PLAN LOCAL D'URBANISME & DE L'HABITAT

PLU-H

DECLINAISON COMMUNE

MODIFICATION N°4
Approbation – 2024

MARCY-L'ETOILE

C.1. Cahier communal









MÉTROPOLE GRAND LYON

Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

SOMMAIRE

1. Rapport de présentation 4
Diagnostic général

- **Articulation entre le bassin de vie et la commune 4**
- **Environnement et cadre de vie 6**
  PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 14
- **Habitat 15**
  PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 23
- **Economie 25**
  PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 31

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ... 32

SYNTHESE 32

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 35

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT 41

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH) 44

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 48

5. Rapport de présentation 50
Tableau des surfaces de zonages

6. Rapport de présentation 52
Indicateurs de suivi

Les CHOIX et JUSTIFICATIONS comportées par le rapport de présentation *(cf. article L151-4 et article R 151-2 du code de l'urbanisme)* sont précisés à l'échelle de chaque commune, par souci de cohérence avec la précision des outils règlementaires définis à l'échelle parcellaire.

Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- les choix retenus pour établir le PADD (colonne du milieu), sont justifiés par les éléments de diagnostic et les enjeux qui en ressortent (colonne de gauche).
- la délimitation des zones, les dispositions du règlement et les différences qu'elles comportent ainsi que l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation (colonne de droite), sont mises en regard des orientations du PADD qui les a motivées et les rend nécessaires. Le rapprochement de ces deux outils explicite leur complémentarité. De plus, chaque OAP, définit des « Objectifs», qui font le lien et approfondissent l'orientation du PADD qu'elle met en œuvre.

Les éléments ne pouvant être appréciés qu'aux échelles plus globales de la métropole ou des bassins de vie ne sont pas précisés à l'échelle communale.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sens de lecture

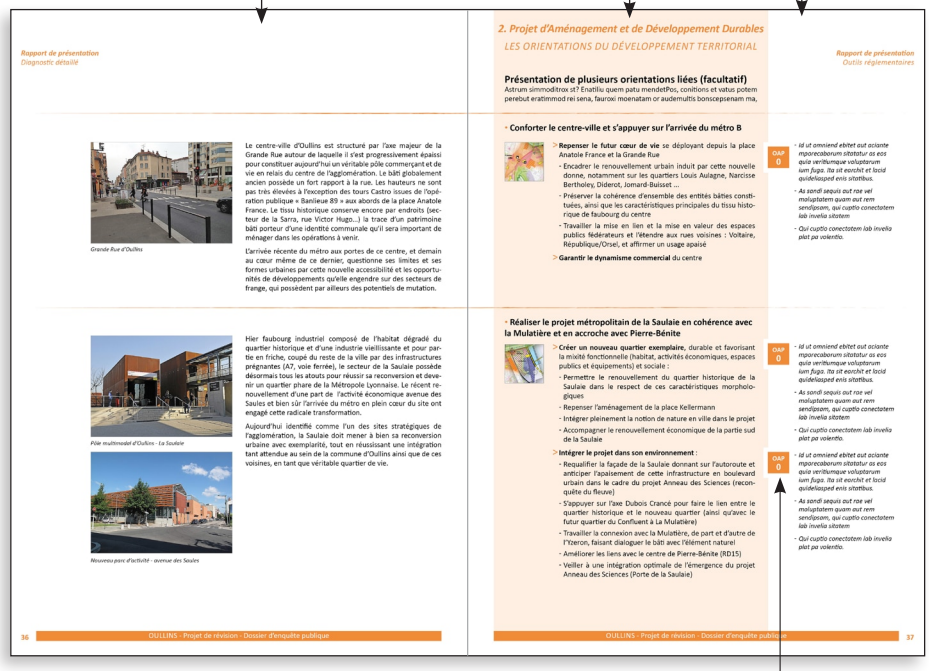
page de gauche

Eléments du diagnostic détaillé
(rapport de présentation)

page de droite

Orientations
du PADD

Outils mis en œuvre
dans le règlement ou le POAH
(rapport de présentation)



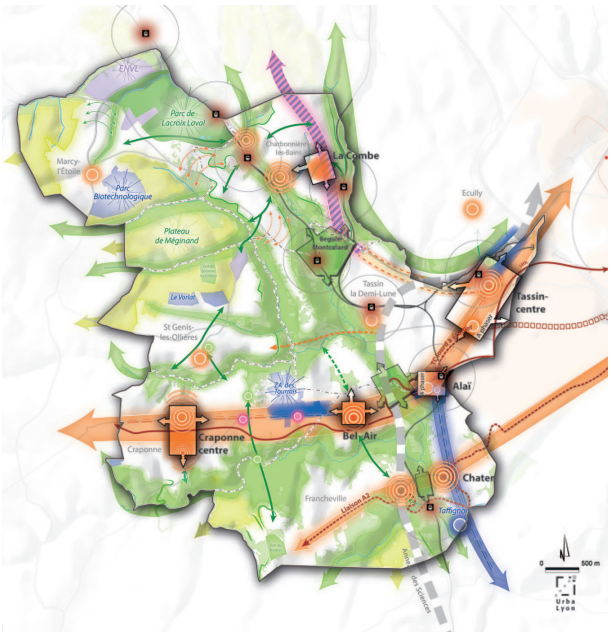
Consultez l'OAP partie 4 **OAP 0**

Articulation entre le bassin de vie et la commune

Synthèse des orientations du PADD à l'échelle du bassin de vie

Le bassin de vie Val d'Yzeron s'organise autour de grands axes privilégiés de développement et affichant des vocations complémentaires :

- L'axe majeur central Tassin/Francheville/Craponne s'appuyant sur la RD489, permet de relier les lieux de potentiels de développement de l'Horloge, Libération, Alaï, Tourrais, Bel Air, et Craponne centre.
- L'axe Tassin/Charbonnières/Dardilly s'appuyant sur la route de Paris (RD307) permet de relier des secteurs d'enjeux tels que les trois renards et la Combe.
- L'axe Sainte-Foy-lès-Lyon/Francheville qui s'appuiera sur le futur corridor de la ligne forte de transports en commun A2, permettra de relier les polarités du Chater et du Bourg de Francheville.
- L'axe à vocation plus économique Alaï/Taffignon/Beaunant s'appuyant sur la RD342, permet d'affirmer la place de l'activité.
- Ces quatre axes sont entrecoupés par les axes naturels des vallons formant un système complémentaire.
- En dehors des axes de développement, une intensification urbaine modérée est à rechercher sur les centres périphériques, et le développement hors secteurs bien desservis, est à maîtriser fortement.
- Entre ces axes sont identifiés : des secteurs stratégiques (Centre Tassin, Alaï, Bel Air, Centre Craponne, le Chater, la Combe), et des lieux de rupture à dépasser (Bégule-Montcelard, vallon d'Alaï et le Colombier), qui nécessitent la recherche de connexions entre les entités naturelles.



Cf : déclinaison bassin de vie Val d'Yzeron

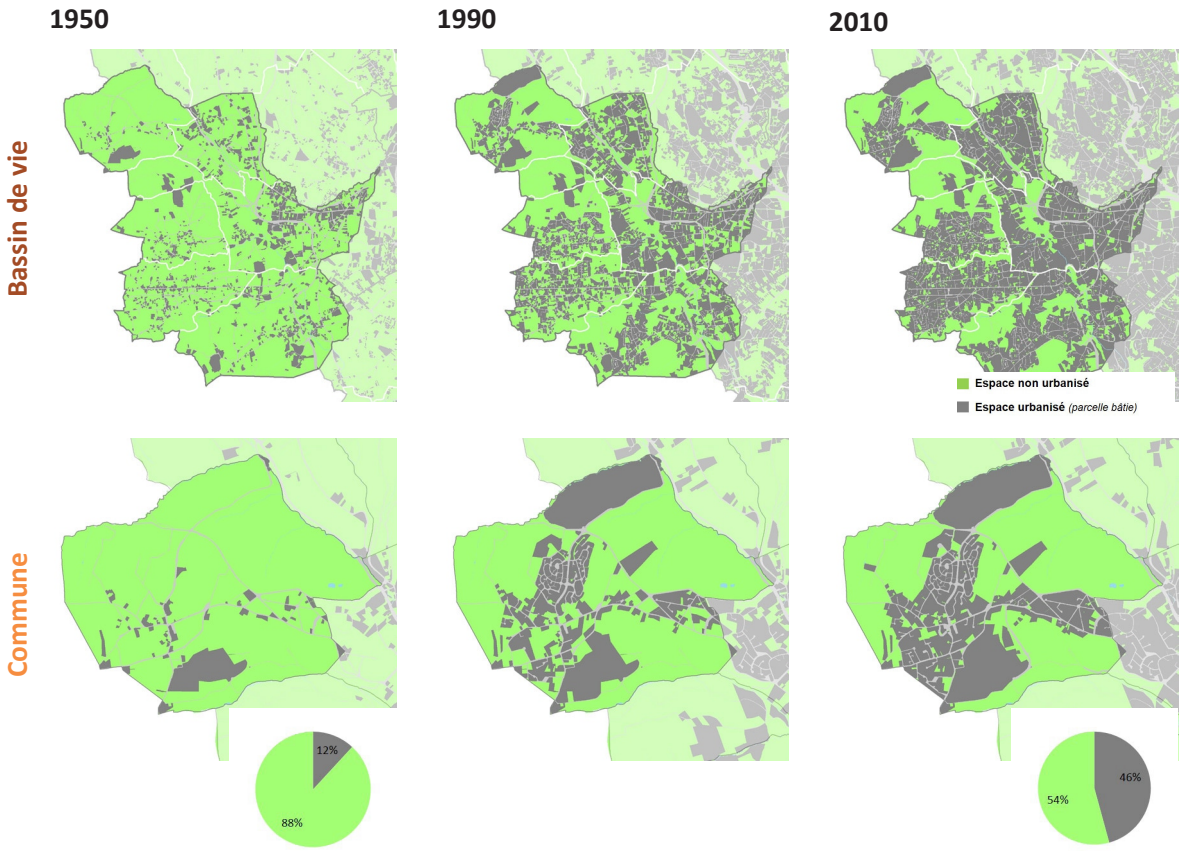
Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

La commune accueille des éléments de portée métropolitaine dont le rayonnement est à affirmer : les équipements d'agglomération que sont l'Ecole Nationale Vétérinaire de Lyon (campus VetAgro Sup) et l'Institut National du Travail et de la Formation professionnelle, ainsi que le site d'économie d'excellence du pôle biotechnologique.

Dans les espaces naturels de la commune seront développées la trame verte et bleue et ses connexions aux territoires urbains. En effet, sur l'axe majeur Nord/Sud constitué par le vallon du Charbonnières, viennent se greffer les axes secondaires Est/Ouest du Cornatel et de la Grande Rivière (bordant le parc de Lacroix-Laval), se connectant sur l'axe majeur.

Située en dehors des axes majeurs de développement , Marcy-l'Etoile devra porter une intensification urbaine modérée, privilégiant la densification de son centre village tout en contrôlant le développement en diffus, hors secteurs bien desservis, qui est à maîtriser fortement.

Consommation de l'espace



1950

L'évolution spatiale de la commune montre en 1950 une urbanisation encore rurale avec des corps de fermes le long des voies principales, ainsi que les premières implantations des établissements Mérieux.

1990

La représentation de 1990 montre une croissance de la commune, notamment avec l'essor de l'automobile depuis les années 60 (arrivée de l'école vétérinaire, extension pavillonnaire, et création du quartier des Verchères sous la forme d'une procédure de ZAC).

2010

La dernière période a vu la délimitation des limites à l'urbanisation, ainsi que le « remplissage » des vides à l'intérieur de cette enveloppe urbaine.

De 1950 à nos jours, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 12 à 46% du territoire communal pour les espaces urbanisés. Ce phénomène est similaire sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise. Néanmoins aujourd'hui, plus de la moitié du territoire est encore naturel.

Or, depuis les années 2000, période où les limites naturelles ont été stabilisées, la commune et la Métropole portent l'ambition de poursuivre le développement en privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation des espaces naturels et du paysage, et de respecter l'identité communale.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Marcy-l'Etoile se situe en limite nord-ouest de la Métropole lyonnaise, sur le plateau de l'ouest lyonnais. Son relief, peu marqué sur les parties urbanisées, préserve son territoire de risques majeurs. En revanche, son site est cerné par un relief en creux constitué de trois rivières : le ruisseau du Poirier, au nord, la Grande Rivière à l'est, et le Cornatel au sud.

Sur les pentes des vallons naturels de la commune, d'importants boisements se sont implantés formant une couronne boisée. Les boisements du parc de Lacroix-Laval ainsi que ceux du Bois de l'Etoile participent grandement à l'ambiance paysagère de la commune et à la qualité de son cadre de vie.

Le centre, à l'origine plus hameau que bourg, est peu développé. Aujourd'hui, les éléments porteurs de la centralité sont principalement les commerces issus de l'opération des Verchères et les équipements publics significatifs situés autour de la place Lancelin et le long de l'avenue Jean Colomb. L'évolution de la commune s'est réalisée en parallèle avec le développement du pôle bio-technologique et l'implantation de plusieurs équipements d'agglomération (école vétérinaire, Institut national du travail et de la formation professionnelle, équipements d'agglomération, etc.).

La commune est irriguée par des axes routiers importants, la Route de Saint Bel, l'Avenue Marcel Mérieux. Aux heures de pointe, ces voies offrant une porte d'entrée au centre de l'agglomération, peuvent supporter un traffic conséquent.

Le bouclage de l'Avenue des Alpes sur la Route de Sain Bel permettra à terme de soulager le centre bourg de la circulation de transit et d'assurer pleinement la desserte du parc biotechnologique.

Marcy-l'Etoile est par ailleurs longée par la ligne ferrée Lyon-Sain Bel. Les gares situées sur cette dernière offrent des possibilités de rabattement pour accéder à Lyon.

Contraintes et ressources du territoire

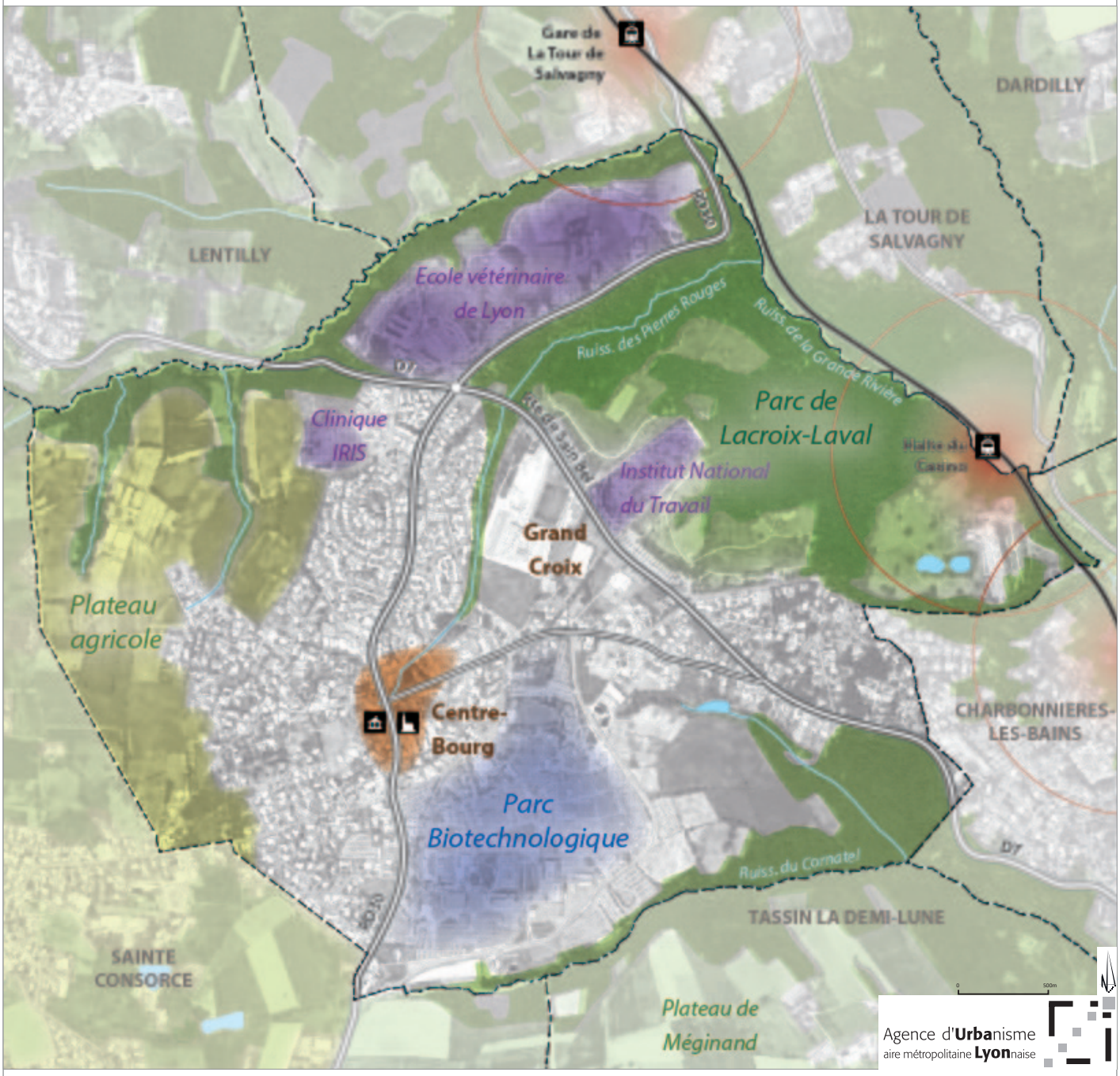
Marcy-l'Etoile est soumise à des risques naturels modérés, liés à la géographie marquée en limites du territoire.

La géographie de plateau, autour duquel s'organise un relief de vallons, entraine des contraintes géotechniques qui se traduisent par des risques de mouvements de terrain.

Le risque de ruissellement des eaux pluviales concerne l'ensemble du territoire communal et renvoie à la problématique de l'imperméabilisation des sols.

Enfin, les ruisseaux, nombreux sur la commune (Cornatel, Pierres Rouges, Grande Rivière, etc.) favorisent les risques d'inondations qui impactent cependant peu l'urbanisation actuelle. Notons également l'existance du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations de l'Yzeron qui concerne la commune mais uniquement dans des secteurs naturels et peu urbanisés.

Organisation du territoire communal



LEGENDE

VOCATION

- Centralité
- Agricole
- Economique
- Naturelle
- Equipement
- Emprise zone PEB de l'aéroport de Lyon-St-Exupéry

ELEMENTS STRUCTURANTS

- Aire d'influence de 500 m des transports en commun
- Route secondaire
- Route importante
- Autoroute
- Voie ferrée
- Echangeur / diffuseur
- Tunnel
- Limite communale
- Ruisseau

ELEMENTS REPERES

- Lieu cultuel
- Gare
- Mairie
- Pole multimodal
- Fort et site militaire
- Parking Relais
- Hopitaux
- Station TC
- Université
- Aéroport
- Lycée/Collège
- Equipement

Formes urbaines et espaces non bâtis

Marcy-l'Etoile, une juxtaposition d'entités urbaines et naturelles

Le centre constitué du bâti ancien est peu marqué mais concentre une partie des équipements publics et des commerces.

L'urbanisation s'étend à partir du centre, le long des voies de communication. Le quartier des Verchères abrite la majeure partie de la population communale, avec un habitat dense, composé de collectifs, de pavillonnaire groupé et de maisons individuelles.

Un habitat résidentiel plus lâche se situe de part et d'autre du centre, le long de l'axe est-ouest (route de Sain Bel et chemin de la Madone).

Des sites d'équipements et d'activités

Les groupes au rayonnement international BioMérieux et Sanofi-Pasteur, au sud-est du centre, possèdent des sites de production importants et sont les piliers de l'activité économique de la commune.

Le secteur « Grande Croix », plus au nord, accueille des activités tertiaires et artisanales, des équipements sportifs, ainsi que le siège mondial de BioMérieux.

Deux structures d'enseignement et de recherche de portée métropolitaine se localisent également sur la commune, en frange du parc de Lacroix-Laval : l'Institut National du Travail et de la Formation Professionnelle, et le campus VetAgro Sup (école nationale vétérinaire de Lyon).

Le secteur des Verchères Nord accueille également de l'activité ainsi qu'un équipement de santé (Clinique IRIS).

La nature en frange de la commune

Marcy-l'Etoile arbore une enveloppe naturelle aux caractéristiques variées.

L'entité paysagère du domaine de Lacroix-Laval constitue, par son ampleur et sa destination, un élément naturel fort de l'identité communale. Le vallon des Pierres Rouges, bornant le parc en partie nord, se prolonge jusqu'au centre village et crée une respiration végétale dans le tissu urbain.

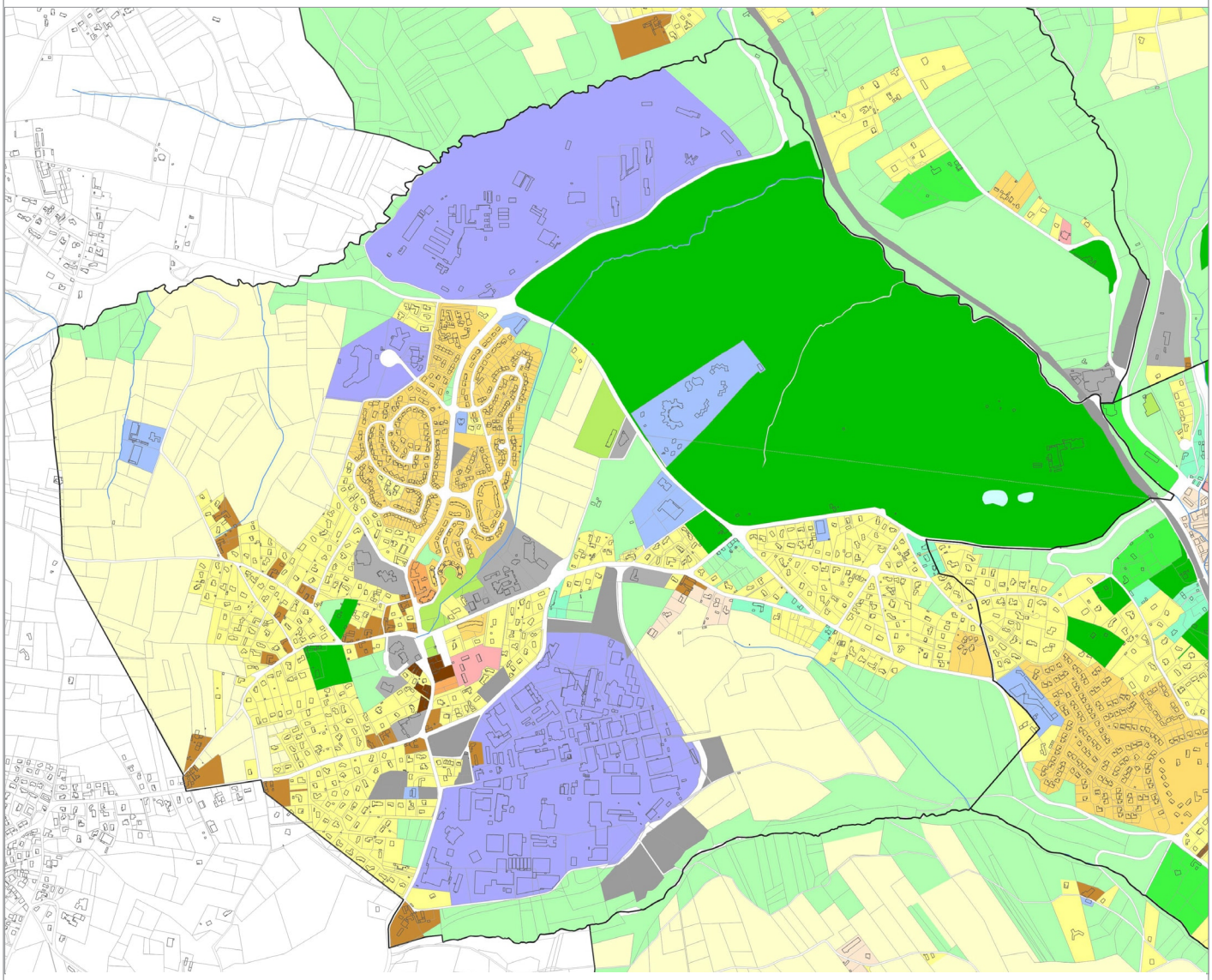
Les vallons du Cornatel au Sud et de la Grande Rivière au Nord constituent une armature naturelle bordant la commune.

Les terres agricoles, notamment en frange ouest du territoire communal, sont le prolongement du plateau agricole de l'Ouest Lyonnais et marquent la limite avec les secteurs pavillonnaires.

Encart de définition de la notion de tissus

Terme peu géographique mais renvoyant à une notion "imagée" correspondant à l'ensemble des dispositifs spatiaux et à la distribution spatiale d'un espace. (R.Brunet, Les mots de la géographie)

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

- Tissus historiques imbriqués
- Tissus compacts de faubourg
- Tissus développés en ilot couronne

Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué

- Tissus composites
- Tissus à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissus de hameaux

Tissus discontinus à dominante résidentielle

- Tissus d'habitat individuel récent
- Tissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)

Tissus issus d'un plan de composition

- Tissus d'habitat collectif issu d'un plan de composition
- Tissus d'habitat individuel issu d'un plan de composition

Tissus économiques

- Tissus de microsites d'activités
- Tissus de zone d'activités

Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif

- Fortifications militaires
- Tissus monofonctionnels utilitaires
- Objets urbains discontinus de grande emprise
- Zone de projet

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

- Tissus de maisons bourgeoises
- Tissus de grandes propriétés homogènes
- Tissus de grandes propriétés loties par un ensemble de bâtiments

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

Qualités du paysage et du bâti

Une armature végétale de qualité

Marcy-l'Etoile jouit d'une omniprésence du végétal sur son territoire, qui participe pleinement à la qualité du cadre de vie marcyllois.

La commune se caractérise par une couronne naturelle formée de grandes entités végétales. Situé aux portes de l'agglomération, le Parc de Lacroix-Laval, avec ses 115 hectares de zone naturelle, offre un espace de détente et de respiration à l'ensemble des habitants de la Métropole. Un système de vallons vient rythmer le parc, et au-delà, dessine les limites communales : Vallon de Ribes, vallon du Cornatel. Enfin, dans la continuité de cet écrin vert, la commune développe une activité agricole notamment en sa partie ouest, composante à part entière du plateau agricole de l'Ouest Lyonnais.

La grand paysage est également perceptible depuis les secteurs urbanisés au travers de points de vue remarquables rendus possibles grâce au relief marqué du territoire (vallons, plateau agricole, Monts du Lyonnais…).

A l'échelle locale, Marcy-l'Etoile a su préserver des quartiers et sites où la nature en ville est affirmée et propose ainsi un cadre de vie remarquable. Le vallon des Pierres Rouges, qui depuis le parc de Lacroix-Laval s'insère dans le tissu urbain jusqu'au centre-bourg, est une respiration verte de qualité dont l'accessibilité et la mise en valeur est essentielle.

Les quartiers des Verchères et du Bois de l'Etoile sont des secteurs d'habitat individuel où la présence végétale est perceptible depuis l'espace public. Pour exemple, les Verchères offrent un rapport équilibré entre végétation et bâti, et le Bois de l'Etoile propose une végétation riche et abondante qui participe à l'intérêt du lieu.

Néanmoins, certains secteurs très construits présentent un déficit de la composante végétale.

Le site de Grand Croix, dont le développement est en cours de réflexion, pourra être le support d'un projet paysager de qualité qui viendra confirmer la qualité du cadre de vie marcyllois et compléter la trame verte de la commune.

Un patrimoine bâti marqueur de l'histoire rurale de la commune

En termes de patrimoine bâti, la commune recèle un certain nombre de corps de fermes, situés le long des voies historiques, qualifiés de patrimoine ordinaire. Ce patrimoine est néanmoins caractéristique de l'identité rurale de Marcy-l'Etoile et est important à l'échelle de la commune. Quelques autres éléments de facture plus élaborée, maisons bourgeoises, grandes propriétés et château, viennent compléter ce panel d'éléments bâtis porteurs de qualité.

Ces atouts et qualités de la morphologie villageoise doivent être une source d'inspiration pour le renforcement du centre-bourg et la structuration des secteurs adjacents.



Vue sur le grand paysage depuis les Verchères - ©Agence d'urbanisme

Les qualités du territoire



Secteurs potentiels de développement

Historiquement ancien hameau de la commune de Sainte-Consorce dont elle se sépare en 1872, Marcy-l'Etoile possède encore atuellement des possibilités de renforcement de son centre-bourg actuellement peu marqué.

La commune présente par ailleurs des ensembles de tissus résidentiels importants dont certains possèdent encore des marges d'évolution qu'il sera nécessaire d'encadrer, notamment le secteur de l'Orme à l'est du centre.

Les grands sites d'équipements et d'activités, qui apportent à la commune son rayonnement métropolitain, doivent garder une place de premier plan dans la vie de la commune. Ces derniers montrent encore un potentiel de développement in situ.

Le site de Grand Croix, en cours de développement, reste la dernière zone d'urbanisation future du territoire communal. Il pourra accueillir des activités essentiellement économiques et d'équipement. Ce site est traversé par le prolongement de l'Avenue des Alpes jusqu'à la Route de Sain Bel.

L'activité agricole est partie prenante de l'économie locale et participe à la gestion du paysage, notamment sur les secteurs de Granges Neuves dans le prolongement du plateau agricole de l'ouest lyonnais.

La gare de Charbonnières ainsi que les haltes ferroviaires situées sur la Tour de Salvagny et au niveau du Casino jouxtent le territoire communal. Cependant, leur localisation géographique, leurs accès et leur capacité de stationnement influent peu sur les dynamiques de déplacement et de développement de Marcy-l'Etoile.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 450 à 500 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 de l'ordre de 130 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

Une dynamique de développement maitrisée :

> Un développement communal axé sur un centre village devant répondre aux besoins de proximité de ses habitants.

> Une évolution urbaine devant tenir compte du niveau de desserte : une gestion mesurée des zones résidentielles.

> Le maintien des grands équipements d'agglomération.

La pérennité du cadre de vie de qualité de Marcy-l'Etoile :

> La prise en compte de la morphologie naturelle de cette commune entre ville centre et campagne.

> La mise en valeur des éléments patrimoniaux participant à l'identité de la commune.

> La prise en compte des risques naturels, la gestion des eaux pluviales (imperméabilisation des sols).

Le renforcement d'une offre de mobilité diversifiée :

> Une connexion améliorée des différents secteurs de la commune (cheminements piétons).

> L'optimisation de la desserte bus et le rabattement sur les gares.

> L'accompagnement du développement d'une mobilité complémentaire à la voiture, à des fins fonctionnelles et de loisirs.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

698 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 1,28% sur la période 1999-2015 (gain de 44 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde naturel et surtout d'un solde migratoire positifs** (respectivement +0,1% et 1,1%).

Ces évolutions s'inscrivent dans la même tendance que celles constatées entre 1990 et 1999 où la population avait également augmenté.

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1er janvier 2018

Population municipale 2015	**3 789 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 698 habitants*

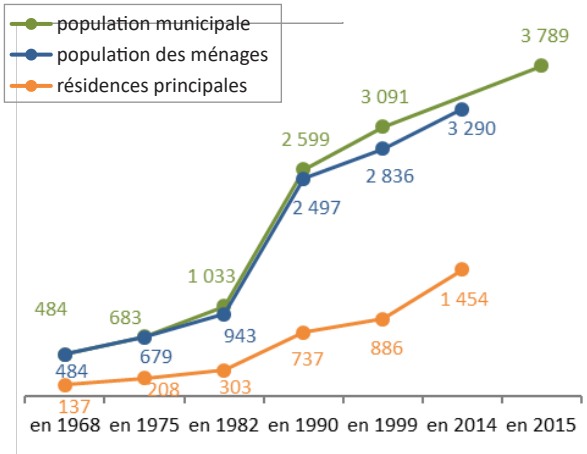
Part des Marcyllois sur la population du bassin de vie Val d'Yzeron :

En 1999 : 6,5% En 2015 : 6,2%

Soit une baisse de 0,3 point

Evolution comparée du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales de la commune de 1968 à 2015*

Source données : Insee



**L'année 2015 constitue la donnée la plus récente pour la population municipale. Les données disponibles relatives à la population des ménages et le nombre de résidences principales sont celles de l'année 2014.*

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

Le volet sociodémographique du diagnostic du PLU-H s'appuie sur les données officielles issues du recensement de la population de l'Insee, exploitables et cohérentes aux différentes échelles (59 communes, 9 arrondissements, 9 bassins de vie, Métropole).

Des données actualisées étant diffusées chaque année les dispositions suivantes ont été retenues :

- faire référence à la donnée la plus récente concernant la population municipale (publication au 1er janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1er juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1er juillet 2015 pour les analyses complémentaires et détaillées (source Insee RP 2012), les tendances observées étant représentatives sur une période longue.

Le diagnostic intègre par ailleurs des données plus récentes sur le parc de logements et son évolution, sur les marchés immobiliers et sur le parc de logements locatifs sociaux.

Une forte augmentation du nombre de retraités

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 22,2% de la population de plus de 15 ans de la commune. Ils sont 430 de plus qu'en 1999 et leur part a augmenté de plus de 12 points.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures (+94 personnes) et les artisans, commerçants (+44 personnes) ont connu une augmentation mais dans une moindre mesure. Leurs parts ont respectivement augmenté de +0,5 point et + 1 point.

Malgré une légère hausse de leurs effectifs, les professions intermédiaires (+26 personnes), les employés (+19 personnes) et les ouvriers (+15 personnes) ont vu leur part baisser.

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 18 de moins qu'en 1999.

Population de 15 ans et plus de la commune selon la catégorie socioprofessionnelle

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,0%	0,0%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	2,2%	3,2%	1,0
Cadres, Prof. intel. sup.	12,8%	13,3%	0,5
Prof. intermédiaires	18,3%	15,5%	-2,9
Employés	13,8%	11,6%	-2,2
Ouvriers	8,9%	7,6%	-1,3
Retraités	9,8%	22,2%	12,4
Autres sans activité prof.	34,2%	26,6%	-7,6
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source donnees : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complementaires

Des niveaux de revenu supérieurs au bassin de vie et à la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 26 473 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour le bassin de vie (25 100 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 5,8%contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

Remarque : la médiane estimée pour le bassin de vie a été calculée comme suit : revenu disponible médian multiplié par le nombre d'UC divisé par le nombre d'UC du périmètre. Une marge d'erreur de 2,3% a été appliquée pour corriger les estimations au regard de la valeur Insee calculée pour la Métropole de Lyon.

Définitions

Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté qui correspond à 60% du niveau de vie médian de l'ensemble de la population française.

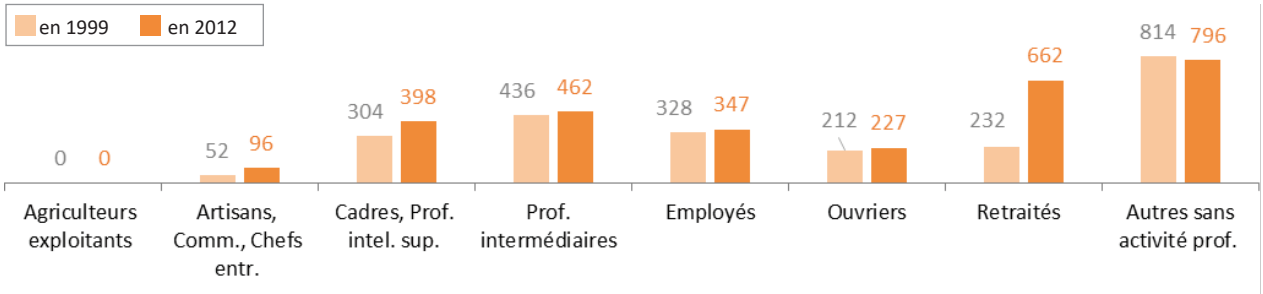
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Sont considérées comme vivant hors ménage, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les mariniers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

Note relative aux évolutions entre 1999 et 2012 : l'évolution des parts est exprimée en points. Elle est calculée à partir des valeurs exactes avec toutes les décimales. De fait, certaines évolutions comportent un écart de 0,1 point lié aux arrondis des outils statistiques.

Population de 15 ans et plus de la commune selon la catégorie socioprofessionnelle
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



43% des ménages sont des familles avec enfant(s) mais leur part diminue fortement au profit des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 43,2% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (38,3%) et de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu près de 21 points comparé à 1999.

Les personnes seules représentent 23,2% des ménages et elles sont 143 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 29,5% des ménages et ils sont 133 de plus.

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (38,8% ont un enfant et 37,7% sont des familles avec 2 enfants). Leur part est légèrement inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (40,9% et 38,4%). La commune se distingue donc par une représentation un peu plus forte des familles nombreuses.

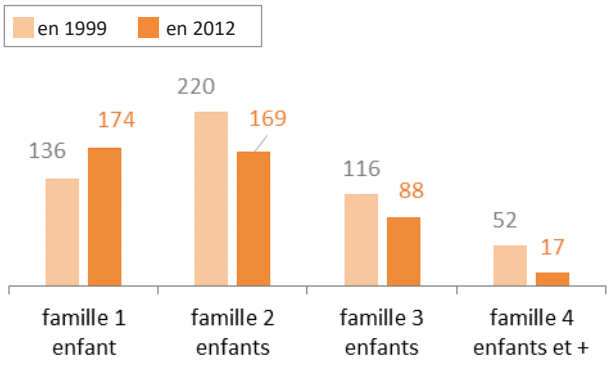
L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	3.20 personnes par ménage
En 2012	2,58 personnes par ménage

Population des ménages 2012	2 882 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 116 ménages
Nombre de logements 2012	1 292 logements

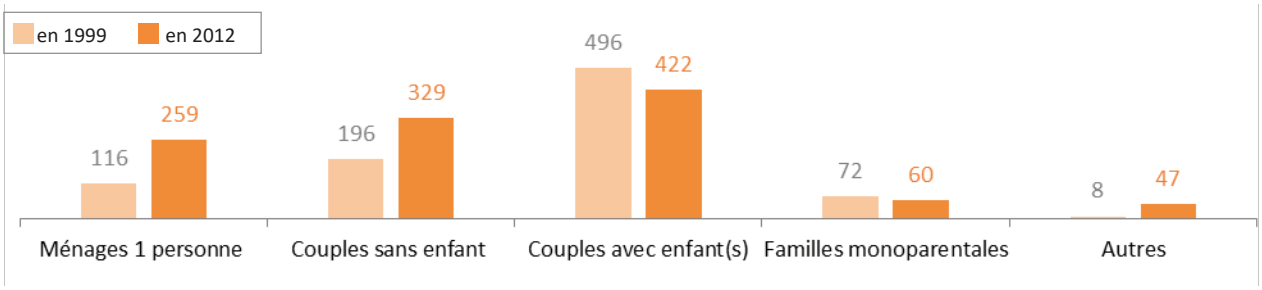
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	13,1%	23,2%	10,1
Couples sans enfant	22,1%	29,5%	7,4
Couples avec enfant(s)	55,9%	37,8%	-18,1
Familles monoparentales	8,1%	5,4%	-2,7
Autres	0,9%	4,2%	3,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	26,0%	38,8%	12,9
famille 2 enfants	42,0%	37,7%	-4,3
famille 3 enfants	22,1%	19,6%	-2,5
famille 4 enfants et +	9,9%	3,9%	-6,0
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte

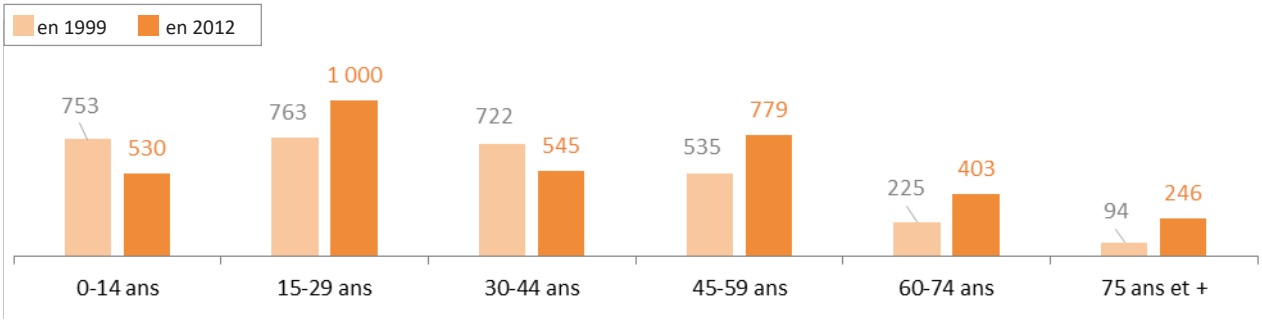
L'indice de jeunesse est de 1,7 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,5.

Les moins de 30 ans représentent 43,6% de la population de la commune, ils sont 14 de plus qu'en 1999, mais leur part a baissé de 5,3 points en raison d'une forte baisse de la part des moins de 14 ans (¬9,3 points). Les 30-44 ans sont moins nombreux (¬177 personnes). Ils ne pèsent plus que 15,6% en 2012 contre 23,4% en 1999.

A contrario, les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : +178 personnes ayant entre 60 et 74 ans et +152 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 10,3% en 1999 à 18,5% en 2012.

Les 45-59 ans ont également connu une augmentation de leur effectif (+244 personnes). Leur part a augmenté de 4,9 points.

Population de la commune par tranche d'âge
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de la commune par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	24,4%	15,1%	-9,2
15-29 ans	24,7%	28,5%	3,9
30-44 ans	23,4%	15,6%	-7,8
45-59 ans	17,3%	22,2%	4,9
60-74 ans	7,3%	11,5%	4,2
75 ans et +	3,0%	7,0%	4,0
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

Indice de jeunesse : population âgée de 0-19 ans sur la population âgée de 65 ans et plus.

Les ménages et leurs logements

Des propriétaires occupants majoritaires dont la part tend à diminuer

67,2% des ménages sont propriétaires de leur logement, part supérieure à celle du bassin de vie (62,4%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a perdu 3,2 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 125 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune était de 2,8%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 4,5%.

Des ménages locataires dont la part globale augmente

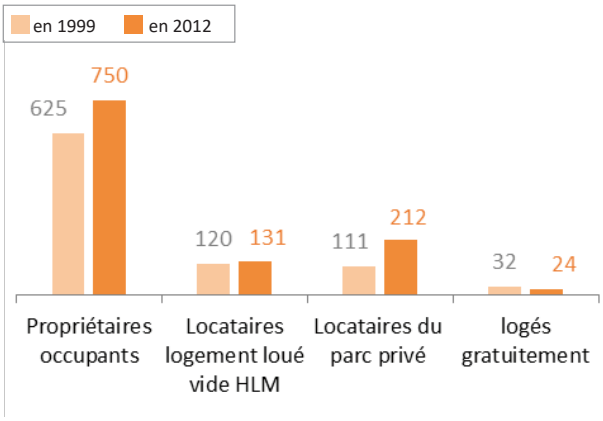
30,7% des ménages sont locataires : 19,0% sont locataires du parc privé (+6,5 points entre 1999 et 2012) et 11,7% sont locataires du parc HLM (-1,8 points). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+101 locataires du parc privé et 11 locataires du parc HLM de plus entre 1999 et 2012).

Le taux de pauvreté des locataires de la commune était de 13,6%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 24,6%.

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 19,0%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	70,4%	67,2%	-3,2
Locataires logement loué vide HLM	13,5%	11,7%	-1,8
locataires du parc privé	12,5%	19,0%	6,5
logés gratuitement	3,6%	2,1%	-1,5
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définitions et sources

Taux de pauvreté Insee : proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté.

Taux de construction neuve : nombre de logements commencés de 2005 à 2014 (Sit@del) / nombre de logements recensés en 2006 (Insee)

Logements commencés ordinaires et résidences - *source : DREAL - Sit@del2*
- Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.
- Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc…), ni hébergement (hôtel, motel …)

Nombre de ménages issus du desserrement entre 1999 et 2012 = (population des ménages 1999 / nombre de personnes par ménage en 2012) – nombre de ménages en 1999

Nombre de logements ayant dû être remplacés : nombre de logements construits sur la période [1999-2011] - évolution du nombre de logements entre 1999 et 2012

Parc de logements et production neuve

Un parc collectif minoritaire avec une forte proportion de petits logements

En 2012, 26% des ménages de Marcy l'Etoile vivent en appartement. Cette part est largement inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (57%).

Ce parc collectif propose une offre réduite de grands logements : 27,5% de T4 et + (40,4% à l'échelle du bassin de vie), 28,0% de T3 (33,3% à l'échelle du bassin de vie) et 44,5% de T1-T2 (26,3% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

Près de 13% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

12,8% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 210 logements dont 45% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve soutenue où la part du collectif augmente

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 40,0% (contre 28,9% pour le bassin de vie Val d'Yzeron et 15,5% pour la Métropole de Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 26 logements par an, 61,1% étant en collectif (résidences comprises). Après une période de diminution de la construction entre 2000 et 2004, le rythme de production s'est fortement accéléré pour atteindre près de 57 logements par an entre 2005 et 2009, du fait d'une production importante de logements en résidence. Depuis 2010 ce rythme s'est maintenu autour de 25 logements dont 67,7% en collectif.

Une offre nouvelle qui répond aux besoins des Marcyllois

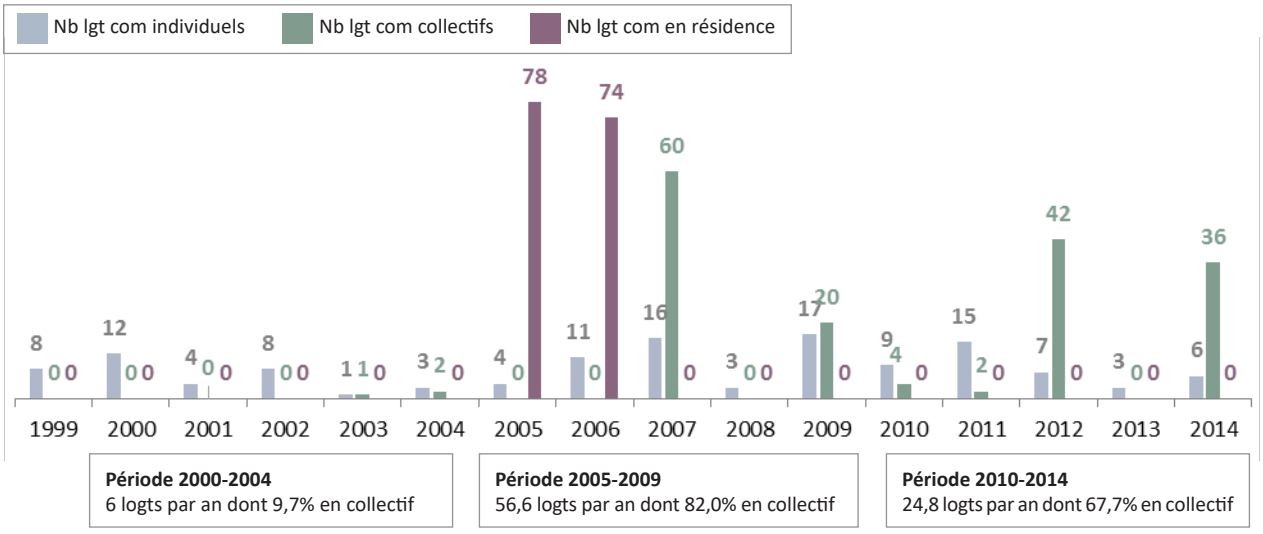
En moyenne 27 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 10 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 16 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 3,20 en 1999 à 2,58 en 2012),
- d'accueillir 1 nouveau ménage par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 4 habitants par an.

A noter que, dans le même temps, le taux de logements vacants est passé de 3,4% en 1999 à 6,1% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 1,4% à 7,5%.

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014
Source données : DREAL MEDDTL Sit@del2 (en date réelle de 1999 à 2007, puis date de prise en compte)



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	80 logements
dont part du collectif	*81,7%*

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Marchés immobiliers

Une commercialisation récente de logements neufs soumise au secret statistique

Les données relatives au prix et à la taille des logements n'ont pas été indiquées en raison de l'application du secret statistique sur cette commune.

Le marché de l'ancien, des prix qui restent élevés en individuel comme en collectif

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 51 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 3% des ventes du bassin de vie. 94% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (326 949 €) était inférieur à celui de son bassin de vie (401 133 €) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de 21,6% (-8,7% pour le bassin de vie et –1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (3 081 €/m²) était vendu à un prix moyen supérieur à celui du bassin de vie (2 739€/m²) et de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Sur la période 2012-2014, **100% des appartements anciens de la commune se sont vendus entre 2 800 et 3 600€/m².**

Sources

CECIM Obs pour les données relatives aux logements neufs. Le secret statistique s'applique ici si moins de 80 ventes dans la période.

OTIF Métropole de Lyon pour les prix et volumes dans l'ancien.

Parc de logements locatifs sociaux

Avec 19,0% (taux 2017) de logements sociaux, Marcy l'Etoile est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social en augmentation

Avec 300 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif de Marcy l'Etoile représente 7,4% de celui de Val d'Yzeron.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 88 logements et le taux a fortement progressé (19,0% en 2017 contre 15,2% en 2008).

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 95 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

81 ménages souhaitent Marcy l'Etoile comme premier choix

Au 31 décembre 2017, 34 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 81 demandeurs souhaitent Marcy l'Etoile comme premier choix. 42% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 3, soit **3 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur à celui de Val d'Yzeron (4,6) et de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 17,4% contre 9,9% à l'échelle du bassin de vie et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

47,5% des logements sociaux sont des T4 ou plus

En 2017, les T4 et plus (47,5% des logements sociaux) sont surreprésentés comparés au bassin de vie (35,6% de T4 et +) et à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +). A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 17,9% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 26,2% et atteint même 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

En moyenne 11 logements sociaux financés annuellement

Au total, 111 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 6% de la production de Val d'Yzeron.

11 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 28,8% en PLUS, 0% en PLUS CD, 11,7% en PLAI et 59,5% en PLS. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (42% de PLUS, 3% de PLUS-CD, 25% de PLAI et 31% de PLS).

Il s'agit ici exclusivement de logements ordinaires neufs (hors foyers).

Par ailleurs, entre 2008 et 2017, aucun logement n'a été financé en accession sociale.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLUS-CD : Prêt locatif à usage social - construction démolition

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en renforçant l'offre locative sociale et l'accession abordable.
- La mixité sociale et générationnelle à préserver en continuant à accueillir des familles avec enfant(s) et en prenant en compte les problématiques de vieillissement.
- L'attractivité du parc existant en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	7 244
Actifs ayant un emploi	1 792
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	4,0

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Un territoire fortement attractif pour l'emploi

Avec 7 244 emplois recensés en 2014, soit 30% des emplois du territoire du Val d'Yzeron, Marcy-l'Etoile est, avec Tassin, le plus gros contributeur à l'emploi dans son bassin de vie. La commune est un pôle très fortement attractif en termes d'emploi. On y compte 4 emplois pour un actif occupé résident, c'est beaucoup plus que dans la Métropole de Lyon qui affiche un ratio de 1,2 emploi pour un actif occupé résident.

Les demandeurs d'emplois

Fin 2014, avec 172 demandeurs d'emploi (inscrits à pôle emploi), la commune représente seulement 5% de l'ensemble des demandeurs d'emploi du Val d'Yzeron. Néanmoins, entre 2009 et 2014, leur nombre a progressé de 58% (soit +63 demandeurs d'emploi en 5 ans). Ce rythme de progression est plus élevé que celui constaté à l'échelle de l'ensemble de la Métropole de Lyon (+38%), mais reste comparable à celui de la moyenne du territoire du Val d'Yzeron.

Près de la moitié des emplois sont occupés par des actifs venant de l'extérieur de la Métropole

47% des emplois de la commune sont occupés par des actifs habitant dans une commune située à l'extérieur de la métropole lyonnaise. Un tiers est occupé par d'autres actifs de la métropole (hors territoire). Ceci conforte l'attractivité du territoire en terme d'emplois. Seulement 11% des emplois sont occupés des Marcyllois.

A l'inverse, 43% des actifs marcyllois travaillent dans la commune, 42% travaillent dans une autre commune de la métropole (y compris du bassin de vie Val d'Yzeron) et 15% travaillent hors de la métropole.

D'où viennent les actifs venant travailler à Marcy-l'Etoile

De la commune	761	43%
Du reste du bassin de vie *(hors commune)*	80	5%
Du reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	645	37%
De l'extérieur de la Métropole	271	15%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Marcy-l'Etoile

Dans la commune	761	11%
Dans reste du bassin de vie *(hors commune)*	708	10%
Dans reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	2 310	33%
A l'extérieur de la Métropole	3 317	47%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Une surreprésentation des fonctions de production et des services métropolitains

28% des emplois relèvent des fonctions de production. Cette part est beaucoup plus élevée que dans la métropole (12%) et que dans le bassin de vie (16%).

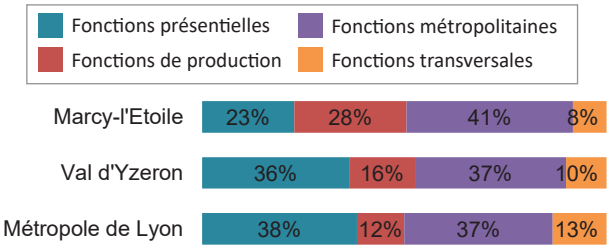
Les fonctions métropolitaines sont également mieux représentées. Elles concentrent 41% des emplois de la commune, contre une moyenne de 37% à l'échelle de l'ensemble du Val d'Yzeron ou de la Métropole.

Les fonctions présentielles sont peu représentées

Leur part dans l'emploi total (23%) est moins importante que dans le territoire du Val d'Yzeron (36%). Elle atteint 38% dans la Métropole.

Dans une moindre mesure, les fonctions transversales sont également sous-représentées.

Part des grandes fonctions économiques en 2014
Source : INSEE



Une forte spécialisation dans l'industrie pharmaceutique et la biotechnologie

L'industrie locale est portée par le pôle Biotechnologique et ses grands groupes comme Sanofi Pasteur, Biomérieux ou Genzyme. Ainsi l'industrie pharmaceutique (3 290 emplois salariés privés) et l'industrie chimique (1 421 salariés privés) constituent la totalité de l'emploi industriel privé de la commune fin 2014. Comparativement à la métropole lyonnaise, le territoire compte, proportionnellement, 13 fois plus d'emplois salariés privés dans le domaine de l'industrie pharmaceutique et 10 fois plus d'emplois dans l'industrie chimique.

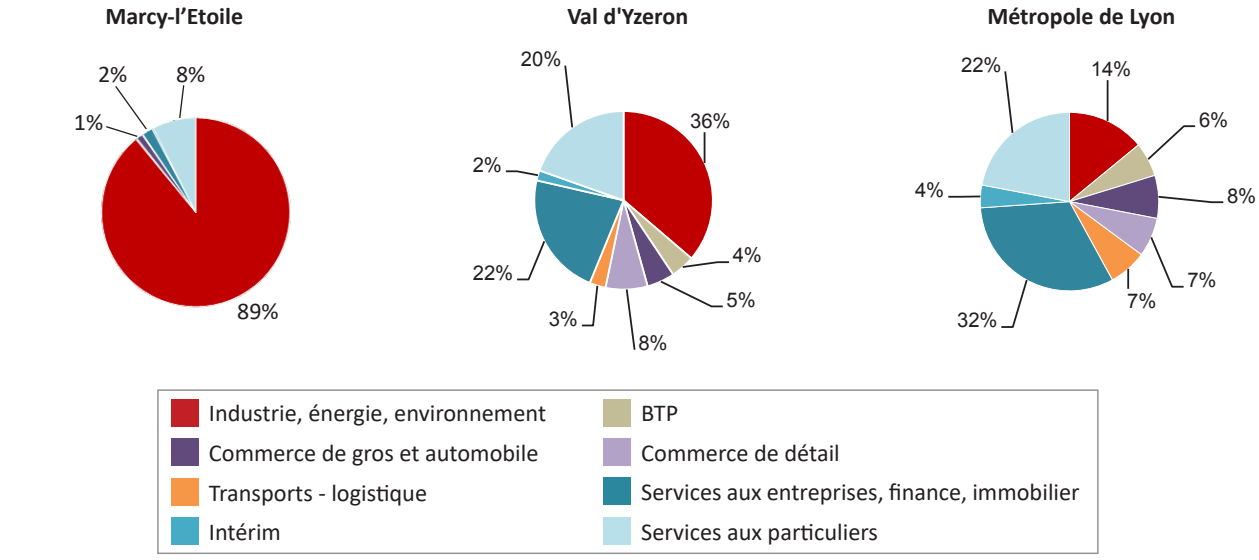
Des fonctions métropolitaines tirées par la recherche et le développement

Cette surreprésentation est liée aux fonctions de conception et de recherche engendrées par les activités du pôle biotechnologique ou celles de VetAgro Sup.

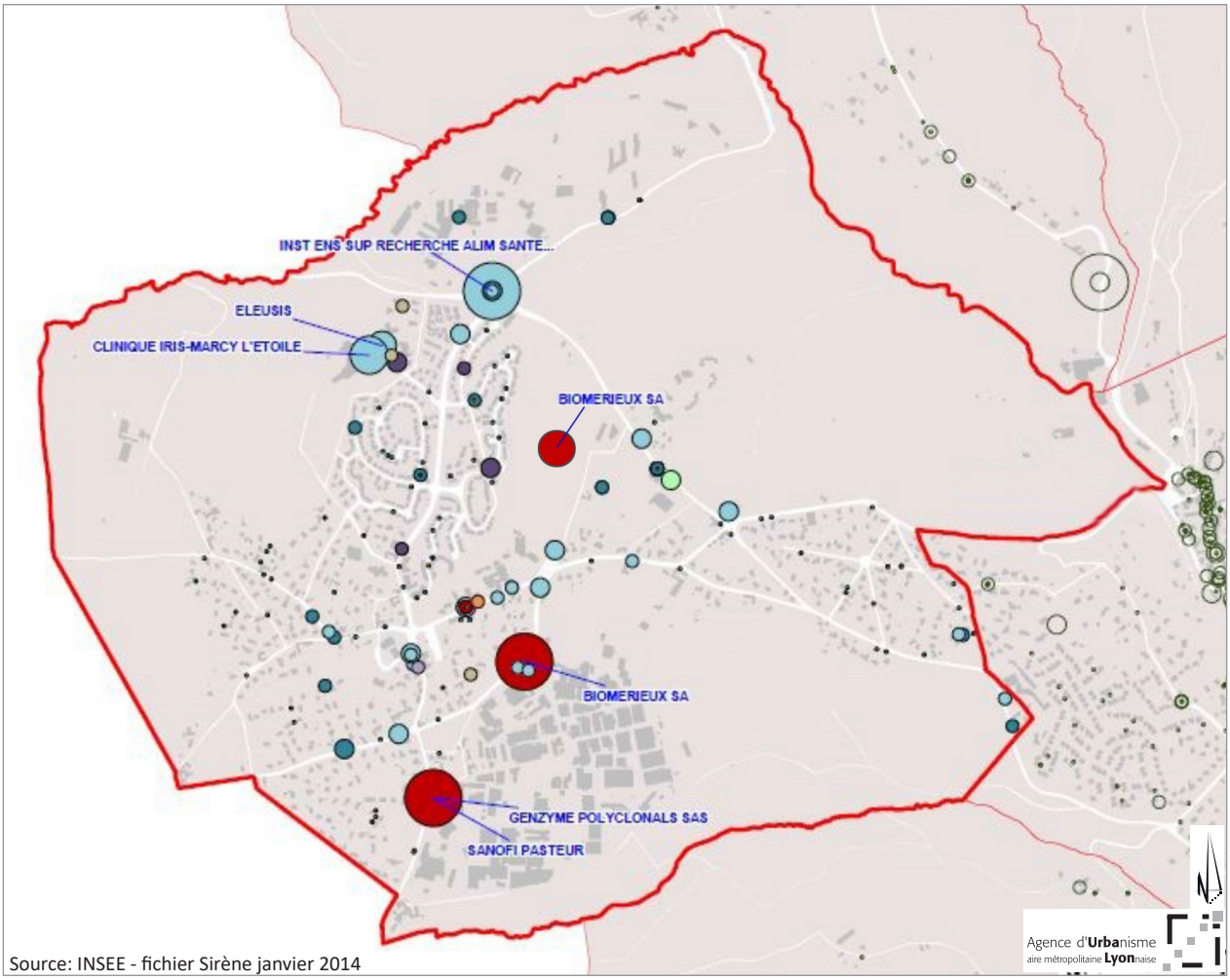
Une dynamique récente défavorable

Entre 2009 et 2014, le secteur privé a perdu 2% de ses effectifs salariés privés, soit une centaine d'emplois en moins dont la moitié dans le secteur industriel qui demeure néanmoins très solide. En effet, sur la période le taux de baisse dans l'industrie (-1%) a été nettement moins élevé à Marcy-l'Etoile que dans l'ensemble de la métropole lyonnaise (-6%). Les secteurs porteurs de la santé et des biotechnologies expliquent cette tendance.

Part des secteurs d'activité en 2014 *(répartition des emplois salariés privés)*
Source : Acoss-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Source: INSEE - fichier Sirène janvier 2014

Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné

Tranche d'effectif

- 0 salarié
- De 1 à 9 salariés
- De 10 à 49 salariés
- De 50 à 99 salariés
- De 100 à 249 salariés
- Plus de 250 salariés

Secteurs d'activités

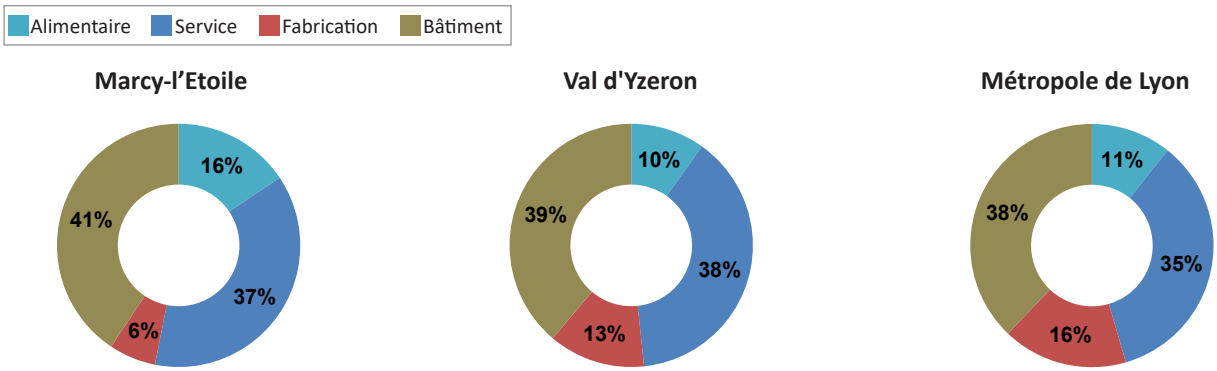
- Agriculture
- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Services aux particuliers

Artisanat - Commerce

Un tissu artisanal très peu développé

Avec 32 établissements inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, soit 91 artisans pour 10 000 marcyllois, contre une moyenne métropolitaine de 145, l'artisanat est très peu présent sur la commune. Quel que soit le type d'activité, la densité artisanale de la commune est plus faible comparativement à la moyenne de la Métropole.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015
Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



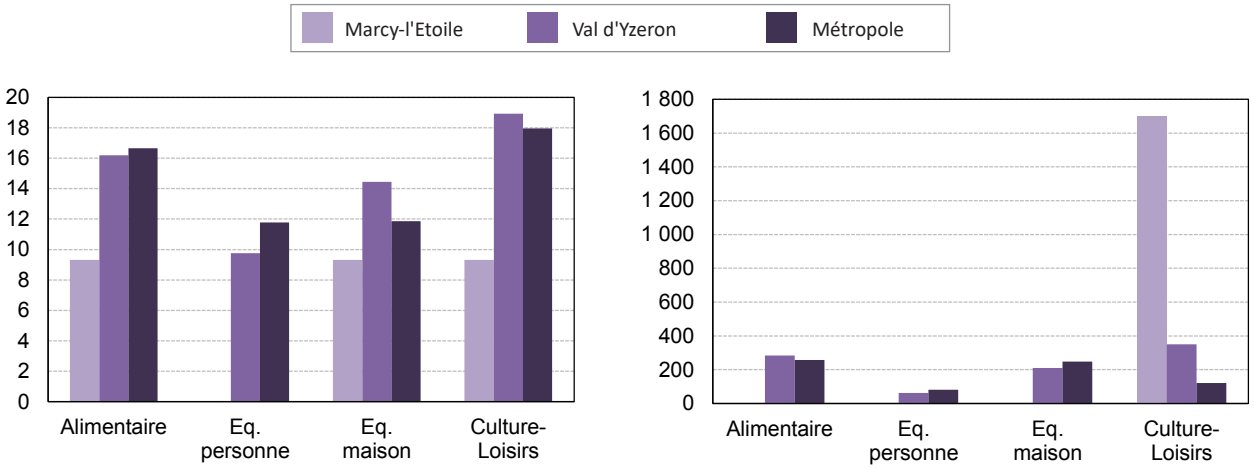
Une offre commerciale relativement faible

Pour les surfaces de moins de 300 m², le nombre de commerces rapporté à la population est beaucoup plus faible à Marcy-l'Etoile que dans le Val d'Yzeron ou l'ensemble de la Métropole. Ce constat est vrai pour toutes les familles de produit.

Pour les commerce de plus de 300 m², la commune est dotée d'une seule grande surface spécialisée dans le domaine de la culture et des loisirs où elle affiche un ratio surface de vente/ nombre d'habitants nettement plus élevé que la moyenne du territoire du Val d'Yzeron ou l'ensemble de la Métropole.

Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants
Source : Sduc 2014

Surface de vente (en m²) de grandes surfaces* pour 1 000 habitants
*Source : Sduc 2014 - * >300 m²*



Sites d'activité et parc immobilier

Un pôle biotechnologique d'envergure mondiale

Site d'envergure mondiale, le pôle biotechnologique qui regroupe de grands noms de l'industrie pharmaceutique et chimique (bioMérieux, Sanofi-Pasteur) est le contributeur quasi exclusif de l'emploi industriel du territoire.

C'est le plus grand centre de recherche, développement et production de vaccins au monde. C'est aussi le centre de R&D le plus important de Sanofi Pasteur et un pôle d'excellence scientifique en infectiologie humaine pour Sanofi.

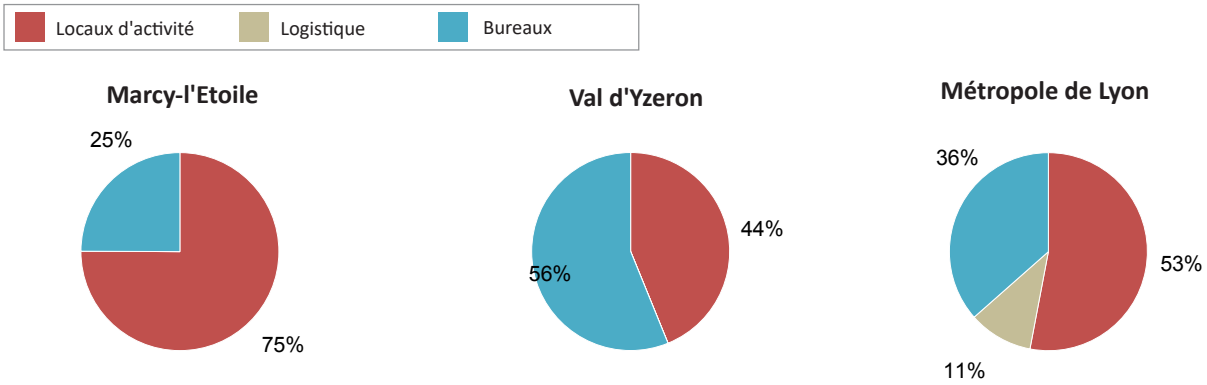
A ce pôle majeur, s'ajoute :
- le site de « Grand Croix » qui accueille des activités tertiaires et artisanales, entre autres, ainsi que le siège mondial de bioMérieux,
- et le site des Verchères Nord qui accueille également de l'activité économique.

Les locaux d'activité et industriels couvrent trois quarts de la superficie du parc immobilier d'entreprise

Le parc immobilier d'entreprise (hors commerce) de Marcy-l'Etoile s'élève à 113 400 m² de surface de plancher.

Les trois quarts de la superficie sont dédiés aux locaux d'activités et industriels (industrie pharmaceutique et chimique), contre seulement la moitié à l'échelle de la métropole de Lyon (53%). Un quart de la surface est dédié aux bureaux (un tiers pour la métropole). Le parc logistique est inexistant.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015
Source : Cecim



Marchés immobiliers

Une importante construction de locaux industriels

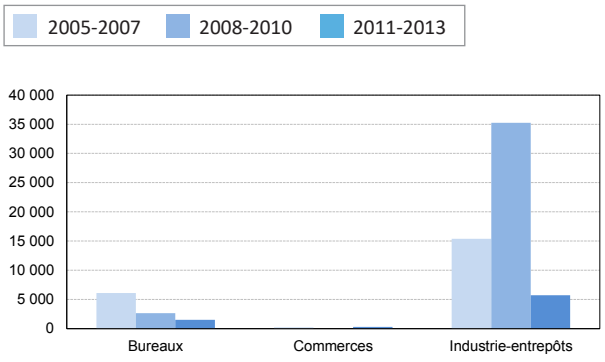
De 2005 à 2013, 67 130 m² de surface de plancher ont été construits sur la commune. 84% de la superficie sont dédiés aux activités industrielles, une part deux fois plus élevée que la moyenne métropolitaine (41%).

A l'inverse, les nouvelles constructions de locaux commerciaux (15%) et surtout de bureaux (1%) sont très peu représentées comparativement au Val d'Yzeron ou à l'ensemble de la métropole.

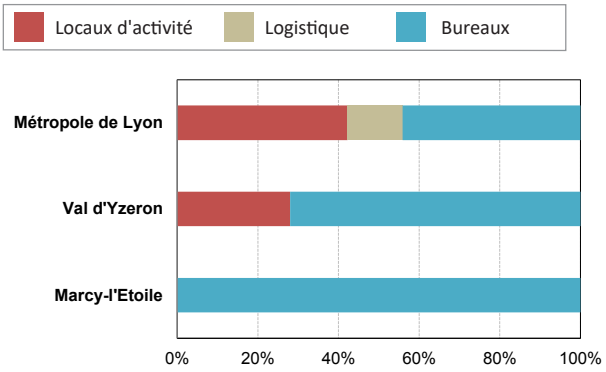
Mais des transactions qui concernent uniquement les bureaux

Entre 2006 et 2014, les transactions immobilières de nouveaux locaux ont concerné exclusivement les bureaux, soit 5 500 m² de surface de plancher.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)
Source : SOeS-DREAL Rhône-Aline Sit@del2



Répartition des transactions (cumulées sur la période 2006-2013) *Source : Cecim*



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- L'affirmation du rayonnement «d'économie d'excellence» (pôle biotechnologique) et la vocation santé de la commune.
- La diversification du tissu d'activités et l'encouragement de l'artisanat afin de compléter l'offre économique.
- La mise en place des possibilités d'accueil de PME.
- La proposition d'une offre commerciale et de services aux acteurs économiques déjà présents sur le territoire.

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

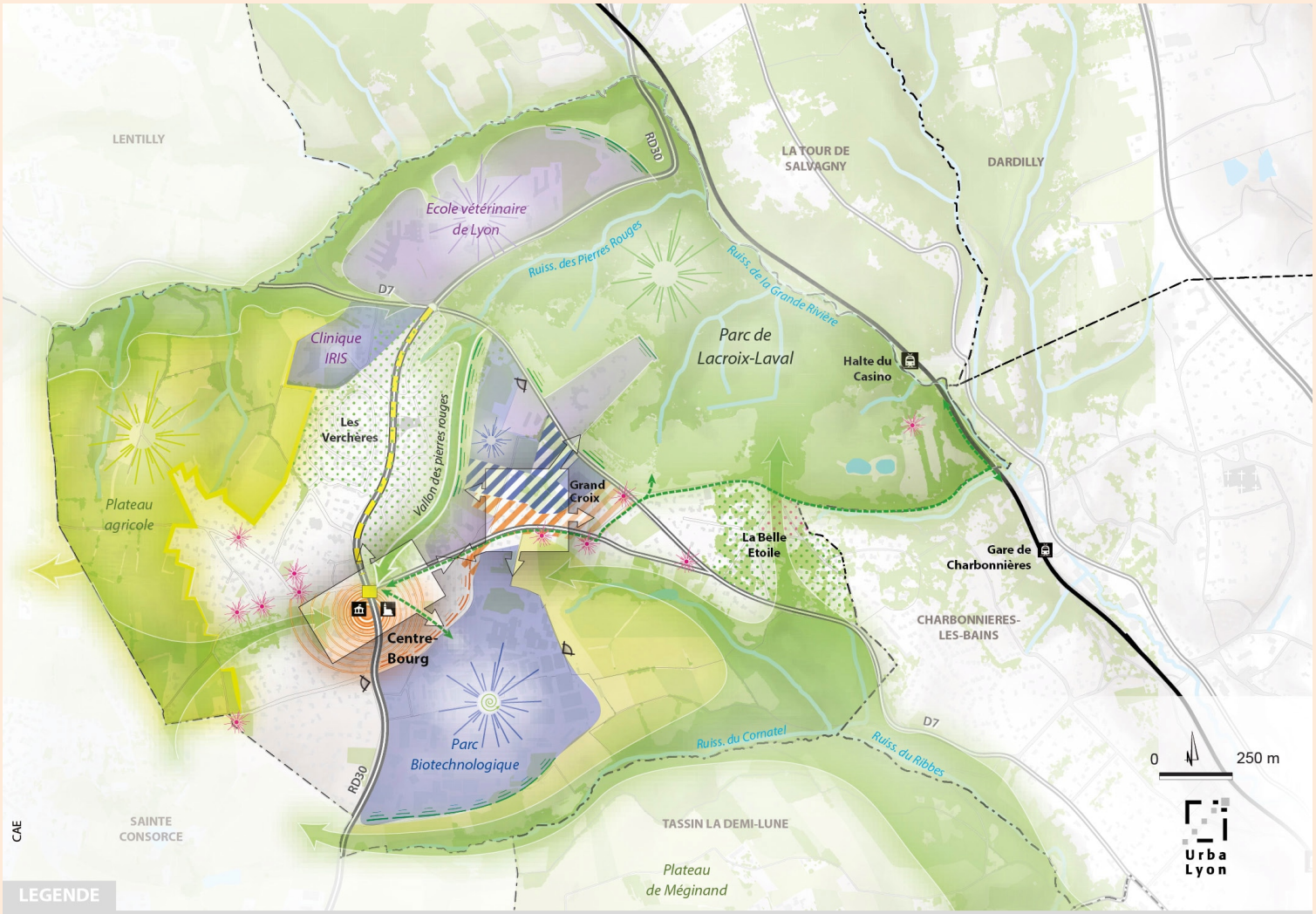
SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Renforcer la structuration urbaine communale
  - > Axer le développement autour du centre bourg, secteur stratégique de la commune
  - > Garantir une évolution mesurée des quartiers résidentiels afin de conserver leurs identités respectives.
  - > Améliorer les liens entre les différents quartiers afin que ceux-ci tirent pleinement profit de leur environnement naturel et urbain
- Veiller à un développement valorisant l'identité et les qualités du territoire
  - > Conforter le rôle d'accueil d'activités métropolitaines
  - > Valoriser le patrimoine communal, fortement marqué par l'élément naturel

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants
  - > en tenant compte des capacités de développement de la commune en termes de foncier, d'équipements, de services et de transports,
  - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité,
- Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie
  - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages,
  - > en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
  - > en répondant aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique,
  - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux ménages vieillissants pour faciliter les parcours résidentiels.
- Développer l'offre de logements à prix abordables
  - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
  - > en favorisant la production de logements sociaux pour respecter le taux réglementaire,
  - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- Améliorer le parc existant
  - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
  - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat
  - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
  - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.



LEGENDE

Orientations

Conforter/Valoriser
- Garantir une vocation
- Conforter un lieu
- Valoriser un site ou secteur remarquable
- Préserver un point de vue de qualité
- Préserver les caractéristiques du quartier

Renouveler/Développer
- Renouveler l'existant
- Développer un pôle
- Développer un site de projet stratégique
- Organiser un axe de développement
- Requalifier la façade
- Réintroduire une composante (urbain mixte, naturelle, économique)
- Améliorer les transitions

Créer/Relier
- Créer une zone
- Créer un pôle
- Créer une liaison
- Relier les quartiers / assurer l'intégration

Maîtriser le développement
- Contenir la consommation d'espace
- Réserver de l'espace pour l'avenir
- ❶❷❸ Prioriser dans le temps

\+

Vocations
- Urbain mixte
- Economique
- Equipement
- Patrimoine
- Naturelle
- Agricole

Éléments structurants
- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

=

PADD



Eglise en centre bourg - *©Agence d'urbanisme*

Le centre-bourg est constitué d'un tissu ancien, peu développé, s'organisant le long d'une partie de l'avenue Marcel Mérieux. La commune a entrepris, depuis plusieurs années, le confortement de son centre à travers la réalisation de logements, l'aménagement de ses espaces publics, l'implantation de commerces et d'équipements structurants la vie communale : médiathèque, salle des fêtes,...

RENFORCER LA STRUCTURATION URBAINE COMMUNALE

• Axer le développement autour du centre bourg, secteur stratégique de la commune



> Concentrer le développement urbain autour du centre village. Privilégier une dynamique de renouvellement et de densification en greffe de bourg autour de deux axes : avenues Marcel Mérieux et Jean Colomb.

> Travailler la cohérence d'ensemble des espaces publics du centre (place Fleury Lancelin, place de la Mairie, square de Weissach) :

- créer des lieux de vie lisibles et structurants ;

- faciliter les liens entre ces espaces ;

- répondre aux besoins de chaque usage (complémentarité des espaces).

> Réorganiser et compléter l'offre commerciale et de services de proximité notamment sur l'avenue Jean Colomb.

> Produire du logement accessible et diversifié pour répondre aux besoins des habitants.

OAP 1

- *Le centre ainsi que la partie de logements collectifs du quartier des Verchères sont classés en UCe4a avec une hauteur à 10 mètres.*

- *Des linéaires artisanaux et commerciaux, et toutes activités, sont appliqués sur les enseignes existantes de façon à pérenniser la vocation de ces espaces.*

- *Les abords du centre pouvant accueillir des programmes d'habitat intermédiaire sont identifiés en URm2a et URm2c.*

- *La vie commerçante est pérennisée par une polarité commerciale, et des linéaires commerciaux/artisanaux et toutes activités.*

- *Une orientation d'aménagement et de programmation vient encadrer finement les évolutions du centre-village.*

- *Un emplacement réservé pour équipement public permet de créer un espace qualitatif et fédérateur à l'échelle de la commune.*

- *Une marge de recul est inscrite rue Louis Raymond afin de garantir l'alignement bâti avec l'existant.*

- *Un emplacement réservé pour cheminement piéton matérialise le lien entre la rue Mérieux et le pôle d'équipements autour de la mairie.*



Tissu pavillonnaire Les Verchères - *©Agence d'urbanisme*

Les secteurs résidentiels sont situés en périphérie du centre et sont constitués majoritairement d'un habitat individuel. Les potentialités d'extension acceptables de ces tissus, au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, sont aujourd'hui restreintes.



Vue aérienne de la commune - *©Agence d'urbanisme*

La commune est une juxtaposition de quartiers monofonctionnels qui nécessite un meilleur dialogue entre eux.

A la croisée de plusieurs secteurs (urbain, économique, naturel), le site Orme/Grand croix, dont le projet de développement est en réflexion, est un véritable trait d'union fédérateur pour la structuration communale.

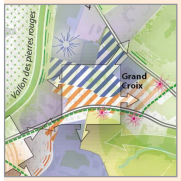
RENFORCER LA STRUCTURATION URBAINE COMMUNALE

- **Garantir une évolution mesurée des quartiers résidentiels afin de conserver leurs identités respectives.**



- Les zonages URi sont appliqués sur les secteurs d'habitat individuel en fonction de leur densité : le quartier des Verchères est classé en URi1b, et les Grandes Terres, Au Roulin et aux abords du chemin des Terres d'Or en URi2c.

- **Améliorer les liens entre les différents quartiers afin que ceux-ci tirent pleinement profit de leur environnement naturel et urbain**



> Travailler l'interface entre le parc biotechnologique et le tissu urbain attenant pour permettre un meilleur dialogue urbain (chemin de l'Orme).

> Accompagner le développement du secteur d'interface situé entre Grand Croix et l'Orme aux multiples vocations (avenue Jean Colomb).

> Favoriser le rabattement sur les transports en commun, notamment sur la gare de Charbonnières-les-Bains et la halte ferroviaire de la Tour de Salvagny.

> Favoriser les liens modes doux entre les différents secteurs du territoire :

- du centre vers le parc biotechnologique ;

- du centre vers le parc de Lacroix-Laval, sur les avenues Jean Colomb et Lacroix-Laval (voire à travers le parc);

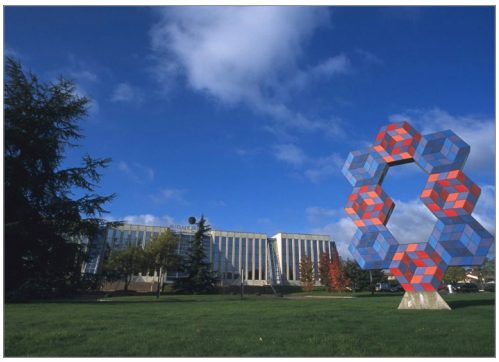
- du centre vers les Verchères et l'école vétérinaire.

- Entre le centre et le chemin de l'Orme, le zonage URm2b ainsi qu'une marge de recul de 5 mètres permettent une transition avec le pôle biotechnologique .

- Les zonages USP, UEi2 et URc2 (avec une hauteur à 11 mètres), permettent le partage des différentes vocations sur le site d'interface situé entre Grand Croix et l'Orme.

- Un emplacement réservé pour cheminement piéton permet de compléter le réseau modes doux de la commune.

- Un cheminement à préserver est insrit le long du ruisseau des Pierres Rouges.



Site d'activités - *©bioMérieux - Droits réservés*

Le Parc Biotechnologique, site de recherche scientifique et de production industrielle de grande taille, représente une forte dynamique d'agglomération, mais génére une circulation importante au niveau du centre.

Les équipements d'agglomération sont situés respectivement sur le site de Lacroix-Laval (pour l'Institut National du travail) et en limite nord de la commune (pour l'Ecole vétérinaire).

Verchères nord : Ce site à vocation artisanale et hôtelière, à proximité de zones boisées naturelles inaltérables posséde quelques potentialités foncières résiduelles.

Terrains libres longeant la route de Sain Bel, le site de Grand Croix représente le dernier tènement libre d'envergure pour la commune.



Parc de Lacroix-Laval - *©Agence d'urbanisme*



Château, parc de Lacroix-Laval - *©Agence d'urbanisme*

La commune est fortement marquée par la présence d'éléments naturels à plusieurs échelles.

Le territoire communal est parcouru par un ensemble de vallons et ruisseaux qui marquent la géographie de la commune.

Plus particulièrement, le vallon des Pierres Rouges, espace naturel de qualité suivant le tracé du ruisseau du même nom, est une pénétrante naturelle majeure dans le tissu urbain et relie le parc de Lacroix-Laval au bourg.

Le parc de Lacroix-Laval est quant à lui un élément naturel marqueur de l'identité communale et rayonne à l'échelle métropolitaine par sa qualité paysagère et patrimoniale liée au château.

Ces espaces naturels accueillent des équipements sportifs et de loisir.

Marcy-l'Etoile est également pourvue d'espaces agricoles de taille moyenne, situés de part et d'autre des secteurs d'urbanisation, et qui appartiennent pour partie au plateau agricole de l'Ouest Lyonnais.

VEILLER À UN DÉVELOPPEMENT VALORISANT L'IDENTITÉ ET LES QUALITÉS DU TERRITOIRE

• Conforter le rôle d'accueil d'activités métropolitaines



> Offrir les conditions de développement de l'activité (optimisation foncière, lisibilité, accessibilité...)

> Affirmer le rayonnement d'économie d'excellence et la vocation santé de la commune à travers les sites du parc biotechnologique et de Font Vernay.

> Favoriser une intégration harmonieuse des bâtiments d'activités économiques en termes de gabarits et de hauteurs tout en veillant à une transition respectueuse des vocations environnantes.

> Maintenir et valoriser la présence d'équipements d'agglomération :

- parc de Lacroix-Laval (permettre notamment l'évolution du château)

- campus VetAgro Sup

- Institut national du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle

> Mettre en valeur la qualité des aspects paysagers et architecturaux au sein des secteurs d'activité et des grands équipements.

- *Les secteurs d'activités sont classés en UEi2 garantissant les différentes vocations économiques quelque soit leur niveau de rayonnement. Des hauteurs graphiques à 18 mètres et 10 mètres sur le pôle biotechnologique et à 11 mètres sur les autres secteurs complètent le zonage.*
- *Le zonage USP permet à la fois d'identifier et de pérenniser la présence de ces grands équipements d'agglomération et de gérer les besoins communaux.*
- *Le Parc de Lacroix-Laval comporte une partie classée N1 pour la préservation stricte de sa composante naturelle, et un zonage N2 qui permet la gestion du bâti existant et l'accueil du public. Le repérage pour changement de destination des bâtiments du château permet leur évolution dans le respect des caractéristiques patrimoniales et paysagères du site. Un STECAL N2s1 permet la requalification et l'extension du bâtiment d'accueil du parc.*
- *Des outils de préservation du végétal sont inscrits sur les composantes de la trame verte présente sur ces espaces.*

• Valoriser le patrimoine communal, fortement marqué par l'élément naturel



> Limiter l'imperméabilisation des sols et les constructions dans les secteurs de pente, veiller à la qualité des cours d'eau.

> Tenir les limites à l'urbanisation pour préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles : vallons, parc, plateau agricole.

> Affirmer les continuités paysagères mettant en réseau le centre-bourg et les grandes entités naturelles :

- entre le vallon de Cornatel et le parc de Lacroix-Laval, s'appuyer sur la végétation abondante du quartier du Bois de l'Etoile (continuité verte) ;

- du plateau agricole au Parc de Lacroix-Laval en passant par le centre-bourg, renforcer la trame boisée existante dans le secteur de La Font et préserver le vallon des Pierres Rouges, ses boisements remarquables et son ruisseau.

> Permettre l''évolution des activités de loisir existantes.

> Pérenniser les terres agricoles, en tant qu'activité économique à part entière et pour leurs qualités paysagères et de biodiversité:

- à l'ouest, secteur en partie protégé par les PENAP (Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains) et prolongement du plateau agricole de l'Ouest Lyonnais ;

- à l'est, le secteur de l'Orme, séparé du plateau de Méginand par le ruisseau du Cornatel.

> Veiller à la qualité des lieux de transition entre le naturel et l'urbain (travailler les zones de lisière).

> Conserver les qualités paysagères et morphologiques des quartiers du Bois de l'Etoile et des Verchères.

> Préserver les éléments bâtis de qualité, porteurs de l'identité et de l'histoire de la commune.

- *Des zonages N1 et A2 sont appliqués respectivement sur les vallons et les terres agricoles. Un zonage A1, interdisant toute construction, est inscrit sur le secteur de Font Vernay identifié pour sa qualité paysagère.*
- *Des zonages N1 et N2 sont appliqués sur le vallon des Pierres Rouges préservant l'intégrité de ce lien naturel au centre.*
- *Un zonage N2 est appliqué sur le site de tir à l'arc de la Combe au Vers.*
- *Des outils de préservation du végétal sont notamment inscrits sur la continuité reliant le vallon des Pierres Rouges au plateau agricole et sur le quartier du Bois de l'Etoile préservant la qualité de son ambiance végétale. Ce dernier fait également l'objet d'un zonage URi2d pérennisant la densité actuelle.*
- *Des éléments bâtis à préserver sont identifiés pour leur valeur historique et architecturale.*

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages restent tels qu'entre 1999 et 2012, la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins d'environ une trentaine de logements par an.

Aujourd'hui, 73% des ménages de la commune vivent en maison. La production en collectif est supérieure à celle de l'individuel sur la période 2010-2013 : 12 appartements pour 9 maisons.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Marcy l'Etoile est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole.

La population jeune est importante (43,6% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+ 330 personnes) et représente 18,5% de la population de 2012.

5,9% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon).

La part des familles (43,2% en 2012 contre 64,0% en 1999) a diminué au profit des personnes seules. Toutefois, l'arrivée de jeunes ménages, potentiellement des familles, pourrait ralentir cette tendance.

Besoins en logements spécifiques

L'habitat spécifique de Marcy l'Etoile concerne principalement les personnes âgées (90 places en maison de retraite médicalisée de type EHPAD) et les étudiants (39 logements sociaux gérés par la SEMCODA).

Equilibre entre locatif et propriété occupante

Malgré une baisse de la part des propriétaires (-3,2 points) depuis 1999, la répartition entre propriétaires et locataires reste déséquilibrée au profit des propriétaires. En 2012, 67,2% des ménages sont propriétaires de leur logement, 30,7 % sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a fortement progressé (+6,5 points entre 1999 et 2012).

- **Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements des habitants**



> Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.

> Prioriser et phaser le développement.

> Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.

- **Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**



> Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle pour permettre la mixité sociale.

> Favoriser la mixité générationnelle par le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.

> Maintenir le rôle d'accueil des familles avec enfant(s) en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.

> Anticiper les besoins liés au vieillissement et proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.

> Préserver voire développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).

> Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.

> Veiller à la diversité des produits proposés (granulométrie, prix, taille).

Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 300 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 88 logements. Le taux SRU (19,0 % en 2017) a, quant à lui, progressé. Toutefois, en 2017, le déficit était de 95 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25 %.

La pression de la demande est de 3 demandeurs pour une offre. 81 demandes actives de logements sociaux ont été enregistrées pour Marcy l'Etoile au 31 décembre 2017, 42% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (17,4%) était bien plus important que sur le bassin de vie (9,9%) et que sur la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix de l'individuel ont connu une baisse de près de 22%, ils se situent désormais dans la fourchette basse du bassin de vie. Toutefois ce marché cible toujours les classes moyennes supérieures. Les logements en collectif anciens constituent un marché étroit dont les prix restent peu accessibles à une clientèle d'accédant à revenus modestes.

Entre 2008 et 2014 aucun logement n'a été produit en PSLA (Prêt social location-accession).

Le parc existant

Environ 210 logements datent d'avant 1975 (date de la première règlementation thermique). Parmi eux, 45% logements ont été construits avant 1949.

Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques peuvent être nécessaires pour un certain nombre d'entre eux.

A noter que 2,8% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Observation et suivi du PLU-H

La mise en œuvre et le suivi du PLU-H nécessite une gouvernance locale adaptée

• Contribuer au développement de l'offre de logements à prix abordables



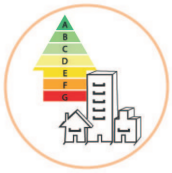
> Continuer à produire des logements sociaux, poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.

> Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.

> Faciliter le conventionnement de logements privés.

> Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo-accédants des classes moyennes et modestes.

• Améliorer le parc existant



> Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé (en collectif comme en individuel).

> Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.

• Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat



> Animer le PLU-H pour garantir son opérationnalité,

> Observer et anticiper les évolutions de l'habitat.

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

Le programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH) a été créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR. Il précise et décline de manière opérationnelle les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Pour la Métropole de Lyon, le POAH est décliné à trois échelles : celle de la Métropole de Lyon, celle des 9 bassins de vie et celle des 59 communes (et 9 arrondissements de la ville de Lyon).

Les axes d'intervention définis à l'échelle de la Métropole servent de guide à ceux présentés aux échelles des bassins de vie et des communes (et arrondissements). Leur mise en œuvre à l'échelle communale (et des arrondissements) tient compte des spécificités locales. Le contenu pourra évoluer par des procédures de modification.



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 25 logements /an, soit 225 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 25 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à stabiliser la population,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur le secteur du centre,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, services et commerces 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 séniors 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.
- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permet de limiter les divisions excessives de logements ou maisons, phénomène touchant toute la commune. Cet outil permet de garantir la qualité des logements, de conserver des typologies de grande taille pour accueillir des familles et prévenir les situations d'habitats insalubres. Cette servitude est mise en œuvre sur les zones UCe, URi, URm et URc. La règle est la suivante :
  - Dès la création de 3 logements ou plus, 70% de la surface de plancher du programme doit être composée de T3 et plus en zone UCe, URi, URm et URc.
  - S'agissant de la taille des logements, la collectivité souhaite que les typologies produites s'inscrivent dans la grille de surface (en m² SHAB) consultable dans le POAH d'agglomération.



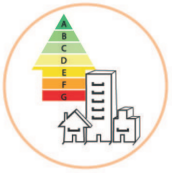
Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

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

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU. A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 8 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2023-2025. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2026-2028 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

- la mise en place de règles et de périmètres de secteurs de mixité sociale,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Marcy l'Etoile,
- 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 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.



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

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, il définit les modalités d'accès et de maintien des ménages dans leur logement.

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

- Le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
  - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
  - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.
- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :
  - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
  - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

L'ensemble des acteurs de l'habitat de l'agglomération lyonnaise porte collectivement une «culture de partenariat», un atout précieux que le PLU-H doit prolonger et amplifier. Pour cela sera défini un cadre d'animation et de gouvernance qui permette d'agréger institutions, acteurs privés, publics et associatifs afin de partager les diagnostics et les objectifs, et de participer, chacun selon leur rôle, à la mise en œuvre des actions opérationnelles.

Poursuivant l'action du PLH, le PLU-H continue à soutenir le partage d'une même information sur la réalité de la demande, des besoins en logement, de l'évolution de l'offre et du fonctionnement des marchés locaux. Cette orientation s'appuie notamment sur la pérennisation et le renforcement du dispositif d'observation, de suivi et d'évaluation.

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

- un accès aux données et études de l'observatoire habitat de l'agglomération lyonnaise,
- un état des actions habitat réalisé tous les 3 ans pour tenir compte des périodes triennales d'engagement de production de logements locatifs sociaux,
- la participation aux réunions de partage organisées par la Métropole de Lyon.

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1 Centre bourg

Objectifs

Affirmer l'attractivité urbaine du centre bourg dans le respect de son identité, en conjuguant commerces et espaces publics de qualité, tout en encadrant le développement des projets.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

- Permettre le renouvellement urbain avec des opérations d'habitat de petits collectifs dans le respect de l'échelle de la commune.
- Sur certains secteurs, notamment aux abords de l'avenue Jean Colomb et de la future voie nouvelle, privilégier une implantation du bâti en peigne (cf schéma).
- Garantir un recul végétalisé sur le chemin de l'Orme afin de traiter la transition avec le pôle biotechnologique au sud.
- Développer un centre-ville des courtes distances, avec une mixité des usages (commerces en rdc de certaines opérations de logements).
- Renforcer la connexion entre les pôles pour retrouver du lien urbain
    - entre les commerces autour de la mairie et ceux de l'avenue Jean Colomb,
    - depuis les écoles jusqu'au centre,
    - en rattachant le pôle sportif au centre
    - en faisant participer la zone d'activité à la centralité
    - en rendant plus lisibles les connexions vers le quartier des Verchères via le Vallon des Pierres Rouges.
- Offrir une trame d'espaces publics qualitatifs et connectés depuis la mairie jusqu'aux équipements sportifs de l'avenue Jean Colomb.

Nature en ville

- Valoriser le vallon des Pierres Rouges et mettre en scène ses entrées et ses accroches urbaines (accès et continuités végétales).
- Développer la qualité paysagère des cœurs d'îlots des opérations et intégrer une gestion alternative des eaux pluviales.
- Développer la qualité des usages en cœur d'îlot (espaces collectifs et partagés).

Accès et stationnement

- Assurer la création d'un maillage de voirie permettant la desserte de l'îlot situé entre l'avenue Jean Colomb et le chemin de l'Orme.
- Assurer la création d'une trame de cheminements piétons complétant la desserte.

Principes d'aménagement

périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

périmètre de zoom

voie existante

habitat collectif à développer

habitat intermédiaire à développer

espace collectif ou public à créer ou à valoriser

masses boisée végétalisée à créer ou à conforter

perçées végétales à garantir

recul paysager à respecter / transition paysagère

desserte de voirie à favoriser

liaison piétonne structurante à créer

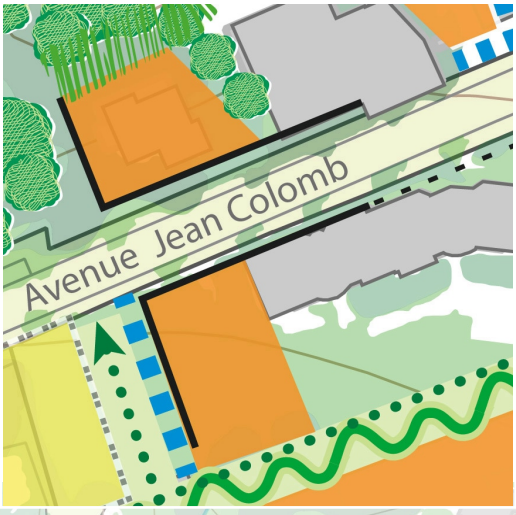
P stationnement public à créer

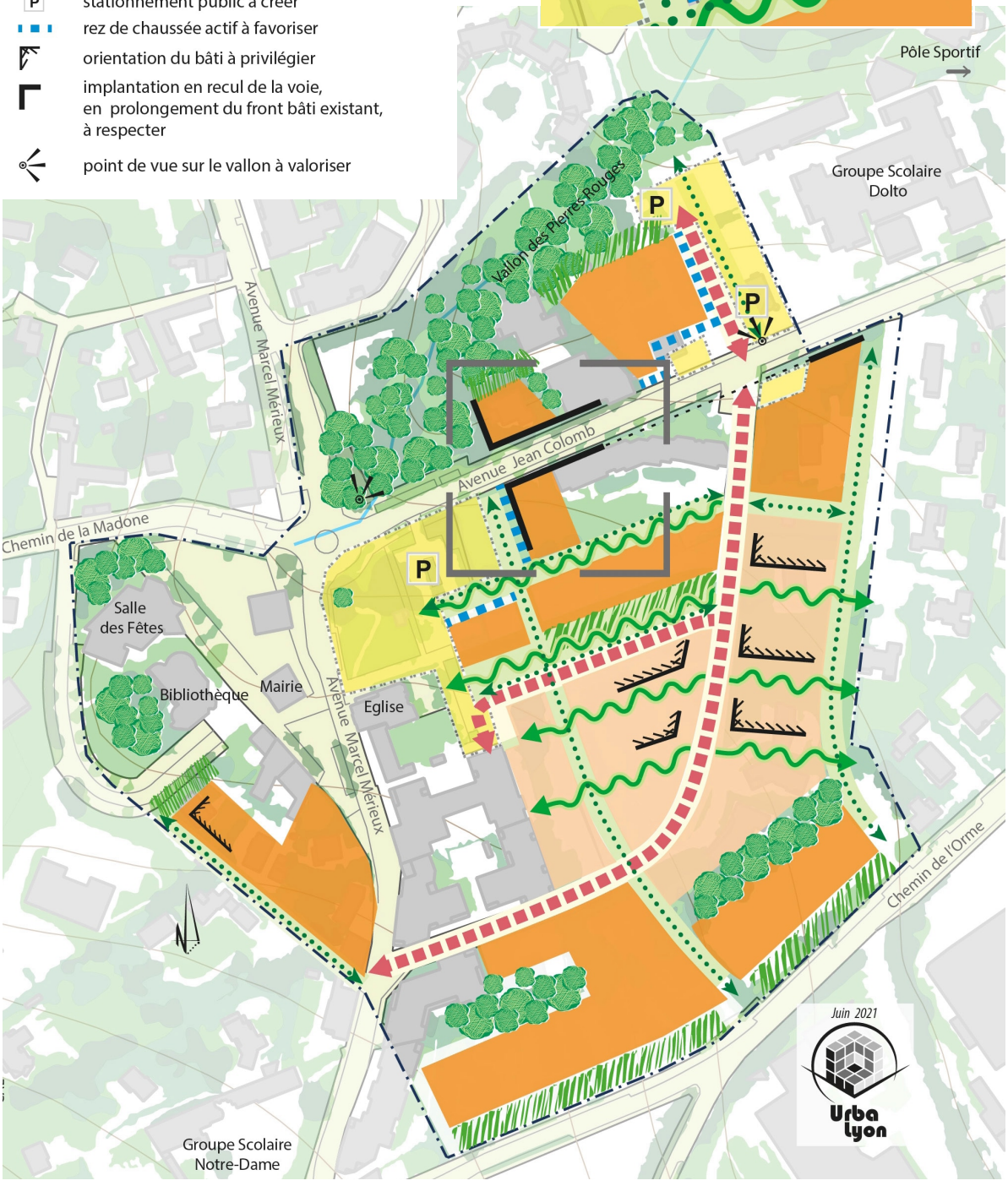
rez de chaussée actif à favoriser

orientation du bâti à privilégier

implantation en recul de la voie, en prolongement du front bâti existant, à respecter

point de vue sur le vallon à valoriser





Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

MARCY-L'ETOILE

Surface communale..... 536,56 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	
UCe4	7,51
Mixtes de formes compactes	
URm1	
URm2	8,04
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	0,62
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	27,28
URi2	86,55
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	70,47
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEl	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	46,63
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	
UL	
TOTAL	**247,10**

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEl	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	
TOTAL	**0,00**

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	139,40
N2	42,21
Zones agricoles	
A1	8,98
A2	98,87
TOTAL	**289,46**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	120,47
Espaces Végétalisés à Valoriser	24,95
Plantations sur domaine public	1,65
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	**147,07**

6. Rapport de présentation
Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	3 503	3 657	*31*	*4,4%*	1 385 927
Nombre de ménages	1 116	1 590	*95*	*42,5%*	631 553
Taille des ménages	2,6	2,1	*-0,1*	*-0,18*	2,1
Nombre de résidences principales	1 116	1 590	*95*	*42,5%*	631 553
Part des ménages propriétaires	67,2%	48,2%	*-3,8%*	*-19,0%*	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	19,0%	18,7%	*-0,1%*	*-0,3%*	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	11,7%	10,8%	*-0,2%*	*-1,0%*	125 583
Taux de logements vacants	6,1%	2,2%	*-0,8%*	*-3,9%*	7,4%
Nombre d'emplois	6 727	7 690	*193*	*14,3%*	704 742
Revenu fiscal médian	26 473 €	28 090 €	*323*	*6,1%*	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



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

	Données du Diagnostic *2008*	2017	2020
Taux SRU	*15,23%*	*18,98%*	*19,40%*

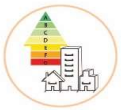
Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



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

	Données du Diagnostic *2017*	*2019*
Nombre de demandeurs de logement locatif social	*81*	*99*
Pression de la demande de logement locatif social	*3,0*	*4,1*
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	*37%*	*37%*
Taux de rotation dans le parc locatif social	*17,4%*	*10,7%*
Taux de vacance dans le parc locatif social	*2,5%*	*3,3%*

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	*101,6*	*102,2*	*101,3*
Nombre de logements	*1 745*	*1 773*	*1 705*
Densité	*17,2*	*17,3*	*16,8*

Source : Fichiers fonciers

Précisions

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

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