du PLU-H et des Périmètres Délimités des Abords (PDA) devrait être approuvée à l'hiver 2024 par le Conseil métropolitain pour être définitivement opposable au début de l'année 2025 ;

Considérant que la Ville souhaite apporter des observations sur les points proposés à la modification qui la concernent et réaffirmer certaines demandes de la commune non prises en compte par la Métropole et renouvelées :

Considérant que les observations de la commune sont les suivantes :

1. MODIFICATIONS PREVUES PAR LA METROPOLE DU PLU-H SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

1.1. Quartier des 3 Renards 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.

→ Observations de la Commune dont la Métropole tiendra compte :

- L'intégration de la rue de la Victoire dans le périmètre ;
- Une organisation urbaine détaillée : pour exemple, fort rapport à la rue dans les principes d'implantation ainsi que prise en compte du traitement des clôtures ;
- Des caractéristiques architecturales prises en compte comme les volets, les portes en bois ou encore les ouvertures ordonnant ainsi les façades ;
- Un équilibre entre le bâti et le végétal pour préserver l'harmonie du secteur et ses caractéristiques patrimoniales (jardins, plantations, etc ...) ;
- La rue des Cerisiers se distingue particulièrement par ses qualités bâties et paysagères et ces caractéristiques sont confortées ;
- L'inscription graphique de 10 nouveaux EVV dans ce PIP

1.2. Magnolia remarquable avenue Victor Hugo 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.

→ Observations de la Commune : Cette proposition n'appelle pas de remarque. Certains élus se questionnent sur le fait de repérer un seul arbre sur une propriété privée pouvant grever des droits à bâtir. Il serait plus judicieux de « fusionner » des zones (corridors, haies, etc...) afin d'établir une continuité verte que de cibler un seul sujet remarquable.

1.3. Modification de l'OAP de cadrage urbain sur Victor Hugo Conforter la dimension paysagère dans la restructuration de l'entrée de ville Nord-Est le long de l'avenue Victor Hugo.

→ Observations de la Commune dont la Métropole tiendra compte : L'épannelage et la hauteur des constructions par le zonage UCe3a limité à 10m préservent la mise en scène et les perspectives sur l'Horloge. Pour ce qui est des secteurs Vernique et Victor Hugo, la vocation économique de ces derniers et le maintien d'un bâtiment phare en entrée de ville sont nécessaires.

1.4. Modification de l'OAP Vallon Torey Préserver la qualité paysagère du secteur Vallon Torey en protégeant le patrimoine naturel et en encadrant les évolutions du bâti.

→ Observations de la Commune dont la Métropole tiendra compte : La modification de zonage de Uri2c en Uri2d abaisse le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 20% à 8%. Un CES moins restrictif à 10% ou 12% disconvient au cadre établi par les-outils réglementaires.

Effectivement, la prescription d'un CES à 8% correspond à une zone existante dans les outils réglementaires du PLU-H et répond prioritairement à l'objectif de préservation des caractéristiques qualitatives de ce quartier, en particulier sa faible densité construire. La Métropole n'a pas d'éléments suffisamment précis pour justifier un CES graphique ponctuel de 10 ou 12%. Pour mémoire, le PLU-H autorise une surdensité de 30m² du CES pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, ce qui permet une extension si besoin, même si le CES de 8% est déjà consommé.

La modification du périmètre de l'OAP et de son contenu est réalisée avec inscription de nouveaux EVV et d'un TUCCE. Ceci est clairement identifié.

La Ville propose de modifier le statut des voiries :

- passer la voie prévue initialement comme structurante en voie de desserte avec aménagement spécifique de type "zone 30" accompagnée d'un mode doux.
- Inscrire un cheminement piéton Nord-Sud de la rue du Vallon Torey à la Voie Romaine.

1.5. Arbres remarquables Rue Paul Doumer 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.

→ Observations de la Commune : Cette proposition n'appelle pas de remarque. Même remarque des élus que le point 11 susvisé. Cependant, il s'agit ici d'une protection d'un Cèdre et d'un Séquoia géant et donc de conforter l'EBC existant autour de ces deux arbres remarquables.

1.6. Rue des 4 Dames – Collecte des ordures ménagères Améliorer les conditions de collecte des ordures ménagères dans le secteur de l'Aigas.

→ Observations de la Commune : Pas de remarque sur le sujet.

Cependant le document soumis à enquête publique présente une coquille à rectifier (erreur de numéro : 28 dans le document au lieu de 27).

1.7. Extension ER pour équipements publics – Stade Dubot Ajuster le périmètre du projet de parc et d'extension des équipements sportifs et de loisirs dans le prolongement du stade René Dubot.

→ Observations de la Commune :

Cette proposition n'appelle pas de remarque.

Pour précision, cet Emplacement Réservé (ER n°19) au bénéfice de la commune consiste à **ajuster** le périmètre du projet de par cet d'extension des équipements sportifs et de loisirs dans le prolongement du stade DUBOT. L'ER n°5 pour cheminements piétons ou cycliste est **conservé** et pourra être prolongé.

1.8. Secteur de mixité sociale – Mutation du tènement d'Aquavert (parking) 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.

→ Observations de la Commune dont la Métropole tiendra compte : Les terrains, concernés constituent une réserve foncière acquise par la Métropole de Lyon pour environ 7 000 m² constructibles.

Lors de cette opération foncière, la Commune a fait savoir qu'elle avait une préférence marquée pour limiter la surface de plancher (SDP) à 6 500 m², le plafond des 7 000 m² étant un maximum peu réaliste en termes d'insertion urbaine. Au regard de l'environnement immédiat, de la physionomie des abords et des axes de circulation majeurs qui longent ces terrains, la position de la Commune reste inchangée.

Par ailleurs, la Commune s'est montrée favorable à ce que des logements en BRS puissent être proposés en sus de la part dévolue au logement locatif social (30%) dans le cadre d'un programme mixte incluant logements en accession, logements locatifs sociaux, du logement étudiant et des commerces en rez-de-chaussée.

Cependant, vouloir imposer dans la répartition du locatif social 30% minimum en PLUS-PLAI, comme indiqué dans le dossier soumis à enquête publique, ne permettra pas de développer à la fois des produits de type BRS et PLS dans les proportions souhaitées par la commune.

L'absence de PLS dans les programmes immobiliers livrés ces dernières années sur le territoire communal, alors que leur part pourrait atteindre 30% dans la répartition entre les différents types de produits (PLAI, PLUS et PLS), induit des rotations toujours plus faibles dans le parc social disponible. Un parcours résidentiel complet doit pouvoir être proposé aux familles tassilunoises, comme doit être valorisée la stratégie en matière d'accueil de logements jeunes actifs, étudiants, seniors et résidences adaptées aux handicaps.

En ce sens, la Ville propose que la modification de zonage envisagée par l'ajout du SMS n°2 soit associée à une modification du règlement applicable sur la commune autorisant à réintroduire dans les programmes comprenant des logements sociaux et dans la limite de 30% la part de produits PLS.

1.9. Evolution infrastructures du golf de Tassin Permettre et encadrer les besoins d'extension des bâtiments du Golf de Tassin.

→ Observations de la Commune dont la Métropole tiendra compte : Cette proposition n'appelle pas de remarque. L'évolution des équipements d'accueil du Golf de Tassin est pertinente.

1.10. Objectif de production de logements sociaux Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2023-2025, pour les communes déficitaires.

→ Observations de la Commune dont la Métropole tiendra compte : La Commune s'oppose vivement à la notion et au statut de carence qui, ainsi transcrite dans le PLU-H, devient permanente et générale, dépasse la seule période triennale 2023-2025 et impose des objectifs de production de logements sociaux plus quantitatifs que qualitatifs.

Les objectifs globaux, inatteignables, affichés par la Métropole dans le cadre de la modification n°4 du PLU-H, s'ils devaient être réalisés, conduiraient à une surproduction « mécanique » de logements et une densification à marche forcée sans tenir compte :

- des qualités intrinsèques du territoire communal et des éléments paysagers et patrimoniaux qui le composent comme en témoigne le nombre de Périmètre d'Intérêt Patrimoniaux (PIP) et d'Eléments Bâti Patrimoniaux (EBP) et espaces verts protégés repérés sur la commune. Ces éléments existants doivent impérativement être pris en compte et valorisés.
- des orientations de la commune en matière de renaturation via notamment son Plan Nature en Ville, des effets pervers de la densification (rétrécissements significatifs des espaces verts, îlots de chaleurs,...) ;
- la préservation et valorisation d'un cadre de vie qualitatif pour tous ;
- de la raréfaction du foncier et de son coût ;
- des besoins en équipements découlant de cette production : écoles, structures de petite-enfance, infrastructures de transports, etc... Les investissements nécessaires à la construction des équipements publics induits par le flux des nouveaux habitants qu'accueillerait une telle production de logements sont colossaux et ne peuvent être planifiés que sur plusieurs mandats.

La Métropole de Lyon s'appuie sur une seule logique chiffrée.

La Commune s'oppose fermement, et s'opposera par tous moyens juridiques légaux, à cette actualisation du POAH, imposée par la Métropole et l'Etat.

La Commune étant classée en zone tendue A depuis 2023, sur proposition de l'Etat acceptée par la Ville, l'ambition de promouvoir du logement intermédiaire pour permettre l'accès à un logement abordable aux ménages tassilunois de la classe moyenne n'ayant pas accès au parc social serait en revanche à privilégier, via des outils réglementaires permettant le développement d'une offre de ce type.

En outre, il est inconcevable que les parcours résidentiels soient freinés à l'échelle du territoire communal du fait d'une production en logements sociaux déséquilibrée qui ne permet pas de répondre aux profils des ménages tassilunois éligibles. Il est indispensable que puissent être revues la part des logements sociaux de type PLS et la diversification de l'offre résidentielle pour permettre une mixité sociale, qui se saurait passer par une seule programmation quantitative et non qualitative, en l'espèce parfaitement inadaptée.

Le parcours résidentiel d'accession à la propriété n'est pas, non plus, suffisamment déployé.

2. DEMANDES DE LA COMMUNE NON PRISES EN COMPTE PAR LA METROPOLE ET RENOUVELEES

A l'aube de cette nouvelle modification que la Métropole de Lyon présente comme destinée à renforcer les dimensions environnementales et sociales du PLU-H, il est décevant que certaines demandes formulées de longue date n'aient pas abouti alors même qu'elles vont dans le sens souhaité.

Confrontée à une urbanisation qui augmente alors que des villes voisines proches y échappent, la Commune a besoin de foncier pour l'installation de futurs équipements public.

Des emplacements réservés auraient dû être répertoriés pour ne pas hypothéquer par une étape nouvelle d'urbanisation les secteurs qui accueilleront ces équipements (école sur le secteur de l'Aïgas, salle des fêtes, ...). Le refus constant de la Métropole d'inscrire les mentions permettant de faire connaître nos intentions entrave la collectivité dans sa prospective et ses capacités futures à agir, y compris de pouvoir aborder des discussions très en amont des projets avec les propriétaires ou occupants des parcelles qui en seraient le moyen.

Au-delà, la qualité du cadre de vie qui caractérise Tassin la Demi-Lune repose sur l'identité et les paysages qu'offrent les différents quartiers qui la composent. Pas moins de 11 périmètres d'intérêt patrimonial (PIP) couvrent son territoire et quelques 25 éléments bâtis patrimoniaux sont inscrits au PLU-H.

De nouveaux PIP auraient dû être étudiés, notamment sur le secteur Montpinot. Là encore, le refus d'intégrer ces mentions et moyens nuit à l'objectif poursuivi de protéger les identités patrimoniale et végétale du secteur concerné.

Des OAP, dont certaines évoquées dès le lancement de la procédure de révision, nécessitent par ailleurs d'être actualisées et concrétisées. Ainsi par exemple celle du carrefour Libération, où il est attendu un renforcement de la polarité commerciale ; celle du Bourg de Tassin, pour lequel il est vivement souhaité que soit étudiée puis inscrite une OAP. Le Bourg de Tassin est un secteur stratégique, à enjeux, offrant de réels potentiels et dont il conviendrait d'encadrer la mutation pour en préserver les qualités (en particulier patrimoniales), tout en permettant une évolution du bâti.

Forte d'actions et d'initiatives innovantes déclinées dans son Plan Nature en Ville, la Commune est pleinement investie dans le renforcement des espaces de biodiversité et de respiration en ville, la préservation des espaces végétalisés et naturels et s'affirme comme ville pilote de l'Espace Naturel Sensible du plateau de Méginand.

La modification n°4 aurait dû être l'occasion de mettre en place des outils à mêmes de favoriser des politiques de réserves foncières et de conservation des patrimoines existants, et s'attacher à accompagner la démarche de la Ville, qu'il s'agisse tant de patrimoines naturels comme le plateau de Méginand où il est essentiel de pouvoir maîtriser les évolutions et interdire les nouvelles installations hors exploitations agricoles, que de patrimoines supports de biodiversité et constituant, bien qu'en milieu plus urbain, des corridors écologiques majeurs, comme sur le secteur de l'Aïgas notamment. Des compléments d'études et des expertises plus fines auraient dû être conduites, y compris sur le patrimoine végétal et arboré, pour répondre à ces thématiques centrales. De cela, il n'est fait que peu de cas en comparaison de la volonté de la Métropole d'insister sur le volet construction/densification et l'accentuer dans la rédaction du document.

Compte-tenu des observations ;

Le Conseil Municipal :

- 1) **APPROUVE** les observations mentionnées ci-avant sur le projet de modification n°4 du PLUH de la Métropole qui concernent directement la commune ;
- 2) **REITERE** les demandes de la Ville non prises en compte dans le projet de modification n°4 ;
- 3) **EMET** un avis défavorable sur le dossier de modification n°4 du PLU-H soumis à enquête publique au regard, d'une part des éléments déterminants pour le cadre de vie de la Ville, et d'autre part, de la démarche de la Métropole qui dépasse le cadre de la procédure de simple modification, modifiant sensiblement les orientations et principes du PLU-H, notamment au regard de la répartition des logements sociaux.
- 4) **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré par :

- **27 voix POUR**
- **8 ABSTENTIONS (Mesdames DU VERGER, ESSAYAN, MARGERI et PICHON et Messieurs FAYOT, FERRAND, JOLY et RANC**

Fait et délibéré en séance le : 10 avril 2024

Certifié exécutoire par :

- Transmission en préfecture du Rhône le : **22 AVR. 2024**
- Mise en ligne sur le site Internet de la Commune de Tassin la Demi-Lune le : **22 AVR. 2024**

Pascal CHARMOT
Maire de Tassin la Demi-Lune



Marie-Catherine CHARPENTIER
Secrétaire de séance



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.