PLAN LOCAL
D'URBANISME
& DE L'HABITAT

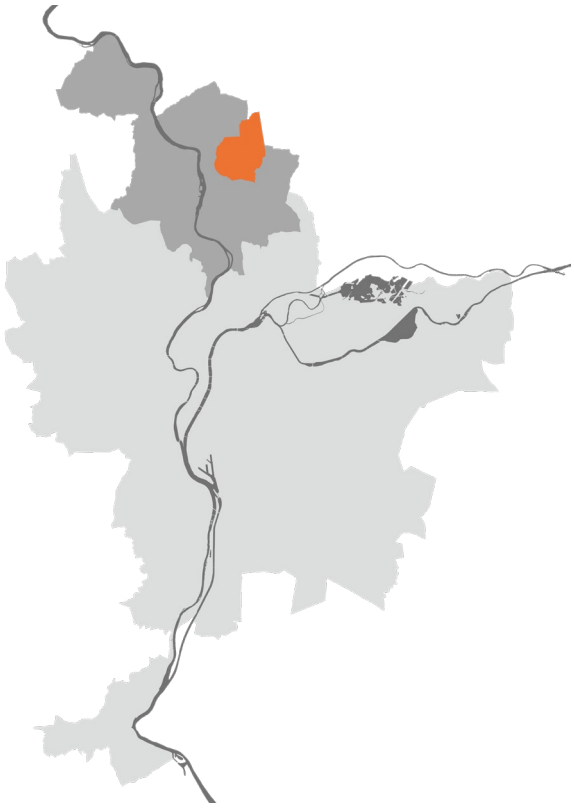
PLU-H

DECLINAISON
COMMUNE

MODIFICATION N°4
Approbation - 2024

MONTANAY

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

Économie 25
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 30

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 51
Tableau des surfaces de zonages

6. Rapport de présentation 52
Indicateurs de suivi

Les CHOIX et JUSTIFICATIONS comportés 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

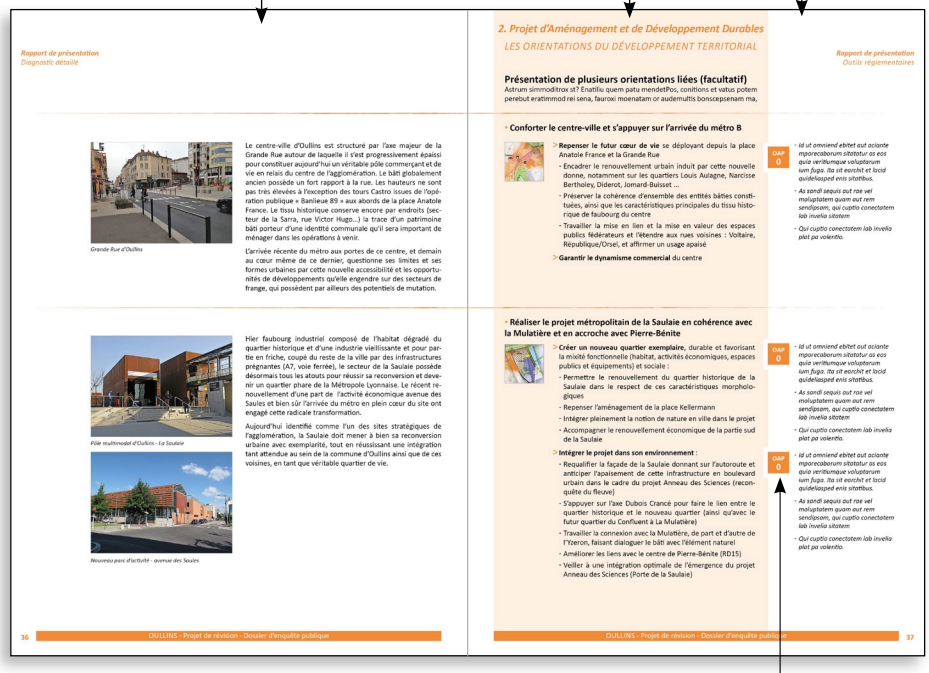
page de gauche

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

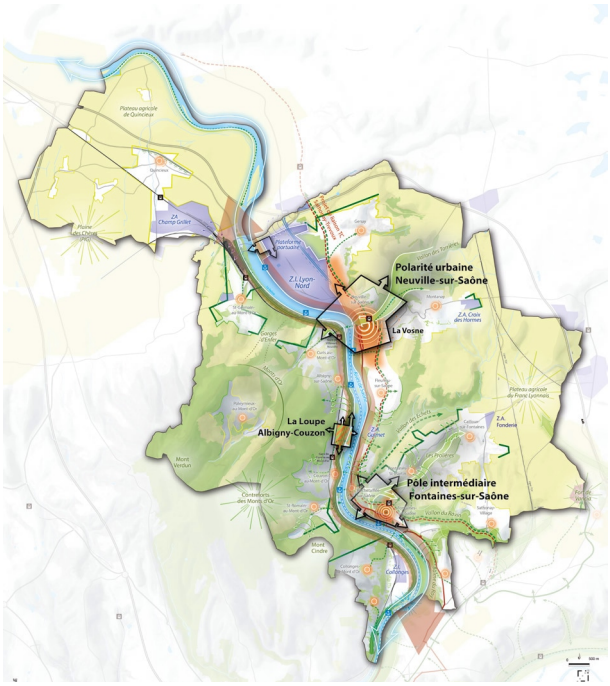
> Organiser le développement de l'ensemble du territoire en s'appuyant sur les qualités.

> Recentrer l'organisation urbaine autour des deux pôles urbains existants : Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône

> Concentrer le développement urbain dans les lieux bien desservis par les transports en commun

> Maitriser le développement du territoire en le conditionnant à la présence de critères majeurs :

- une offre de transports en commun,
- la présence de services et d'équipements.



Cf : déclinaison bassin de vie Val de Saône

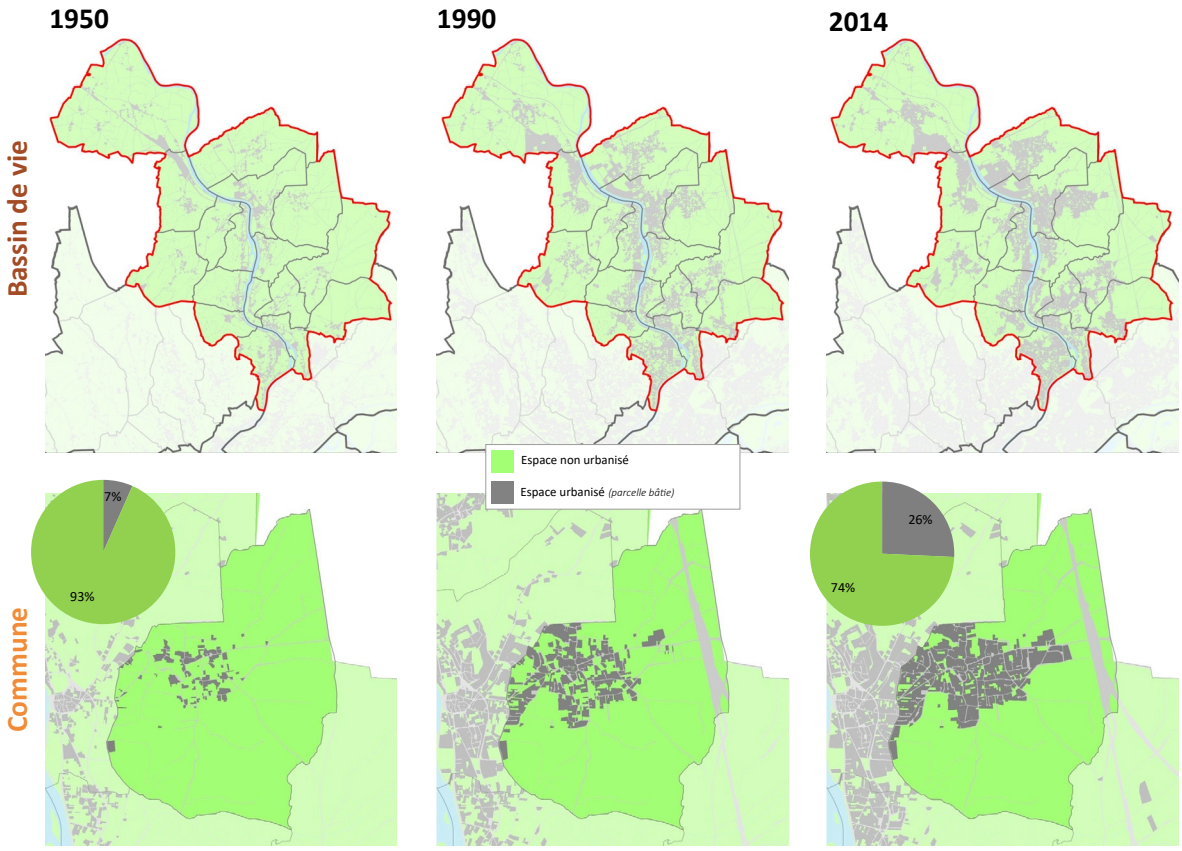
Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

Montanay, commune de deuxième couronne d'agglomération, doit concentrer son développement dans le centre-bourg déjà constitué tout en s'appuyant sur les qualités patrimoniales et paysagères du territoire.

Les espaces naturels du plateau agricole du Franc Lyonnnais, du vallon des Torrières et du côteau des Brosses forment un écrin naturel participant à la trame verte d'agglomération. Leur protection constitue un enjeu au même titre que celui du développement urbain.

Enfin, il s'agit de concentrer le développement économique dans le secteur dédié de la zone d'activités de la Croix des Hormes.

Consommation de l'espace



1950

L'urbanisation est encore rurale, Montanay compte 690 habitants sur un territoire urbanisé qui représente 7% du territoire communal. L'organisation en hameaux imbriqués dans des terres agricoles est nettement lisible.

1990

Les décennies qui suivent sont marquées par une augmentation de la population et une urbanisation consommatrice d'espace, principalement en dehors des hameaux. Apparaissent également les équipements sportifs de la commune.

2010

Jusqu'aux années 2000, la consommation spatiale sous forme d'habitat individuel se poursuit. On constate une continuité bâtie entre la partie basse de Montanay et Neuville, l'implantation de la ZA de la Croix des Hormes ainsi que l'institut médico-éducatif.

De 1950 à nos jours, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 7 à 26% du territoire communal urbanisé. Ce phénomène est similaire sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise.

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

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Montanay est une commune à l'identité rurale et naturelle, puisque les trois quarts de son territoire sont couverts par des grandes entités naturelles et agricoles : le plateau agricole structurant du Franc Lyonnais, le vallon des Torrières et le côteau des Brosses (rebord du plateau plongeant sur le val de Saône).

Le développement communal s'est structuré en hameaux le long de la rue Centrale, qui se poursuit en direction de Neuville-sur-Sâone, favorisant les relations entre ces deux communes. Cet axe historique relie le val de Saône au plateau de la Dombes.

Son territoire communal s'organise selon différents secteurs :

- Les hameaux historiques et le cœur du village sur le plateau,
- L'accroche urbaine avec Neuville en bas du côteau,
- Le plateau agricole au sud et à l'est.

Une zone d'activités est positionnée en entrée est de la commune, accès privilégié depuis l'A46 nord.

Contraintes et ressources du territoire

Un relief marqué

Montanay comporte des secteurs de risques géotechniques liés au relief communal, notamment lié à la balme qu'il faut prendre en compte dans le développement du territoire.

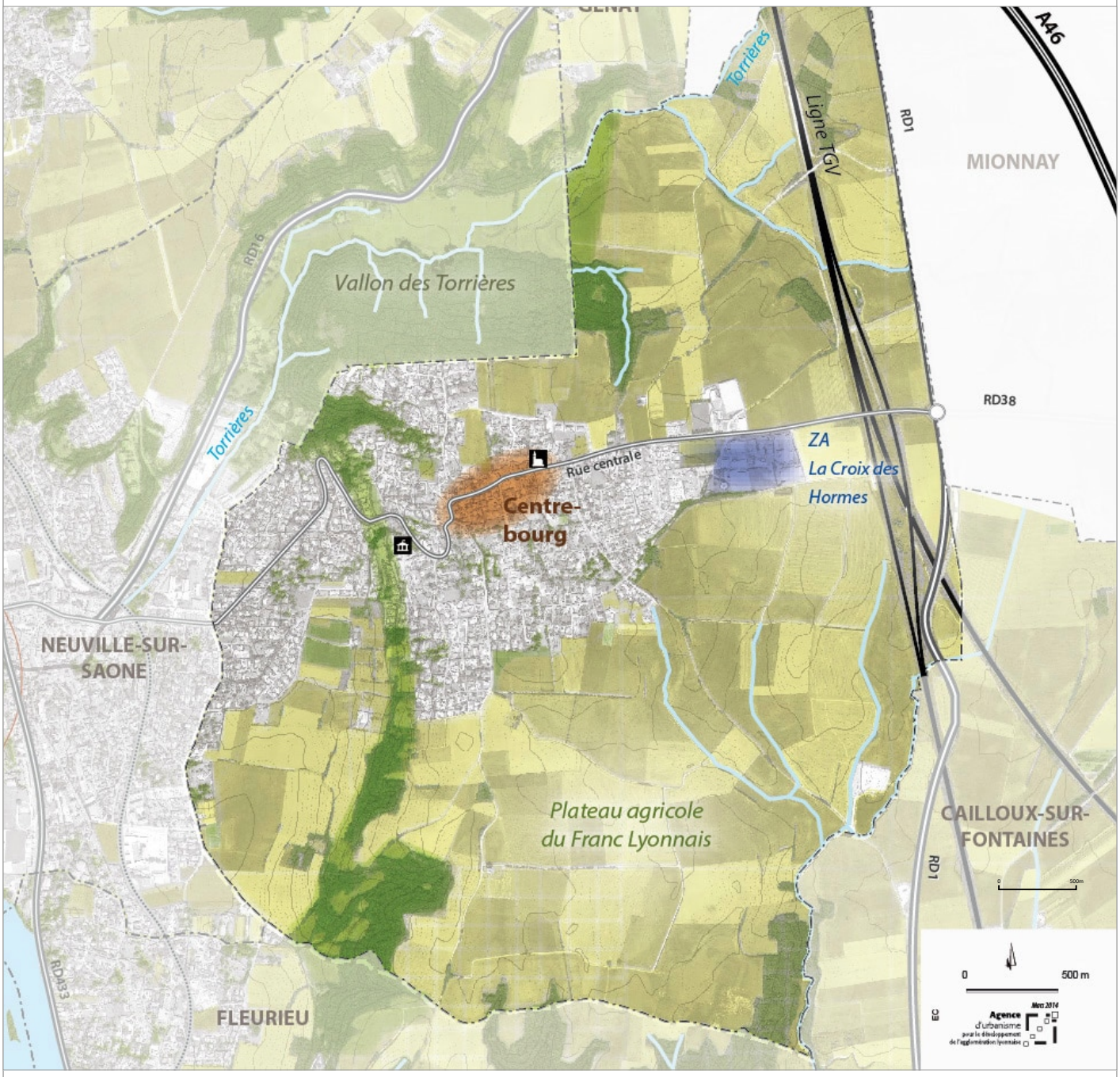
Des risques liés à l'eau

La commune est également impactée par le phénomène de ruissellement des eaux, notamment dans les secteurs agricoles. Ce phénomène, accentué par l'imperméabilisation des sols lors de nouvelles constructions, peut accroitre les contraintes pour les territoires situés en aval.

Une ressource agricole de qualité

Le plateau agricole du Franc Lyonnais s'étend sur une majeure partie du territoire de Montanay. Il jouit pour partie d'une protection PENAP (Protection des Espaces Naturels et Agricoles Péri-urbains) pour le maintien d'une agriculture pérenne et l'amélioration des liens entre agriculture et ville.

Organisation du territoire communal



LEGENDE

VOCATION

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

ELEMENTS STRUCTURANTS

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

ELEMENTS REPERES

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

Formes urbaines et espaces non bâtis

Un écrin naturel à dominante agricole

L'enveloppe naturelle de Montanay, en parties sud et est du territoire, est majoritairement constituée du plateau agricole du Franc Lyonnais où l'emprise de la ligne TGV marque une coupure nette.

Bien que principalement situé sur Neuville-sur-Saône, le vallon des Torrières vient compléter cet écrin en limite communale nord jusqu'à pénétrer dans l'enveloppe urbaine. Cette grande continuité verte se poursuit par la balme qui traverse le territoire communal selon un axe nord-sud juqu'au vallon des Echets en limite sud de la commune. Elle participe à l'aération du tissu résidentiel (secteur Bourg Chanin).

Des tissus anciens implantés sur les axes de communication

Les implantations historiques de la commune sont encore nettement lisibles. Montanay compte quatre entités distinctes caractérisées par un tissu compact ancien s'appuyant sur les voies de communication.

Le quartier de La Poype constitue le hameau principal organisé autour de la rue Centrale. Il s'agit d'un tissu ancien dense et structuré, partiellement renouvelé. Il se compose de maisons de ville et corps de ferme à l'architecture et aux volumétries simples. Les bâtiments suivent une logique d'implantation en peigne ou en front de rue. Les opérations contemporaines reprennent pour certaines le langage morphologique du tissu rural.

Les hameaux périphériques, Bourg Chanin, Le Moriot et la Grande Charrière présentent tous un caractère rural illustré par une implantation sur rue en peigne ou à l'alignement, une simplicité dans l'architecture et la volumétrie des bâtis, l'organisation autour d'un système de cour et la présence de murs et portails. Enfin, le hameau "administratif" qui rassemble la Mairie et l'école est déconnecté du hameau principal de La Poype.

Une urbanisation résidentielle plus récente

Autour des tissus compacts anciens apparait une forme urbaine plus lâche à vocation résidentielle, majoritairement composée de maisons individuelles plus ou moins ordonnées sur rue. Ce tissu pavillonnaire est ponctué par des tènements d'habitat collectif et intermédiaire.

Un site dédié aux activités économiques et équipements communaux

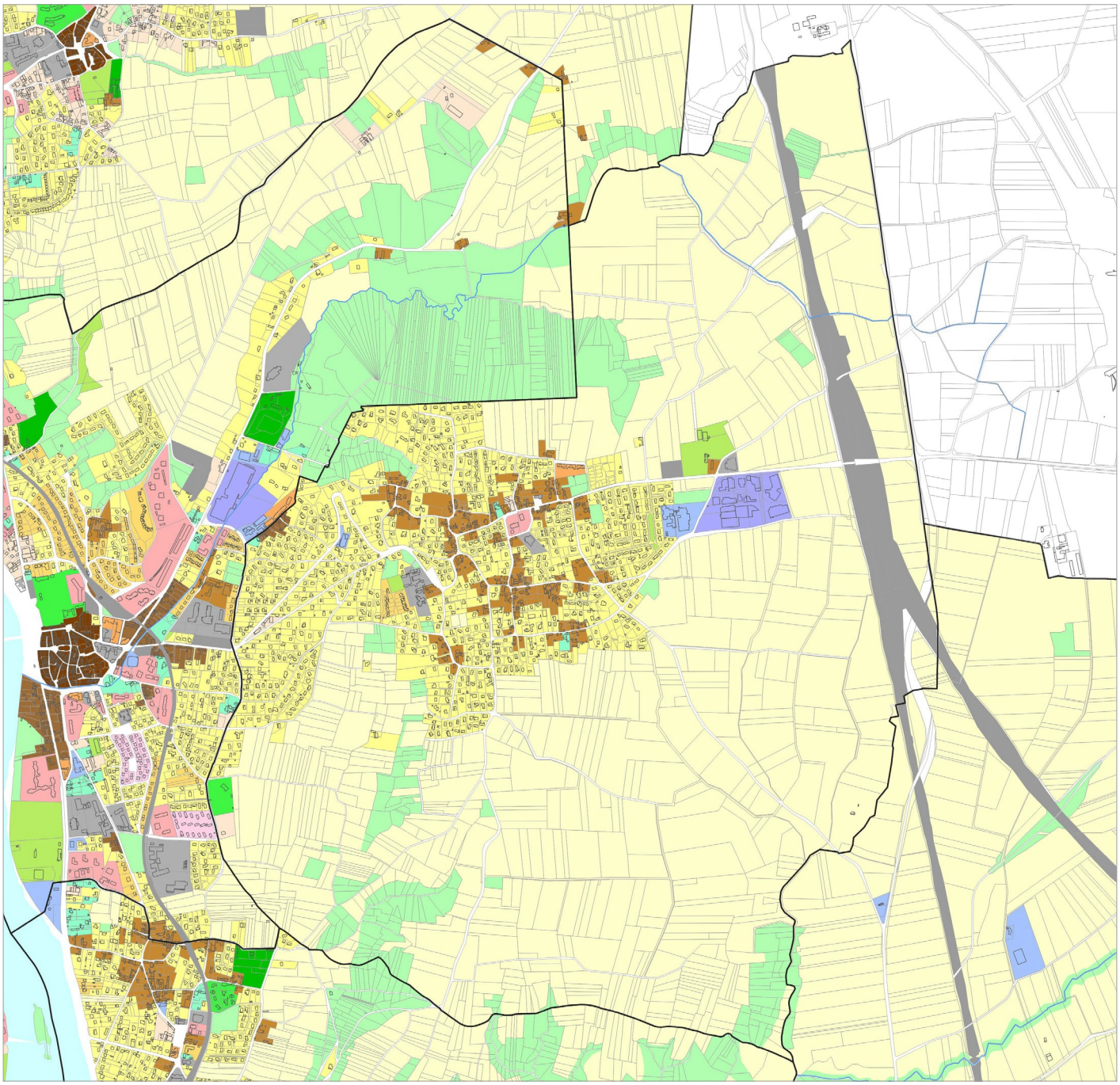
La zone d'activités la Croix des Hormes située à l'extrême est de la tâche urbaine, au sein de la zone agricole, constitue le site d'activités majeur de la commune. Un espace dédié aux équipements culturel et sportif se raccroche à cette zone.

Ponctuellement, au sein du tissu urbain, quelques tènements accueillent activités et équipements et viennent compléter ce pôle principal.

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
- Tissu historique imbriqué
- Tissu historique de faubourg
- Tissu développé en ilot couronne

Tissus mixtes à formes compacts à caractère résidentiel marqué
- Tissu composite
- Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissu de hameau

Tissus discontinus à dominante résidentielle
- Tissu d'habitat individuel récent
- Tissu d'habitat collectif (grand ensemble et petite unité bâtie)

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

Tissus économiques
- Tissu de microsite d'activités
- Tissu de zone d'activités

Pièces urbaines de grandes emprises et d'intérêt collectif
- Fortification militaire
- Emprise monofonctionnelle utilitaire
- Objet discontinu de grande emprise
- Zone de projet

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés
- Tissu de maisons bourgeoises
- Tissu de grandes propriétés homogènes
- Tissu de grande propriété lotie par un ensemble de bâtiments

Espaces naturels et agricoles
- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

Qualités du paysage et du bâti

Une commune à l'identité rurale marquée

La structure urbaine de Montanay est rythmée par une succession de hameaux organisés du nord au sud entre le vallon des Torrières et le plateau agricole : Bourg Chanin, La Poype cœur historique considéré comme la centralité multifonctionnelle, Le Moriot, la Grande Charrière.

Témoins de l'identité rurale de la commune, ces hameaux se composent de bâtiments anciens reflétant l'architecture traditionnelle de la Dombes. Le long des axes historiques avec un fort rapport à la voie, les corps de fermes aux murs en pisé ouverts par des portails sont organisés autour de cours et arborent des volumes simples. On observe parfois la présence d'éléments plus raffinés tels que des portails avec montant en pierre de taille et linteaux en bois.

Le tissu compact de hameau est ponctué par un ensemble de propriétés et bâtiments plus remarquables qui forgent l'identité de la commune : l'église classée aux Monuments Historiques, la tour d'entrée de la bibliothèque, la tour du XVe siècle au centre du village, ainsi que des éléments vernaculaires plus ordinaires tels que les vieux puits, etc.

Des opérations contemporaines de qualité viennent compléter ce tissu urbain en s'intégrant au paysage environnant (rue de Sallet).

Un territoire au paysage majoritairement agricole

On observe une distinction nette entre l'urbanisation et les grandes entités naturelles, qui profite à la continuité du plateau agricole qui n'est interrompu que par la voie ferrée.

La commune s'inscrit dans un écrin naturel formé en grande partie par cette structure agraire, composante intrinsèque de l'identité rurale de la commune.

Ce paysage ouvert, au relief marqué, est un arrière plan de qualité pour la commune et propose, depuis le bourg et les franges des espaces naturels, des points de vue remarquables sur le grand paysage. La présence de sentiers et chemins de promenade accentue la proximité des grands espaces naturels avec le territoire urbanisé.

La trame verte se décline également au sein du tissu urbain. Si la commune accueille peu de parcs publics paysagers, la végétation des espaces privés perceptible depuis la rue conforte le développement de la nature en ville et participe à la constitution d'un cadre de vie de qualité.

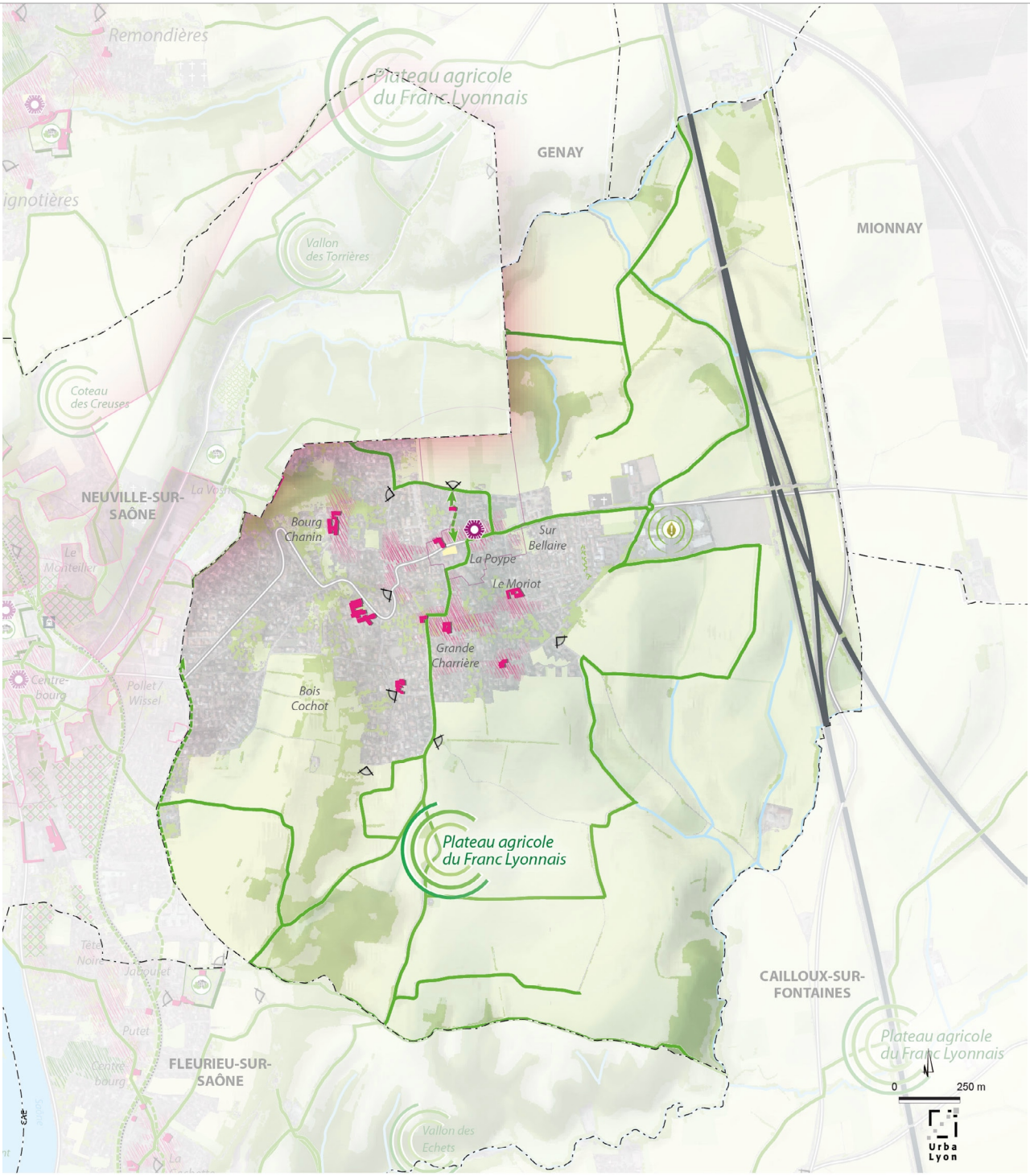


Eglise - @Agence d'urbanisme



Porte et portail, Grande Charrière - @Agence d'urbanisme

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

- Périmètres de protection Monuments Historiques
- Périmètres de protection patrimonial (Secteur sauvegardé, Périmètre Unesco, ZPPAUP)
- Ensembles de qualités bâties et paysagères remarquables
- Ensembles de qualités bâties et paysagères créant une ambiance
- Ensembles de qualités végétales remarquables
- Ensembles aux paysages urbains particuliers à valeur mémorielle
- Grandes propriétés
- Monuments Historiques
- Eléments bâtis de qualité
- Points de vue

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Enjeux de liaison verte
- Enjeux de parcours patrimoniaux
- Enjeux de valorisation
- Enjeux de qualité urbaine
- Secteurs peu végétalisés

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS

- Espaces publics
- Parcs
- Structures végétales
- Liaison verte structurante
- Ruisseaux

Secteurs potentiels de développement

Le centre-bourg et ses extensions

Le hameau principal de la commune est le secteur privilégié pour un développement résidentiel mesuré et harmonieux, notamment en greffe de bourg et à proximité des services et commerces.

Le nord du centre-bourg présente un secteur d'extension à moyen terme : Le Margeon. Il est à la fois très proche du coeur de la commune (de la place de la Poype et de la rue Centrale) et en limite de secteurs naturels sensibles, notamment le vallon des Torrières. La réussite de on urbanisation comporte des enjeux urbains et paysagers majeurs. Le développement de ce secteur nord de la commune est toutefois conditionné à l'optimisation du réseau d'assainissement collectif. **A plus long terme, le Bois Cochot** constitue un autre potentiel de développement.

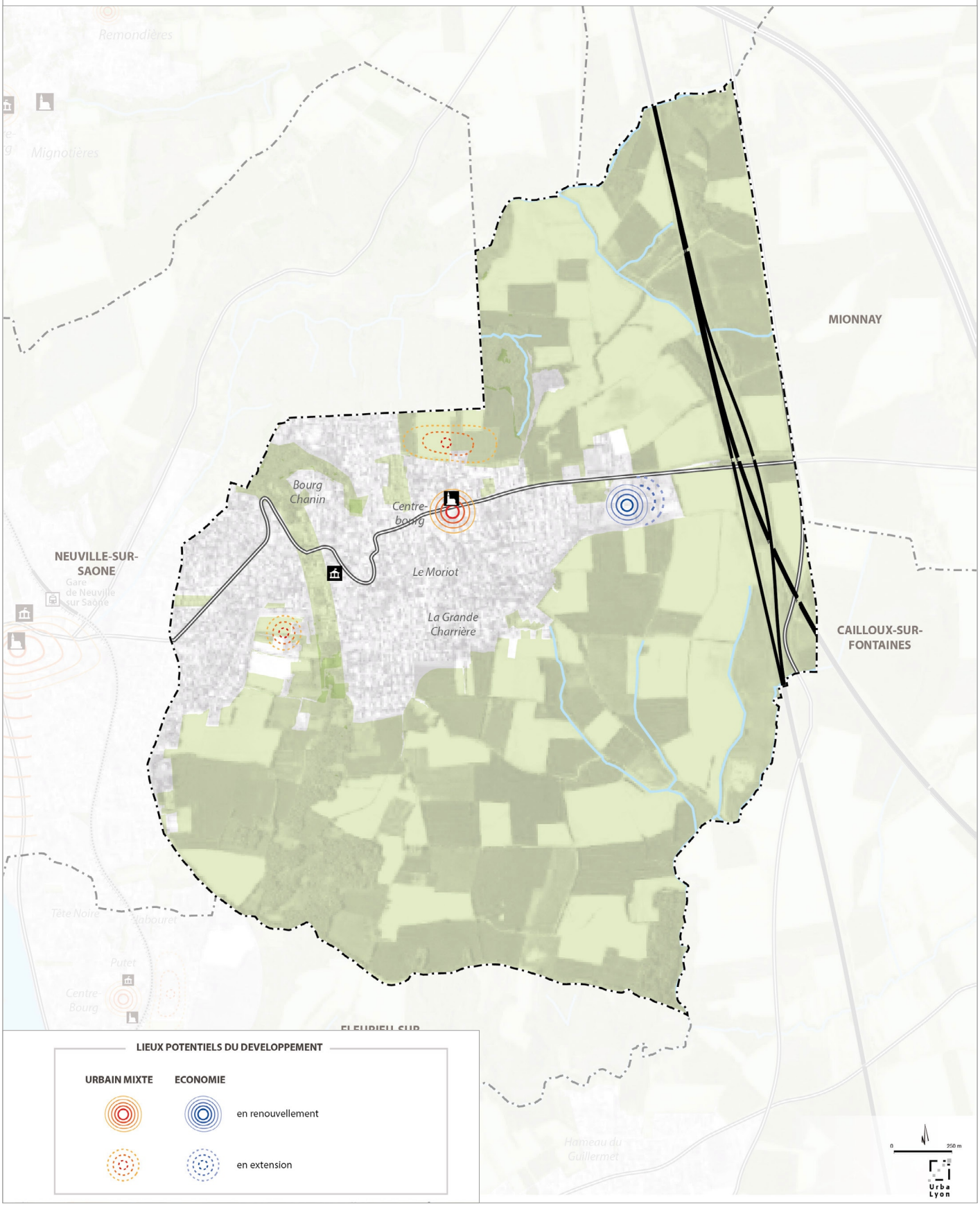
Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 250 à 300 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 de 92 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

La Croix des Hormes

La poursuite du développement du secteur économique dédié de la commune est prévue par son extension possible côté est.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine et de l'identité de la commune
- Le respect des limites de l'enveloppe urbaine et la définition des lisières naturelles
- La recherche d'un développement au sein des tissus urbanisés, dans une logique de confortement de la centralité du village
- La mise en place de modes de déplacement alternatifs à l'usage individuel de la voiture

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

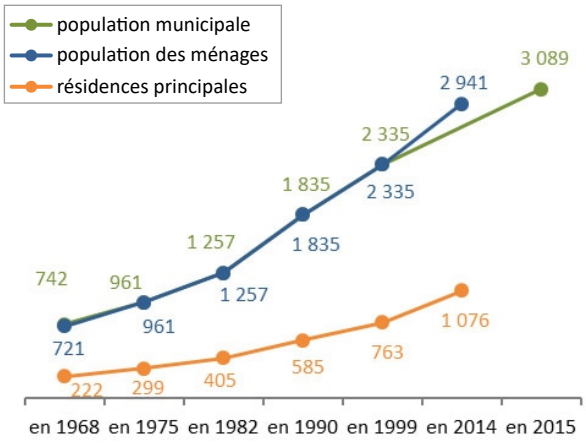
754 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 1,76% sur la période 1999-2015 (gain de 47 habitants par an).

Cette croissance résulte d'un solde naturel positif (+0,5%) **couplé à un fort bénéfice migratoire** (+1,3%).

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.*

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1er janvier 2018

Population municipale 2015	**3 089 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 754 habitants*

Part des Montanois sur la population du Val de Saône :

En 1999 : 5,1% En 2015 : 5,8%

Soit une hausse de 0,7 point

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 des cadres et professions intellectuelles supérieures et des retraités

En 2012, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent à eux seuls 23,5% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont 304 de plus qu'en 1999 et ont gagné 9,5 points. Les retraités sont, quant à eux, 239 de plus et leur part a gagné près de 6 points pour atteindre presque 23%.

Deux catégories ont connu une augmentation d'effectif mais ont toutefois vu leur poids diminuer : les professions intermédiaires (+64 personnes mais 3,4 points de moins) et les employés (+ 9 personnes mais 2,8 points de moins).

Les ouvriers ont connu une baisse de leur effectif (-49 personnes) et de leur part (- 4,6 points), de même que les artisans commerçants et chefs d'entreprises (-27 personnes; - 2,8 points).

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 78 de plus 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	0,5%	0,2%	-0,3
Artisans, Comm., Chefs entr.	6,2%	3,3%	-2,8
Cadres, Prof. intel. sup.	14,0%	23,5%	9,5
Prof. intermédiaires	23,2%	19,8%	-3,4
Employés	12,1%	9,2%	-2,8
Ouvriers	9,2%	4,7%	-4,6
Retraités	17,1%	22,9%	5,8
Autres sans activité prof.	17,8%	16,4%	-1,3
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu supérieurs au bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 28 766 €. 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 (24 300 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 2,6%contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

Remarque : la médiane estimée pour le bassin de vie a été calculée comme suit : revenus 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 calculé 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.

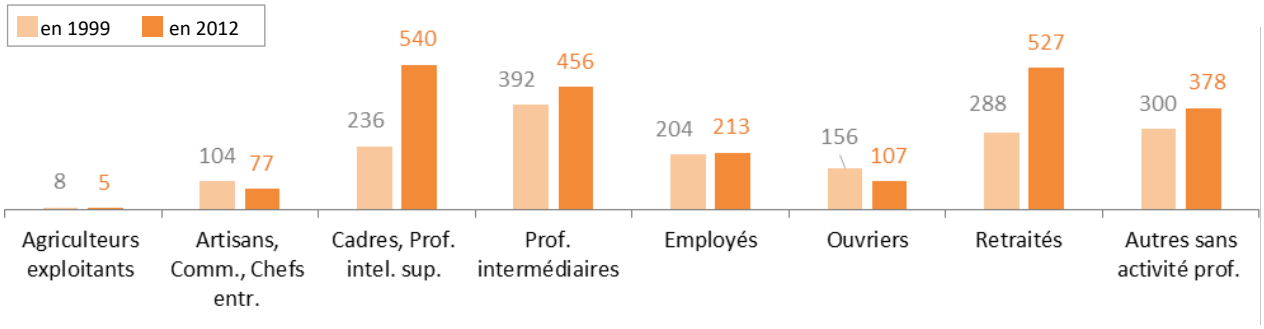
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

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



48% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tend à diminuer au profit des couples sans enfant

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 48,4% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (43,0%) et très au-delà de celle de la Métropole de Lyon (33,5%). **Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu près de 12 points comparé à 1999.**

Les couples sans enfant concernent 35,0% des ménages et ils sont 166 de plus (+9,4 points). Les personnes seules représentent près de 15% des ménages et elles sont 52 de plus qu'en 1999 (+1,6 points).

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (33,4% ont un enfant et 45,4% sont des familles avec 2 enfants). Leurs parts diffèrent de celles constatées à l'échelle du bassin de vie (39,0% et 42,5%).

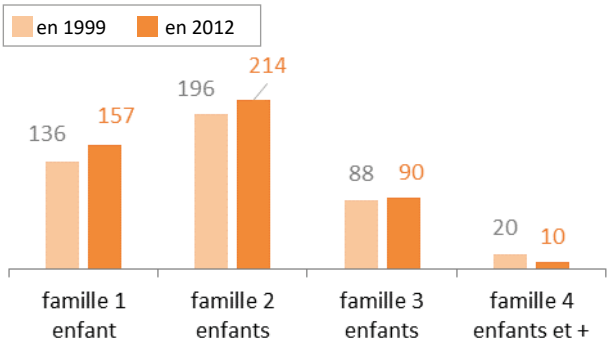
L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	3,06 personnes par ménage
En 2012	2,73 personnes par ménage

Population des ménages 2012	2 822 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 033 ménages
Nombre de logements 2012	1 081 logements

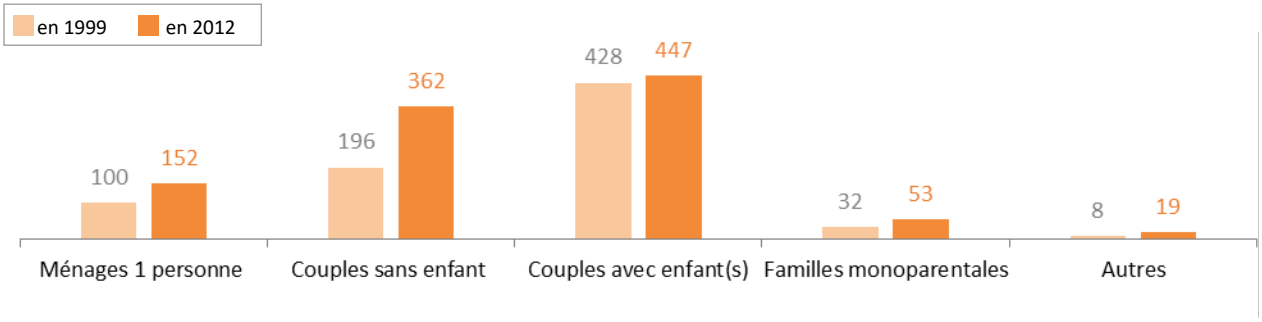
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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%	14,7%	1,6
Couples sans enfant	25,7%	35,0%	9,4
Couples avec enfant(s)	56,0%	43,3%	-12,7
Familles monoparentales	4,2%	5,1%	0,9
Autres	1,0%	1,9%	0,8
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	30,9%	33,4%	2,5
famille 2 enfants	44,5%	45,4%	0,9
famille 3 enfants	20,0%	19,1%	-0,9
famille 4 enfants et +	4,5%	2,0%	-2,5
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 2,1 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,7.

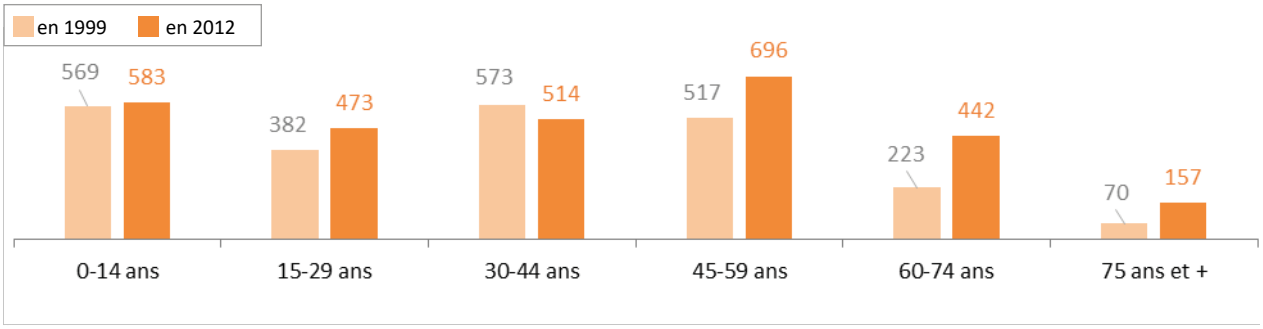
Les moins de 30 ans représentent 36,8% de la population de la commune, ils sont 105 de plus qu'en 1999, mais leur part a baissé de 4 points.

Les 30-44 ans sont moins nombreux (-59 personnes). Ils ne pèsent plus que 17,9% en 2012 contre 24,6% en 1999.

A contrario, les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : + 219 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 87 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 12,6% en 1999 à 20,9% en 2012.

Les 45-59 ans ont également connu une augmentation de leur effectif (+ 179 personnes). Leur part a gagné 2,1 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%	20,3%	-4,0
15-29 ans	16,4%	16,5%	0,1
30-44 ans	24,6%	17,9%	-6,6
45-59 ans	22,2%	24,3%	2,1
60-74 ans	9,6%	15,4%	5,9
75 ans et +	3,0%	5,5%	2,5
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 largement majoritaires et dont la part augmente encore

84,6% des ménages sont propriétaires de leur logement, part supérieure à celle du bassin de vie (63,9%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a gagné 2,3 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 245 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 1,8%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 4,5%.

Des ménages locataires à peine plus nombreux mais dont la part reste stable

14,4% des ménages sont locataires : 10,9% sont locataires du parc privé (-0,9 point entre 1999 et 2012) et 3,5% sont locataires du parc HLM (+1 point). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+22 locataires du parc privé et 17 locataires du parc HLM de plus entre 1999 et 2012).

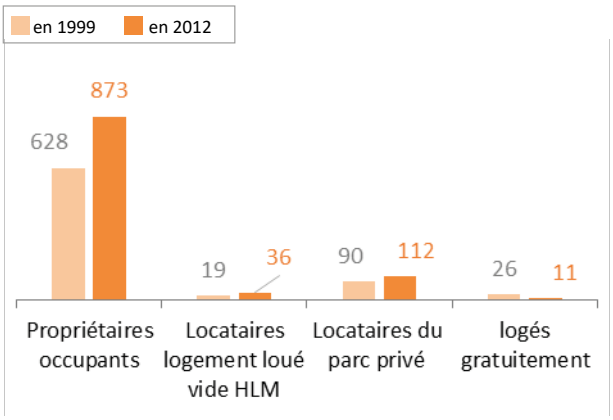
Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 7,1 valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

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 : 6,4%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	82,3%	84,6%	2,3
Locataires logement loué vide HLM	2,5%	3,5%	1,0
locataires du parc privé	11,8%	10,9%	-0,9
logés gratuitement	3,4%	1,0%	-2,4
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 majoritairement individuel

En 2012, **9% des ménages de Montanay vivent en appartement.** Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (42%).

Ce parc collectif propose une offre diversifiée en taille : 30,6% de T4 et + (39,9% à l'échelle du bassin de vie), 37,8% de T3 (36,4% à l'échelle du bassin de vie) et 31,6% de T1-T2 (23,7% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

31% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

30,7% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 340 logements dont près de 62% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve dynamique portée par l'individuel

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 22,0% (contre 16,2% pour le Val de Saône et 15,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 16 logements par an, 16% étant en collectif (résidences comprises).

Depuis, ce rythme a oscillé, de même que la part du collectif (26 logements /an entre 2000 et 2004, 17 logements /an entre 2005 et 2009), pour atteindre 25 logements/an entre 2010 et 2014 dont seulement 18% en collectif.

Une offre nouvelle qui répond aux besoins des Montanois et permet d'accueillir de nouveaux habitants

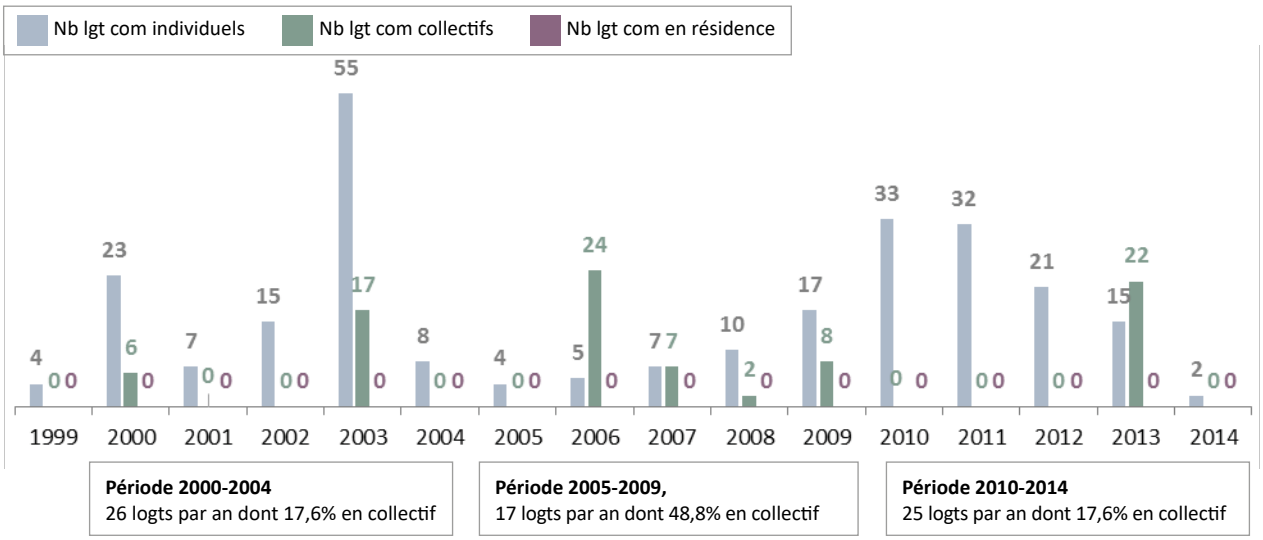
En moyenne 22 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011], auxquels s'est ajouté 1 logement créé par division de logement ou changement d'usage. Cette offre nouvelle a permis :

- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 2 logements par an
- de répondre aux besoins en desserrement de 7 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 3,06 en 1999 à 2,73 en 2012)
- d'accueillir 14 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 37 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 0,9% en 1999 à 4,1% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et de résidences secondaires est passé de 1,5% à 0,3%.

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)



Période 2000-2004
26 logts par an dont 17,6% en collectif

Période 2005-2009,
17 logts par an dont 48,8% en collectif

Période 2010-2014
25 logts par an dont 17,6% en collectif

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	19 logements
dont part du collectif	*44,8%*

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.

Un marché de l'individuel largement majoritaire et qui s'adresse aux classes moyennes supérieures

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 60 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 5% des ventes du bassin de vie. 93% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (370 705 €) était supérieur à celui de son bassin de vie (357 436 €) et proche de celui de la Métropole de Lyon (367 381€).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une hausse de 23,5% (+2,4% pour le bassin de vie et –1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 567 €/m²) était vendu à un prix moyen supérieur à celui du bassin de vie (2 408 €/m²) mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Sur la période 2012-2014, **100% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/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 moins de 3 500 habitants, Montanay n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social en augmentation

Avec 73 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif de Montanay représente 2% de celui du Val de Saône.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 15 logements et la part du parc social a gagné 0,2 point (6,4% en 2017 contre 6,2% en 2008).

Source : DDT

Une forte pression de la demande

Au 31 décembre 2017, 15 ménages de la Métropole de Lyon étaient demandeurs d'un logement social à Montanay. L'indicateur de pression de la demande est de 3,8, soit un près de **4 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice légèrement supérieur à celui du Val de Saône (3,6) et mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 8,3% contre 9,8% 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

Un poids important de petites typologies

En 2017, **les petits logements (T1 et T2) totalisent 39,6% du parc social** alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 18,7% et atteint 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

A l'inverse, les T4 et plus (20,8% des logements sociaux) sont sous-représentés comparés au bassin de vie (39,8% de T4 et +) et à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

Source : RPLS 2017

13 logements locatifs sociaux financés entre 2008 et 2017

Au total, 13 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 1,4% de la production du Val de Saône.

Ces logements ont été financés pour 62% en PLUS, 31% en PLAI et 8% en PLS. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

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

Par ailleurs, l'accession sociale n'a concerné aucun logement au total sur les 7 années.

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.

Économie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	678
Actifs ayant un emploi	1 363
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,5

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune plutôt résidentielle

Deux actifs pour un emploi

Selon l'Insee en 2014, on recense à Montanay 1 363 actifs ayant un emploi pour 678 emplois implantés dans la commune, soit un rapport de 0,5 actif pour 1 emploi. Ce ratio témoigne du caractère résidentiel de la commune. A titre de comparaison, la moyenne métropolitaine se situe à 1,2.

+ 38 demandeurs d'emplois en cinq ans

Fin 2014, on dénombre 132 demandeurs d'emploi à Montanay. Cela représente 4 % des demandeurs d'emploi du Val-de-Saône.

Entre 2009 et 2014, le nombre de demandeurs a crû de 38 unités, soit un taux d'évolution de 40 %.

84 % des habitants travaillent en dehors de Montanay

Seuls 215 habitants vivent et travaillent à Montanay, ce qui représente 28 % des actifs.

14 % des actifs travaillent dans une autre commune du Val de Saône. 38 % occupent un emploi au sein de la Métropole de Lyon (hors bassin de vie). 13 % des actifs montanois quittent la Métropole quotidiennement pour aller travailler.

D'où viennent les actifs venant travailler à Montanay

De la commune	215	28%
Du reste du bassin de vie *(hors commune)*	93	12%
Du reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	148	19%
De l'extérieur de la Métropole	302	40%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Montanay

Dans la commune	215	16%
Dans reste du bassin de vie *(hors commune)*	189	14%
Dans reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	790	58%
A l'extérieur de la Métropole	173	13%

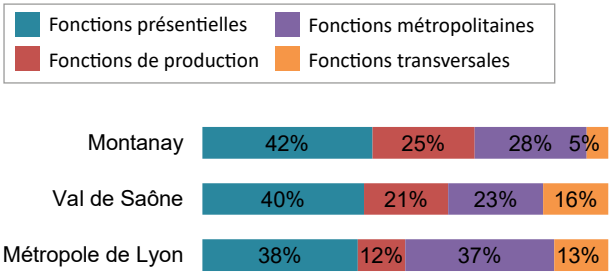
Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Les fonctions présentielles dominent à Montanay

Les fonctions présentielles représentent 42 % des emplois à Montanay. Les services de la santé et l'action sociale sont surreprésentés à Montanay, avec notamment la présence de deux établissements de la fondation OVE à destination des personnes handicapées.

Un quart des emplois appartiennent aux fonctions de production. C'est un taux supérieur au taux métropolitain.

Part des grandes fonctions économiques en 2014
Source : INSEE



Une économie portée par les activités de service

106 emplois supplémentaires en cinq ans

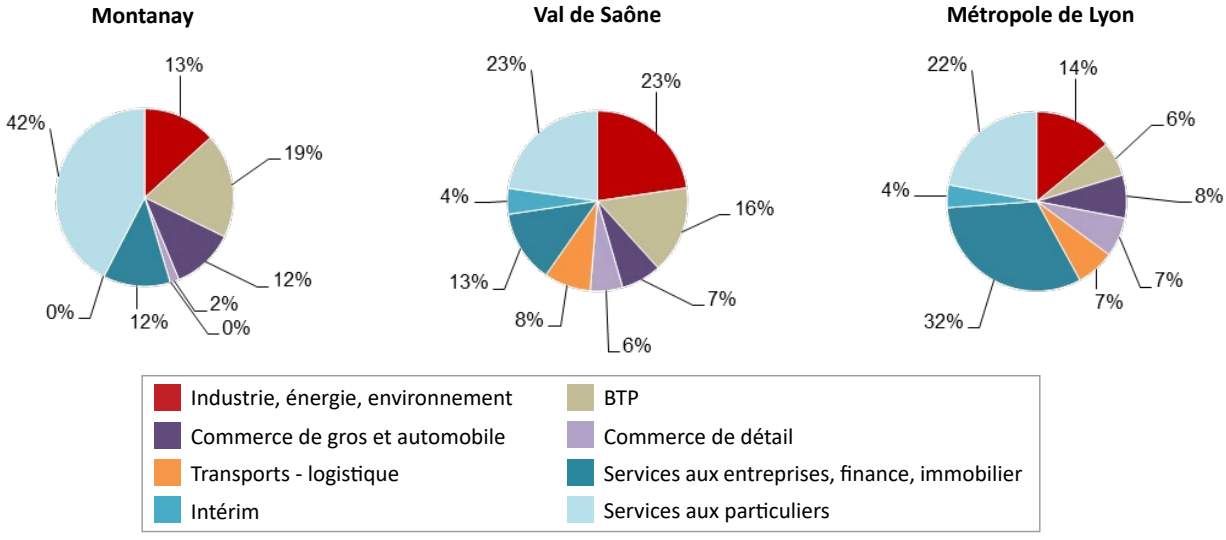
En 2014, on dénombre 604 emplois salariés privés dans la commune de Montanay. Entre 2009 et 2014, le nombre d'emplois a connu une augmentation significative (+ 21 %). Ce gain d'emplois concernent presque exclusivement le secteur des services aux particuliers (+ 83 emplois) et plus spécifiquement la maison d'accueil spécialisée (hébergement médicalisé pour personnes handicapées).

Les activités de service dominantes au sein de l'économie montanoise

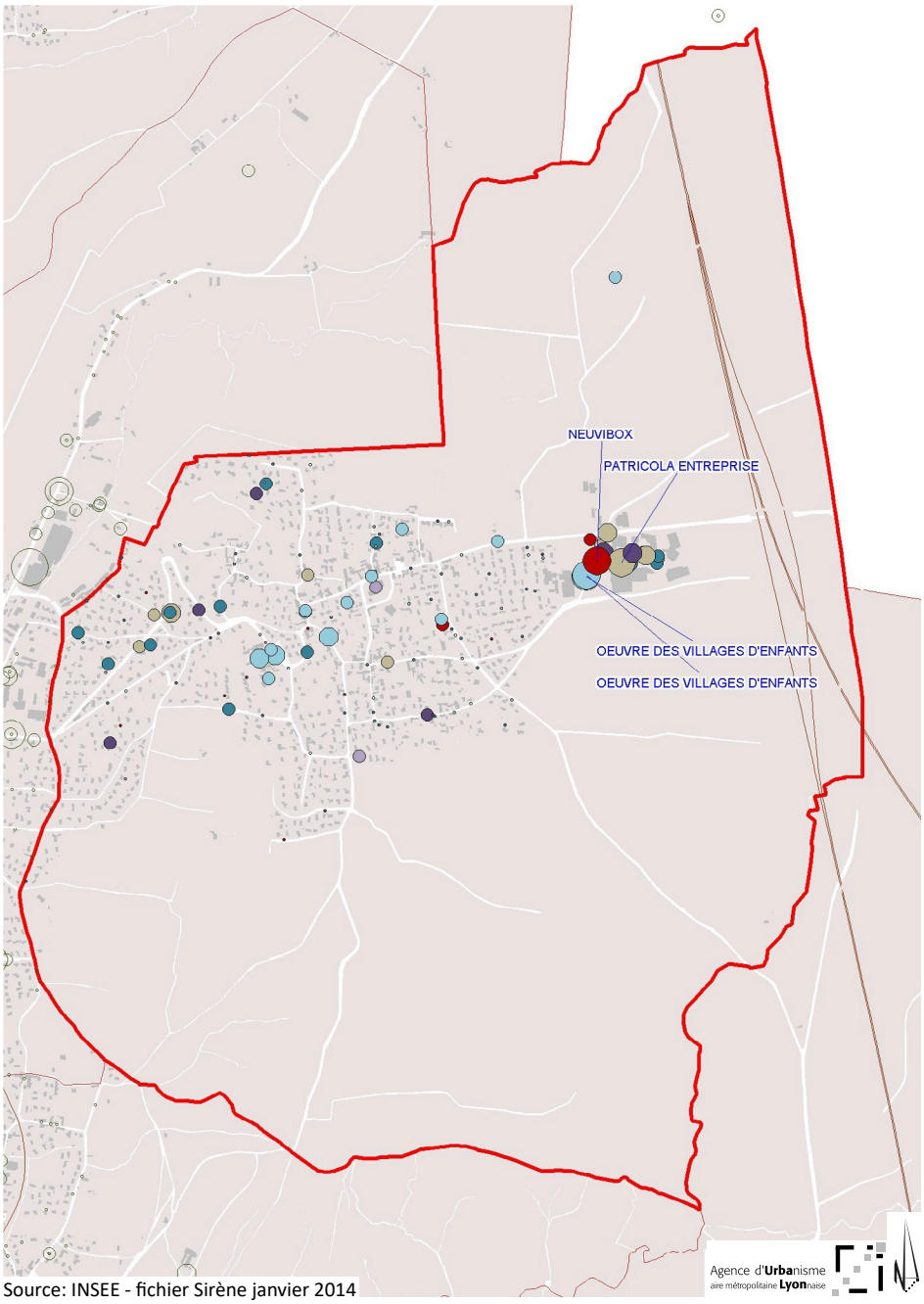
A Montanay, 42 % des emplois relèvent des services aux particuliers. C'est une part bien plus importante qu'en moyenne dans le Val-de-Saône (23 %) ou dans la Métropole (22 %). Cela s'explique par la présence de plusieurs structures d'hébergement pour personnes handicapés, des emplois de la municipalité, ainsi que de la crèche « Les années tendres ».

L'emploi dans le secteur BTP est également bien implanté dans la commune, avec 115 emplois en 2014, soit près de 19 % des emplois au total, contre 16 % dans le Val-de-Saône et 6 % dans la Métropole.

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

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

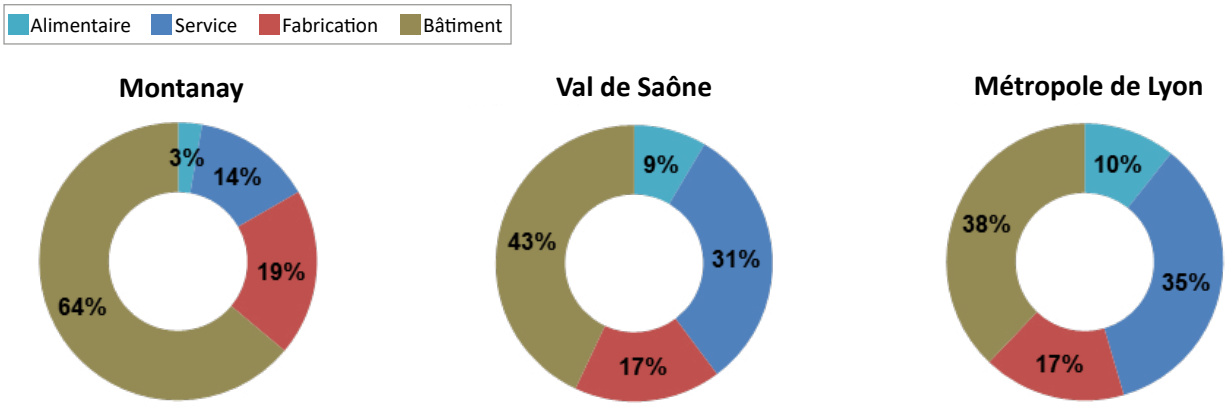
Artisanat - Commerce

Une densité artisanale relativement peu importante

36 établissements sont inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en 2015. Avec une densité artisanale de 129 établissements pour 10 000 habitants, Montanay est plutôt moins bien dotée que le Val-de-Saône (190 pour 10 000 habitants) ou la Métropole lyonnaise (145 pour 10 000 habitants).

Le secteur du bâtiment pèse pour 64 % des activités artisanales.

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

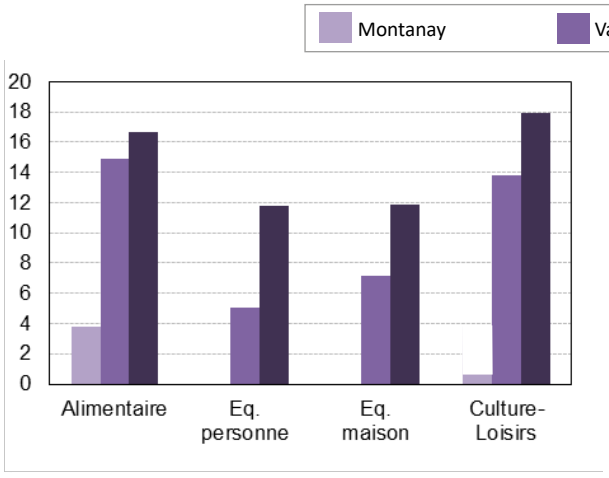


Des petits commerces très peu présents

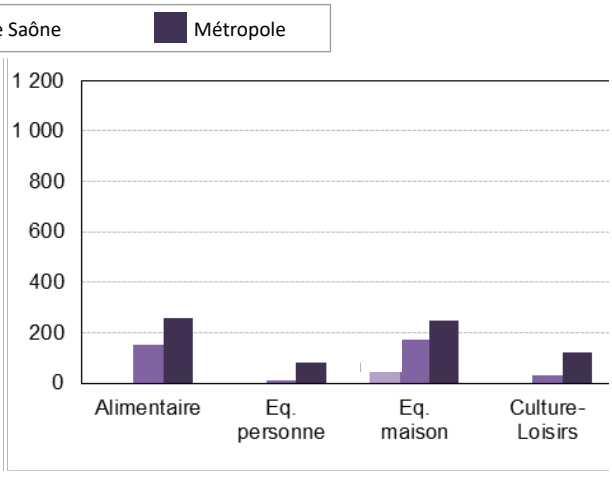
Les petits commerces sont très peu présents à Montanay et nettement sous-représentés par rapport au bassin de vie et à la Métropole. Le SDUC recense 1 commerce alimentaire.

La commune ne bénéficie d'aucune grande surface de vente.

Nombre de commerces de moins de 300 m ² pour 10 000 habitants
Source : Sduc 2014



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



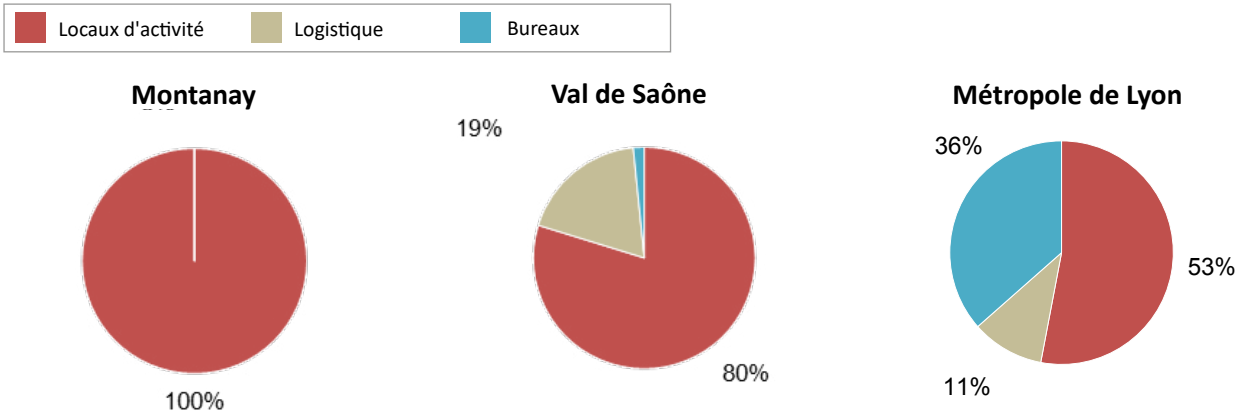
Sites d'activité et parc immobilier

Une zone d'activités artisanales de 8,5 hectares : la Croix des Hormes

Le tissu économique de la commune est essentiellement composé d'artisans (avec une prépondérance du secteur du BTP), principalement concentrés dans la zone d'activités artisanales de la Croix des Hormes. La commune compte également un certain nombre d'entreprises de services (aux particuliers et aux entreprises) situés en diffus dans la commune.

Au total, Montanay compte près de 22 000 m² de locaux d'activité, soit près de 6 % des surfaces d'activité du bassin de vie.

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



Marché immobilier

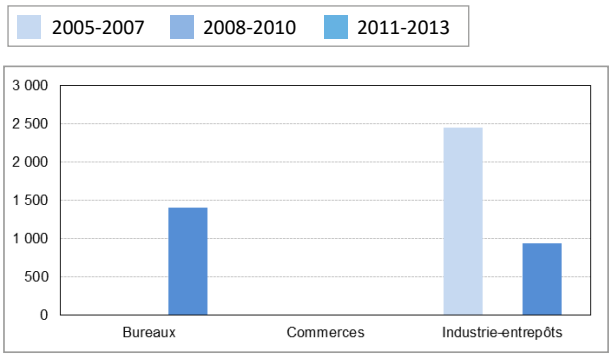
Une construction neuve formée essentiellement de locaux industriels et de stockage

Entre 2005 et 2013, la construction neuve a essentiellement concerné des locaux industriels et de stockage (3 400 m²).

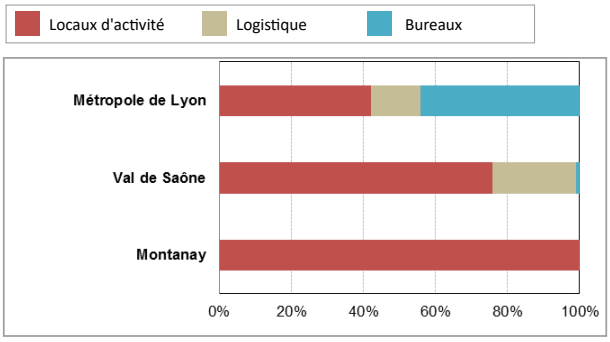
Des transactions dans les locaux d'activités

Conformément à la structure du parc, les transactions enregistrées à la fois dans le neuf et dans l'ancien entre 2006 et 2014 ont exclusivement concerné les locaux d'activité : au total, ce sont plus de 4 000 m² qui ont été commercialisés (soit 5 % des transactions enregistrées dans ce secteur à l'échelle du bassin de vie).

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



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



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- Le confortement et l'accompagnement du développement de la zone d'activités artisanales de la Croix des Hornes, en articulation avec les besoins d'accueil des entreprises sur le bassin de vie
- La préservation des commerces et services de proximité dans une logique de complémentarité avec les communes voisines et le bassin de vie
- Le maintien et le développement de l'agriculture péri-urbaine sur le plateau agricole en lien avec la mise en place des périmètres de protection des espaces naturels et agricoles péri-urbains (PENAP)

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

SYNTHESE

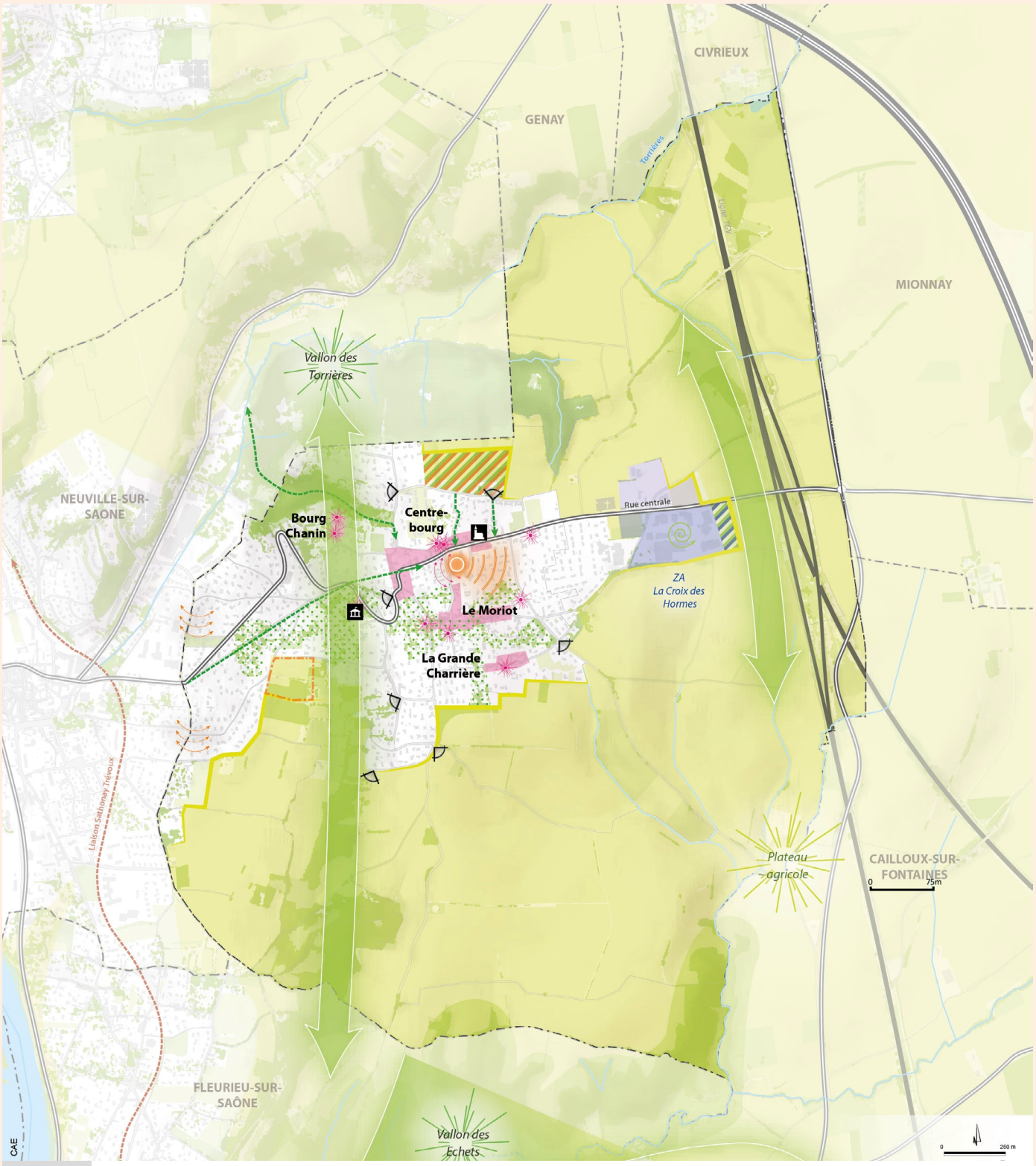
LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Préserver et valoriser l'environnement naturel et agricole**
  - > Protéger le cadre de vie lié à la proximité des espaces agricoles et naturels
  - > Révéler les continuités végétales au sein de l'enveloppe urbaine
- **Organiser le développement autour des secteurs déjà structurés**
  - > Privilégier le développement sur le hameau central
  - > Préserver et valoriser les qualités patrimoniales ponctuelles et la structure des hameaux
  - > Respecter les caractéristiques des quartiers résidentiels
  - > Préserver un potentiel de développement de la commune à moyen et long terme, en cohérence avec les capacités d'intégration de nouveaux quartiers par la commune
  - > Conforter le pôle d'équipements sportifs et culturels de la commune
- **Maintenir et encourager le dynamisme économique**
  - > Garantir le maintien des commerces et services de proximité du Poype, « hameau actif » de Montanay, en complémentarité avec Neuville-sur-Saône et le bassin de vie
  - > Favoriser le maintien des activités artisanales adaptées dans les secteurs habités
  - > Permettre une extension limitée la ZA de la Croix des Hormes en veillant à ce que les opérations dialoguent avec les espaces agricoles voisins
  - > Ramener une dimension paysagère à la ZA au gré des opérations
  - > Soutenir l'activité agricole en complément de la démarche des Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains.

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 facilitant l'accès au logement social,
  - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation via la mixité fonctionnelle.
- **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,
  - > 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,
  - > 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.

SYNTHESE



LEGENDE

Orientations

Conforter/Valoriser
- Garantir une vocation
- Conforter un lieu
- Valoriser un élément 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
- 1 2 3 Prioriser dans le temps

+

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

Éléments structurants
- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

=

PADD



Relief et boisements © Agence d'urbanisme

Le patrimoine naturel de la commune est riche de trois Espaces Naturels Sensibles (classés par la Direction Régionale de l'Environnement): les balmes du vallon des Torrières et Fonbanne au nord en limite avec Neuville-sur-Sâone, le Grand Bois et le Fossard au sud en limite avec Fleurieu-sur-Saône ; secteurs naturels boisés.



Espaces agricoles © Agence d'urbanisme, Guy F

L'enveloppe urbaine de Montanay est bordée par des espaces naturels et agricoles. Plusieurs secteurs urbanisés bénéficient aussi d'une qualité végétale et paysagère notable. Une continuité paysagère majeure relie le vallon des Torrières au secteur boisé du Fossard en passant par le hameau Bourgchanin.

Préserver et valoriser l'environnement naturel et agricole

- **Protéger le cadre de vie lié à la proximité des espaces agricoles et naturels en :**

  > définissant et contenant l'enveloppe urbaine,

  > soignant les transitions entre espaces privés et grand paysage.

  > Préservant les nombreux points de vue sur le grand paysage.

- *Des zonages A1, A2 et N1 protègent les espaces agricoles et naturels*
- *Un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est défini au nord du cimetière, permettant de circonscrire son extension.*

- **Révéler les continuités végétales au sein de l'enveloppe urbaine**



- *Le zonage URi2d assure une densité bâtie faible et un coefficient de pleine terre adaptés à la sensibilité paysagère de la continuité végétale identifiée entre le vallon des Torrières et le sud de la commune*
- *Des espaces végétalisés à valoriser (EVV) et espaces boisés classés (EBC) sont inscrits pour préserver la dimension végétale de ces secteurs*



Centre-bourg © Agence d'urbanisme

Le hameau principal de Montanay, La Poype, se développe le long de la rue Centrale et présente une morphologie rurale dense et structurée. Certains bâtiments constituent une mémoire du passé, on note la présence de l'église, classée monument historique. La Poype a été depuis quelques années l'objet d'opérations de renforcement de la centralité.



Grande Charrière © Agence d'urbanisme

Les différents hameaux, le Moriot, Bourg Chanin, Grande Charrière sont plutôt à dominante résidentielle. Ils présentent un vocabulaire rural typique avec une architecture modeste, qui se distingue par certains éléments plus remarquables (maison de maître...) ainsi que par des détails historiques (piles en pierre, encadrement en pierre dorée, hauts portails…).

Le hameau administratif en entrée de la rue Centrale, présente un ensemble d'une qualité architecturale remarquable.

Entre les hameaux s'est développé un tissu résidentiel sous forme d'habitat individuel. Certains de ces tissus se caractérisent par une présence végétale importante.



Le Margeon © Agence d'urbanisme

La limite nord de l'enveloppe urbaine présente un secteur destiné à être urbanisé : Le Margeon. Il se trouve en lisière des secteurs agricoles et naturels (dont le vallon des Torrières) tout en étant proche de la centralité de Montanay. L'état actuel des réseaux d'assainissement nécessite une réflexion globale sur le développement et le phasage de ces secteurs.

La limite sud des secteurs urbanisés est en creux au niveau du Bois Cochot et de la continuité végétale nord-sud qui traverse la commune. Ce secteur présente une sensibilité paysagère forte.

Les équipements sportifs et culturels sont regroupés en entrée est de la commune, le long de la rue des Echets.

Organiser le développement autour des secteurs déjà structurés

• Privilégier le développement sur le hameau central



> Conforter le hameau en permettant un développement maitrisé, garant des caractéristiques morphologiques et paysagères de la commune

> Identifier des secteurs de développement mesuré et harmonieux

> Assurer des transitions qualitatives entre les nouvelles opérations et les tissus historiques à proximité, en tenant compte des hauteurs des bâtis et des dessertes existantes

- *Le zonage de bourg et village UCe4b avec une hauteur à 9m est inscrit pour garantir une forme urbaine en cohérence avec les tissus historiques existants.*
- *Le zonage URi1a est inscrit rue des Dîmes, en accroche à la centralité.*

• Préserver et valoriser les qualités patrimoniales ponctuelles et la structure des hameaux



> Intégrer les nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques morphologiques et paysagères des hameaux.

PIP A1-2-3-4

- *Le zonage de bourg et village UCe4b avec une hauteur à 7m est inscrit pour garantir une forme urbaine en cohérence avec les tissus historiques existants.*
- *Des Périmètres d'Intérêt Patrimonial s'appliquent sur les hameaux et leurs franges afin de préserver leur paysage urbain et végétal.*
- *Des Eléments Bâtis Patrimoniaux sont inscrits sur des bâtiments ou ouvrages remarquables de la commune.*
- *Les zonages URi1b, URi2b et URi2c s'appliquent en fonction des caractéristiques des tissus.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser (EVV) protègent les structures végétales présentes.*
- *Le zonage URi2b assure la transition entre Neuville-sur-Saône et le côteau.*
- *Des EVV et un zonage URi2c sont inscrits en lisière du plateau agricole.*

• Respecter les caractéristiques des quartiers résidentiels

> Maitriser les évolutions de ces quartiers entourant les hameaux afin de préserver la qualité de leurs ambiances

> Gérer les tissus en transition entre les quartiers périphériques de Neuville-sur-Sâone et les rebords du plateau

> Assurer la transition avec le plateau agricole

• Préserver un potentiel de développement de la commune à moyen et long terme, en cohérence avec les capacités d'intégration de nouveaux quartiers par la commune



> Développer une offre diversifiée de logements par une urbanisation dialoguant avec les espaces agricoles limitrophes et tenant compte des problématiques d'assainissement, sur le secteur du Margeon.

> Préserver un potentiel d'urbanisation en extension à plus long terme sur le secteur du Bois Cochot.

OAP 1

- *Les zonages AURi1b et AURm2a associés à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 conditionnent et encadrent le développement du secteur du Margeon. Une zone non aedificandi permet de gérer la transition avec les espaces naturels du vallon des Torrières.*
- *Le zonage AU2 reporte l'urbanisation du secteur du Bois Cochot à un plus long terme.*

• Conforter le pôle d'équipements sportifs et culturels de la commune

- *Le zonage USP s'applique.*
- *Un emplacement réservé (ER) pour l'extension des équipements est inscrit.*



Commerces du centre-bourg ©Agence d'urbanisme

Le hameau principal de Montanay accueille les commerces et services de proximités, principalement autour de la place de la Poype.

La zone artisanale de la Croix des Hormes regroupe les principales activités économiques de la commune. Située en lisière est de Montanay, elle est bordée par les espaces agricoles.



Propriété agricole ©Agence d'urbanisme

L'activité agricole, importante sur la commune, fait partie intégrante de son identité ; elle couvre 65 % du territoire.

Maintenir et encourager le dynamisme économique

- **Garantir le maintien des commerces et services de proximité du Poype, « hameau actif » de Montanay, en complémentarité avec Neuville-sur-Saône et le bassin de vie**



- *Des linéaires "toutes activités" sont inscrits sur le coeur du centre-bourg.*
- *Une polarité commerciale couvre le centre-bourg autour de la rue Centrale.*

- **Permettre une extension limitée de la ZA de la Croix des Hormes en veillant à ce que les opérations dialoguent avec les espaces agricoles voisins et en préservant les accès aux exploitations agricoles**
- **Ramener une dimension paysagère à la ZA au gré des opérations**



- *Le zonage UEi2 s'applique sur le secteur de la Croix des Hormes et impose le respect d'un coefficient de pleine terre minimum de 10%.*
- *Des EVV sont inscrits en lisières sud de la zone d'activités.*

- **Soutenir l'activité agricole en complément de la démarche de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains**

- *Les zonages A1 et A2 s'appliquent sur les terres cultivées.*

Besoins en logements

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

En 2012, 9% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 18% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Montanay est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole.

37% des habitants ont moins de 30 ans (contre 41% en 1999). La population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+ 306 personnes) et représente 21% de la population de 2012 (contre 13% en 1999).

La part des familles (48% en 2012 contre 56% en 1999) a diminué au profit des couples sans enfant et des personnes seules.

Besoins en logements spécifiques

Aucun logement spécifique n'a été recensé dans la commune.

Équilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est fortement déséquilibrée. En 2012, 85% des ménages sont propriétaires de leur logement, 14% sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a diminué de près de 1 point entre 1999 et 2012 pour atteindre 11% en 2012.

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



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

> 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**



> Tendre vers plus de mixité sociale en diversifiant l'offre résidentielle .

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

> Pérenniser le rôle d'accueil des ménages avec enfant(s) de la commune 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.

> Développer l'offre de logements spécifiques pour répondre aux besoins mal satisfaits (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 73 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 15 logements. Le taux SRU (6,4% en 2017) a peu progressé (6,2% en 2008). La commune, ayant pour l'instant, moins de 3 500 habitants, n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

La pression de la demande est de 3,8 demandeurs pour une offre. 15 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Montanay au 31 décembre 2017.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (8,3 %) était inférieur à ceux du bassin de vie (9,8%) et de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Le marché de l'occasion est composé à 93% de maisons dont le prix moyen s'adresse aux classe moyennes supérieures.

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

Le parc existant

Environ 340 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 62% 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 1,8% 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**



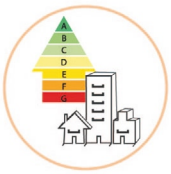
> Continuer à produire une offre nouvelle de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population.

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

> Faciliter le conventionnement de logements privés.

> En fonction des opportunités des projets en petit collectif, favoriser 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 27 logements /an, soit 246 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 23 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier notamment sur les secteurs du Marjeon, du hameau principal et à plus long terme du Villard,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs bien dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

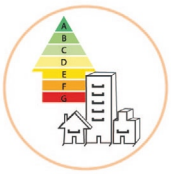
Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production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

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

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 7 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 révision des règles du secteur de mixité sociale existant,

- 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 Montanay,
- 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 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.



Améliorer la qualité du parc

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

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

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



Faciliter 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 et de suivi et 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 Le Marjeon

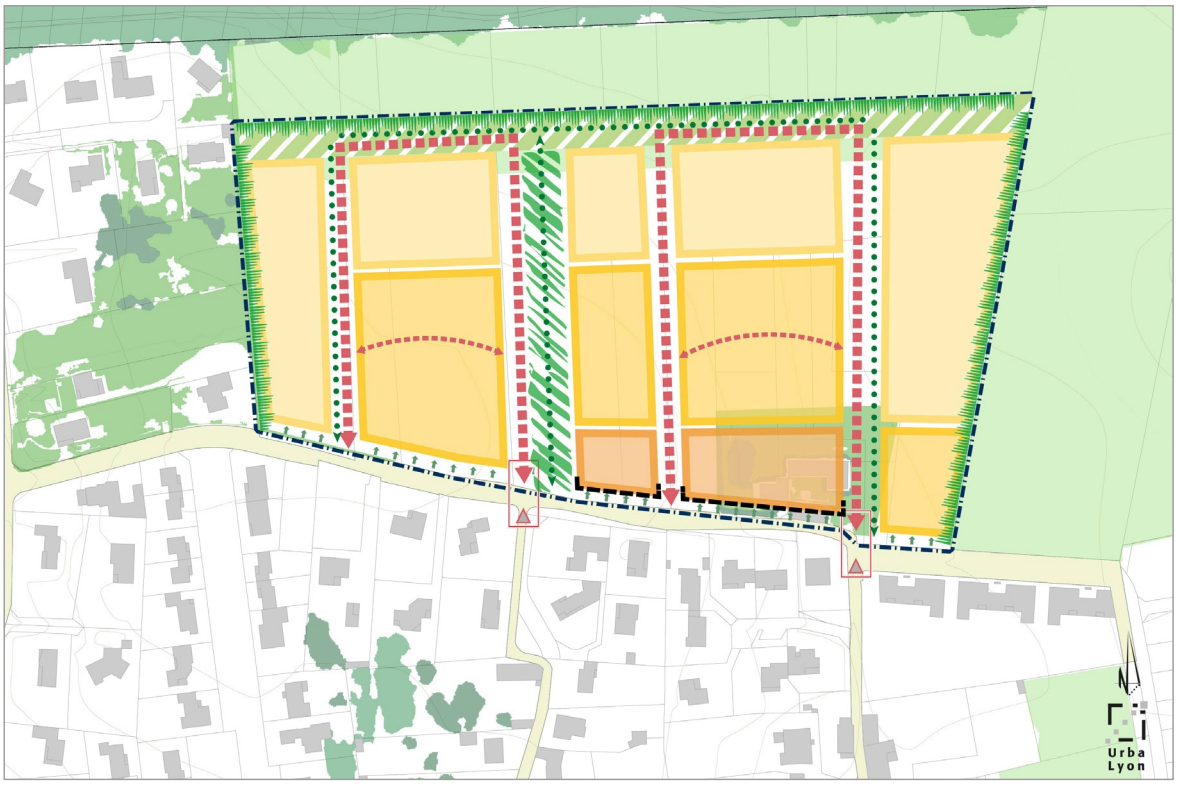
Objectifs

Permettre le développement d'un secteur résidentiel proposant une offre diversifiée de logements et en l'inscrivant dans son contexte, à savoir : une zone d'habitat individuel au sud-est, une entité naturelle et agricole au nord-ouest, ainsi que des petits collectifs en greffe de bourg au sud-ouest.

Conditions d'aménagement

Le secteur est aujourd'hui mal desservi par le réseau public d'assainissement et le réseau unitaire devra être optimisé sur ce quartier. Toute opération d'urbanisation devra ainsi intégrer cette problématique pour éviter d'aggraver la situation. Des études préalables nécessaires devront être réalisées afin de trouver une solution adaptée en termes d'assainissement.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

> Organiser un maillage viaire cohérent avec le secteur

> Selon les besoins de desserte des opérations, les voiries secondaires devront boucler sur les voies principales, de sorte à éviter les impasses.

> Proposer une diversification des formes d'habitat pour répondre aux besoins en logements

> Organiser les formes urbaines les plus compactes en lien avec la rue de Sallet et les formes plus lâches en lien avec les secteurs naturels

> Associer à l'organisation des formes urbaines un gradient de hauteurs plus hautes (type R+2+VETC) en lien avec la rue en Sallet et les plus basses (type R+1+VETC)

> Travailler les lisières avec les secteurs naturels et agricoles. Cette transition devra s'organiser selon le gradient suivant : habitat, jardins privatifs, secteur naturel

> L'organisation des bâtiments sur la rue de Sallet devra proposer un recul paysager conformément au paysage urbain ouvert environnant. Les bâtiments devront proposer une façade discontinue en lien avec la rue, ménageant des vues sur les cœurs d'opérations

> Créer une trame paysagère d'ensemble sur tout le site, structurée autour d'un mail principal central et support de circulations douces

Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

MONTANAY

Surface communale..... 725,57 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	
UCe4	18,78
Mixtes de formes compactes	
URm1	
URm2	
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	26,92
URi2	100,85
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	9,76
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEl	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	5,13
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	
UL	
TOTAL	**161,44**

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	1,76
AURc1	
AURc2	
AURi1	4,54
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEl	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	3,93
AU3	
TOTAL	**10,23**

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	46,37
N2	1,39
Zones agricoles	
A1	45,75
A2	460,39
TOTAL	**553,90**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	43,84
Espaces Végétalisés à Valoriser	26,92
Plantations sur domaine public	0,52
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	**71,28**

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	2 865	3 142	*55*	*9,7%*	1 385 927
Nombre de ménages	1 033	1 182	*30*	*14,4%*	631 553
Taille des ménages	2,7	2,6	*0,0*	*-0,05*	2,1
Nombre de résidences principales	1 033	1 182	*30*	*14,4%*	631 553
Part des ménages propriétaires	84,6%	79,4%	*-1,0%*	*-5,2%*	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	10,9%	15,8%	*1,0%*	*4,9%*	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	3,5%	3,9%	*0,1%*	*0,4%*	125 583
Taux de logements vacants	4,1%	3,7%	*-0,1%*	*-0,4%*	7,4%
Nombre d'emplois	628	696	*14*	*10,8%*	704 742
Revenu fiscal médian	28 766 €	30 380 €	*323*	*5,6%*	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	*6,23%*	*6,39%*	*6,70%*

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	*15*	*19*
Pression de la demande de logement locatif social	*3,8*	*6,3*
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	*0%*	*0%*
Taux de rotation dans le parc locatif social	*8,3%*	*10,4%*
Taux de vacance dans le parc locatif social	*0,0%*	*0,0%*

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	*123,1*	*123,7*	*123,0*
Nombre de logements	*1 193*	*1 228*	*1 264*
Densité	*9,7*	*9,9*	*10,3*

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.