PLAN LOCAL D'URBANISME & DE L'HABITAT

PLU-H

DECLINAISON COMMUNE

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

VERNAISON

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 16

Habitat 17
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 26

Economie 27
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 32

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ... 34

SYNTHESE 34

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 37

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT 49

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH) 52

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 56

5. Rapport de présentation 64
Tableau des surfaces de zonages

6. Rapport de présentation 66
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

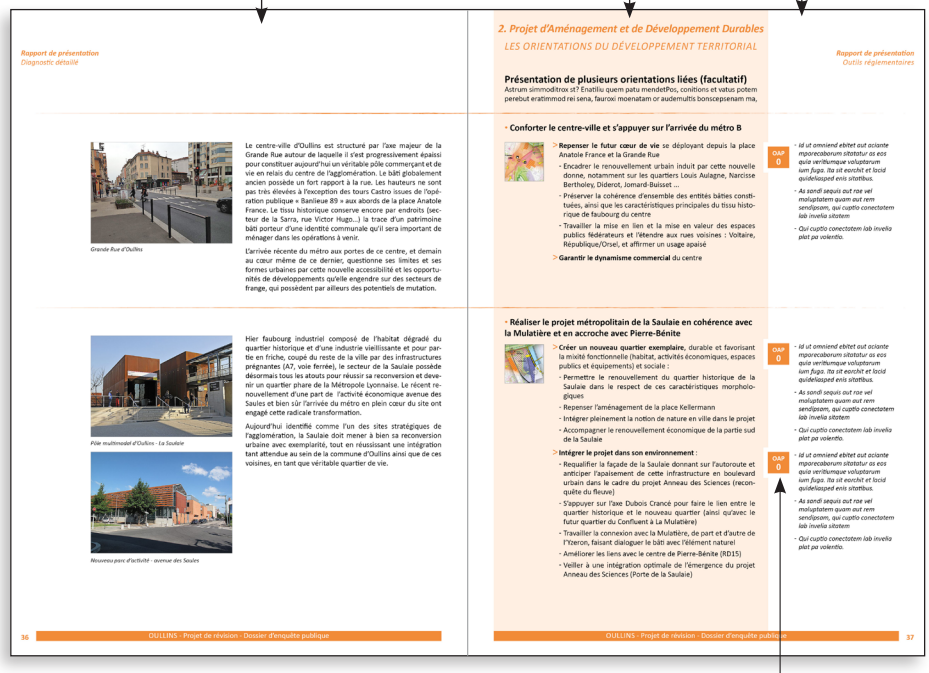
page de gauche

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**

Rapport de présentation
Diagnostic général

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 Lônes et Coteaux du Rhône est un territoire étendu le long du Rhône, composé de 3 entités aux objectifs distincts :

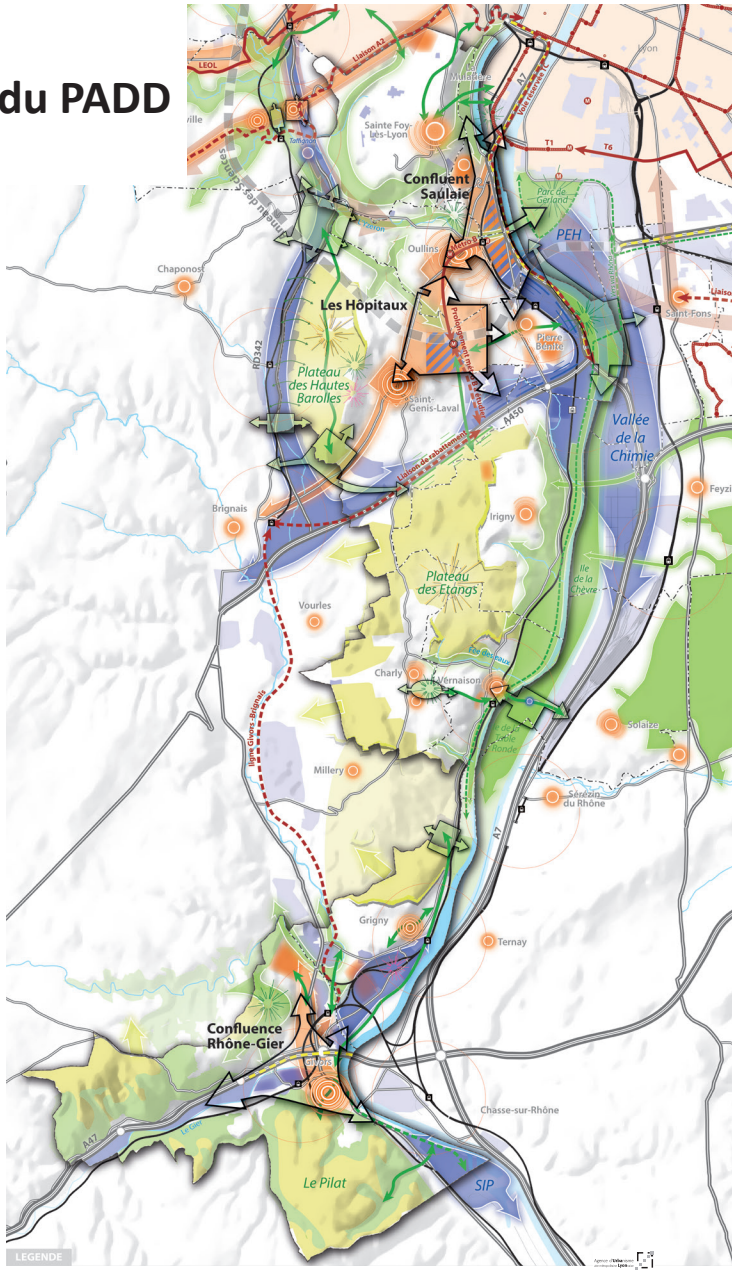
> Concentrer les développements sur les lieux stratégiques: la porte sud-ouest comprend les sites de projets métropolitains de Confluent-La Saulaie et du Vallon des Hôpitaux.

> Affirmer le rôle de polarité relais de Givors-Grigny, lieu d'articulation entre Lyon et Saint-Etienne. Ce secteur, très contraint par les risques, présente néanmoins des potentiels de développement.

> Révéler le plateau des étangs, comme entité de respiration entre la porte sud-ouest et la polarité de Givors-Grigny. Proposer un développement mesuré des bourgs et la préservation de la balme et du plateau agricole.

> Sur l'ensemble du territoire Lônes et Coteaux du Rhône, il s'agira également de :

- Pérenniser l'économie productive et de l'accompagner dans ses transformations (vallée de la Chimie, axe RD342, zones économiques des vallées du Rhône et du Gier) ;
- Mettre en lien les grandes entités naturelles du territoire (voie verte des Confluences, système des vallons de l'ouest, plateaux agricoles, balme et coteaux du Rhône, de l'Yzeron et du Gier).



Cf : déclinaison bassin de vie Lônes et Coteaux du Rhône

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

Située sur le territoire du plateau des Étangs, Vernaison sera amenée à:

> Concentrer son développement autour du centre bourg et dans les tissus déjà constitués

> Préserver le plateau des Étangs, la balme et les bords du fleuve

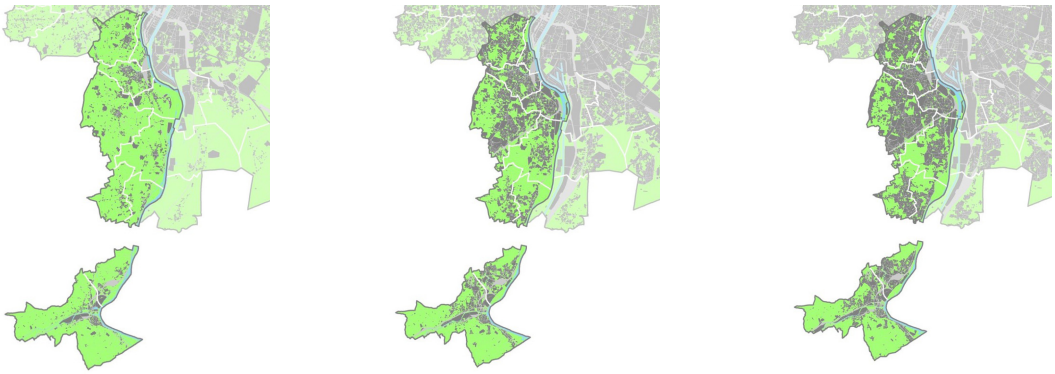
> Construire des continuités paysagères à partir des éléments de l'armature verte et les révéler (principalement entre plateau et fleuve)

> Compléter les liaisons modes doux pour une connexion des entités paysagères et pour mieux relier les quartiers à la gare.

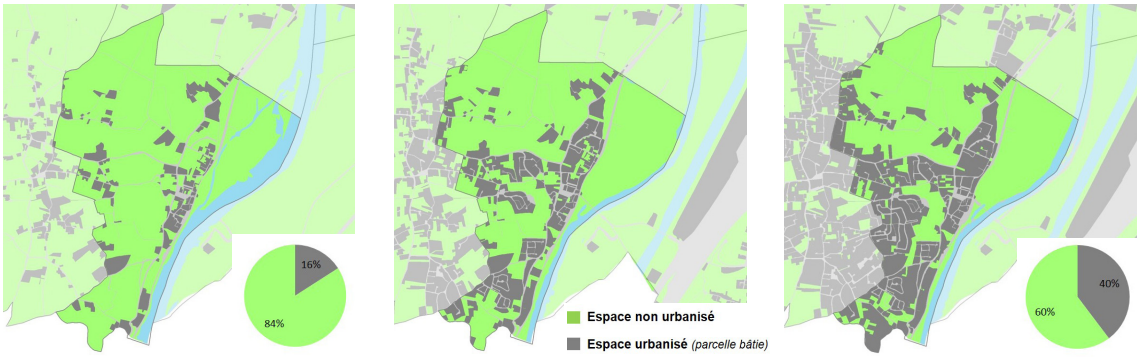
Consommation de l'espace

1950 **1990** **2010**

Bassin de vie



Commune



1950

Le bourg historique est organisé autour de la grande rue et de la rue du port Perret. Il est inséré entre la RD et la voie ferrée qui l'isole du Rhône.

De nombreuses grandes propriétés parsèment les balmes.

1990

Plusieurs lotissements se développent dans la balme. Ils commencent à relier les espaces urbains de Charly et de Vernaison (chemin des Gaupières, rue de la Maçonnière, chemin de la Rossignole...)

Les quartiers d'habitat collectif complètent le centre-bourg plus au nord

2010

L'urbanisation continue avec la création de plusieurs lotissements. Le tissu pavillonnaire est maintenant devenu continu avec Charly, avec une seule enclave non-urbanisée formée par la balme .

En 60 ans, le développement de la commune s'est fait sur un mode principalement extensif, passant de 84 à 60% pour les espaces non urbanisés. L'évolution passée a donc consommé des espaces naturels, à Vernaison comme dans les autres communes de l'agglomération.

Or, depuis les années 2000, période où les limites naturelles ont été stabilisées, les collectivités portent l'ambition de poursuivre le développement urbain dans ses limites actuelles, privilégiant le renouvellement urbain sur des secteurs identifiés afin de préserver les richesses agricoles et naturelles de la commune.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Vernaison est une commune qui se situe au carrefour des grandes entités paysagères constituées par le plateau agricole, les balmes et le Rhône. Elle s'est historiquement développée en longueur, encadrée par le Rhône et la balme. Le passage de la voie ferrée isole le centre bourg du fleuve alors que la RD315 marque une coupure avec les vallons.

- Le vaste plateau agricole et arboricole situé au nord-ouest domine le territoire communal. Il constitue un espace naturel structurant de Vernaison, dont la sauvegarde constitue un enjeu essentiel pour le respect des équilibres écologiques.
- Le sud-ouest est caractérisé par un paysage de collines regroupant des secteurs d'urbanisation de type pavillonnaire ;
- L'est, formé d'une plaine alluviale s'étend du nord au sud. Il regroupe le centre-bourg, les quartiers du Péronnet et du Rhône, et à l'est de la voie ferrée, un territoire de lônes et d'îles.

Cette situation géographique fait de Vernaison une commune contrastée, marquée par des ruptures de relief, ce qui aussi renforce les difficultés d'assainissement et introduit des risques (géologiques, inondations, ruissellement) qui contraignent, de fait, le développement urbain de la commune.

La desserte de la commune est principalement assurée de façon Nord/Sud par la RD315 en rive droite du Rhône qui permet de relier Lyon et Givors , et en Est/Ouest par la RD36 (chemin des Gaupières, rue du Pont) , sur laquelle se greffe l'emblématique pont de Vernaison.

A noter également la présence de la gare au Sud du centre, sur la ligne Givors-Lyon Perrache qui permet de rejoindre le nouveau pôle multimodal de la Saulaie à Oullins

Contraintes et ressources du territoire

Des risques naturels aux abords des cours d'eau et sur les pentes

Le territoire communal de Vernaison est exposé à des risques naturels, avec :

- L'inondation liée au Rhône (PPRI - plan de prévention des risques d'inondation) et au ruisseau de la Fée des eaux qui impacte des zones urbanisées.

- Les glissements de terrains sur les secteurs de pente et notamment sur l'ensemble des balmes.

- Le ruissellement pluvial, bien présent en particulier sur le plateau agricole et les pentes des balmes. L'aménagement de bassins de rétention en bas du vallon de la Fée des Eaux a été réalisé par la Métropole.

La valeur écologique des territoires est et ouest de la commune.

Les îles et lônes du Rhône à l'est et le plateau agricole à l'ouest sont porteurs d'une véritable sensibilité écologique et constituent des réservoirs de biodiversité importants à l'échelle de l'agglomération lyonnaise.

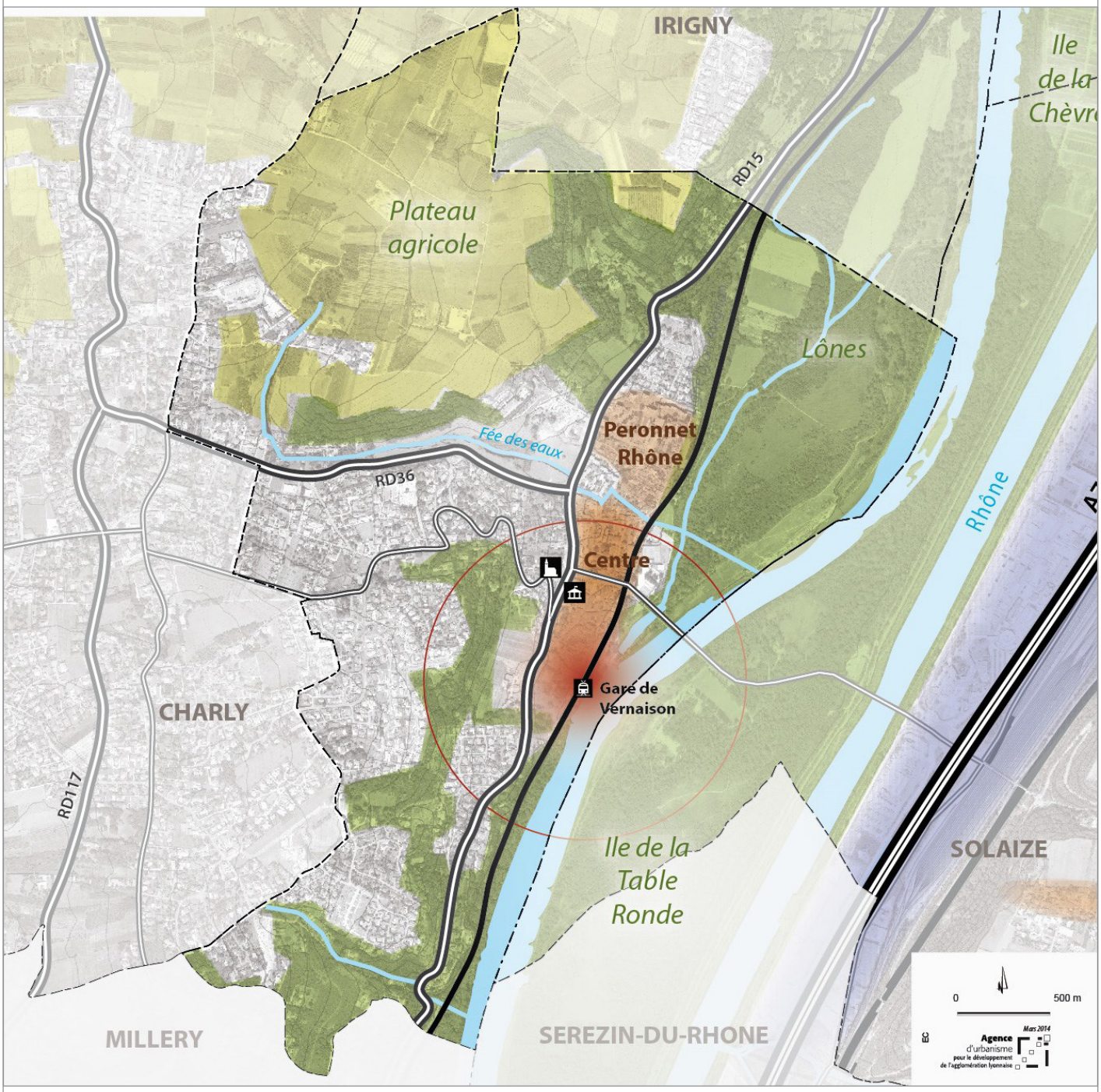
Le risque industriel de la Vallée de la Chimie au Nord/ Est de la commune.

Le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de la Vallée de la Chimie approuvé par le Préfet le 19 octobre 2016 concerne la commune de Vernaison.

Servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, ce PPRT délimite, autour des sites industriels concernés, des zones au sein desquelles il combine le cas échéant :

-la maîtrise de l'urbanisation future ;
-l'obligation de dispositions constructives adaptées pour tout nouveau projet ;
- la prescription ou la restriction d'usages ;
-des mesures de réduction de la vulnérabilité s'appliquant aux biens existants (prescriptions de travaux de protection pour les logements existants).

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 territoire originel organisé de façon Nord-Sud le long du fleuve

Le territoire urbain de Vernaison s'est organisé à partir d'un tissu historique imbriqué, organisé entre les voies historiques et la voie ferrée jusqu'à la place du 11 novembre qui regroupe les équipements (mairie, école, église). Au nord de cette place, on trouve les traces d'un quartier industriel ancien où se sont développés durant les années 70-80 de l'habitat collectif formant les quartiers du Péronnet et du Rhône et plusieurs lotissements. Des grandes propriétés marquent les entrées Nord et Sud du bourg.

On remarque aussi des traces ponctuelles d'anciens hameaux le long des voies reliant Charly (route de Charly, chemin des Condamines, chemin des Gaupières).

Des extensions territoriales importantes à l'ouest

Le reste de la commune est majoritairement composé d'un tissu d'habitat individuel récent développé principalement à partir des années 80-90, sur les coteaux jusqu'aux limites du plateau agricole de Charly. On note la présence de grandes propriétés qui ont subsisté et sont aujourd'hui insérées dans le tissu urbain de tous les quartiers.

Un environnement naturel et agricole diversifié

A l'est de la voie ferrée, lônes et îles du Rhône (île Ciselande, île Jaricot, Ile de la Table Ronde…) forment un environnement naturel exceptionnel, en partie valorisé par des aménagements récents. Elles représentent un réservoir de biodiversité d'enjeu régional. On y trouve aussi un pôle sportif et de loisir (bassin de joute).

Le plateau de la Pronde compose un paysage agricole et arboricole préservé et de qualité, ponctué aussi par de nombreuses masses boisées. Il se situe dans la continuité du plateau des Étangs d'Irigny et de Charly. Il constitue un réservoir de biodiversité intéressant à l'échelle de la métropole.

Entre le plateau de Charly et le centre bourg, la balme, le vallon de la Fée des Eaux, et le vallon de la Serve ont conservé leurs caractères naturels et largement boisés.

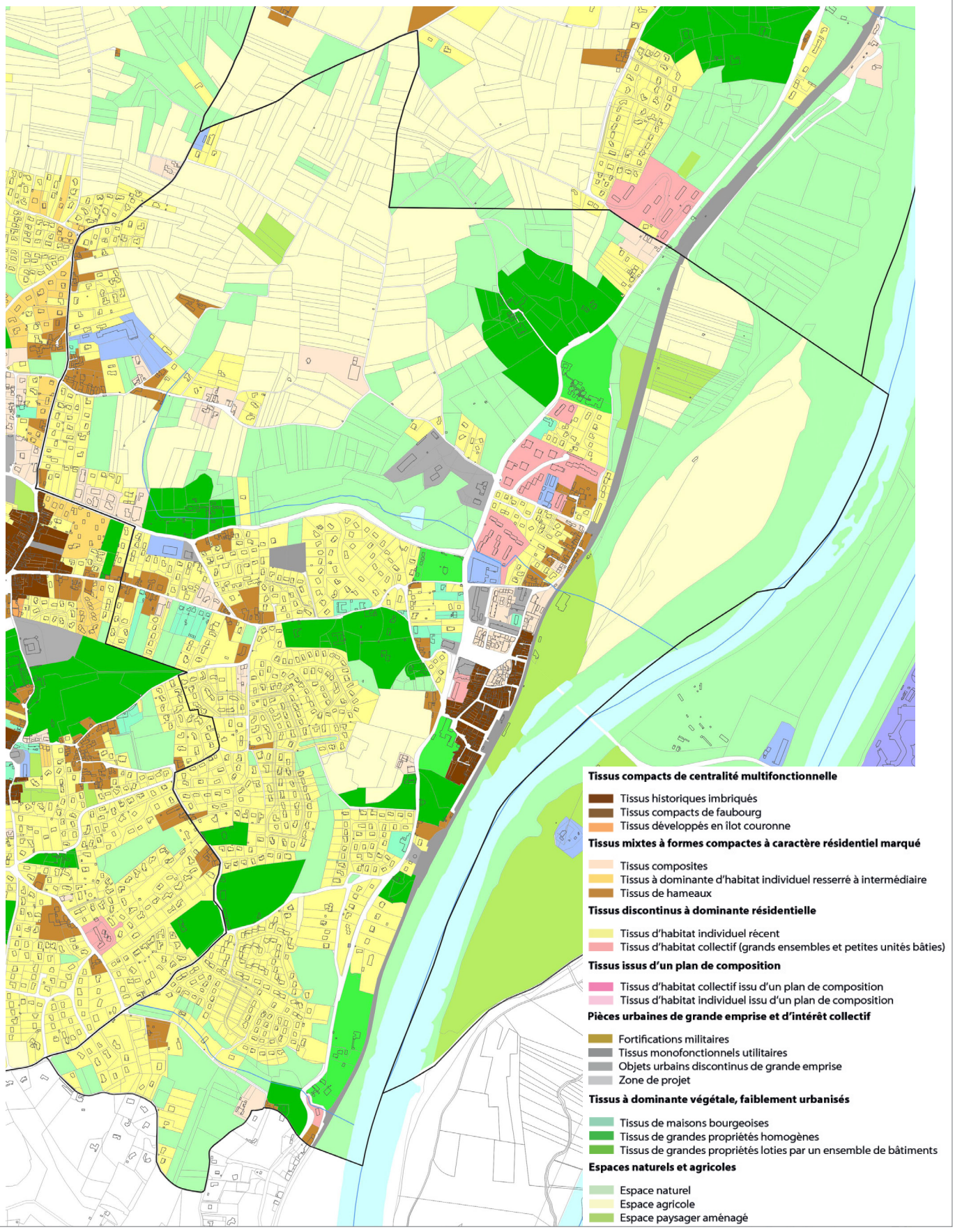
Des sites économiques ponctuels

La petite zone d'activité de la Fée des Eaux se trouve au bord du vallon du même nom, en direction de Charly.

On observe aussi la présence d'entreprises insérées dans le tissu urbain, dont l'atelier-magasin Jumfil en entrée du bourg.

> *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 spatial d'un espace. (R.Brunet, les mots de la géographie)*

Analyse typomorphologique des tissus



Qualités du paysage et du bâti

Des grandes entités naturelles, liées à la géographie, qui structurent le territoire

Un paysage diversifié

Au Nord de la commune, le plateau agricole de la Pronde situé dans la continuité du plateau agricole des Etangs sur Irigny donne toute sa qualité au paysage agricole grâce aux vergers, vignes et boisements. La topographie particulière du site offre une vue dégagée sur le grand paysage en direction de l'Est et Sud-Est de la métropole. Inscrit dans la continuité du plateau de Pronde au Sud et desservi par le chemin du Pelet, le plateau de la Carrière offre également de par sa situation « promontoire » une vue dégagée sur le grand paysage en direction du Sud et de l'Est.

Les balmes boisées du vallon de la Fée des Eaux et du vallon du Razat assurent un double rôle d'entrée de ville et d'espace de transition entre le bourg et le plateau agricole. Elles offrent un paysage naturel de grande qualité. La présence de grandes propriétés au sein de ces vallons confère à ce site naturel un fort intérêt historique et paysager. De plus, le paysage du vallon de la Fée des Eaux est conditionné par le ruisseau de la Fée des Eaux, qui part du hameau du Pelet et rejoint le Rhône au niveau du nord du bourg.

Au Sud, la balme boisée du plateau des Ferratières conserve un caractère naturel dominant et maintient des coupures vertes significatives entre les différents quartiers « hauts » et « bas ». Elle participe à l'équilibre et à la qualité paysagère de la commune. De plus, la présence de grandes propriétés confère à ce site naturel un fort intérêt historique et paysager et en fait un « fond de scène » exceptionnel pour le centre bourg.

Le vallon et le ruisseau de la Serve ainsi que le Bois Comtal présentent au Sud de la commune un cadre boisé de qualité, au caractère encore sauvage.

Le Rhône, ses berges, et les espaces naturels qui le bordent, forment un espace naturel remarquable à l'Est de la commune. Bordé par les eaux du Rhône, ce site présente des espaces naturels de qualité, avec la présence de jardins partagés le long de la voie ferrée. Il accueille également un parc, un pôle sportif et de loisir, avec la présence d'un bassin de joute et du pont, éléments singuliers de l'identité Vernaisonnaise.

Une corrélation entre paysage naturel et urbain, à préserver et encourager

Une présence du végétal dans la ville

Les espaces publics de qualité et parcs de la commune renforcent la présence de la nature en ville : Le parc public Bernard Clavel, en bord du Rhône; l'esplanade de l'église (et son point de vue sur le pont), la place de la Mairie et la place Charles de Gaulle, les différents squares des ensembles d'immeubles collectifs, des jardins partagés dans le secteur du chemin des Iles….

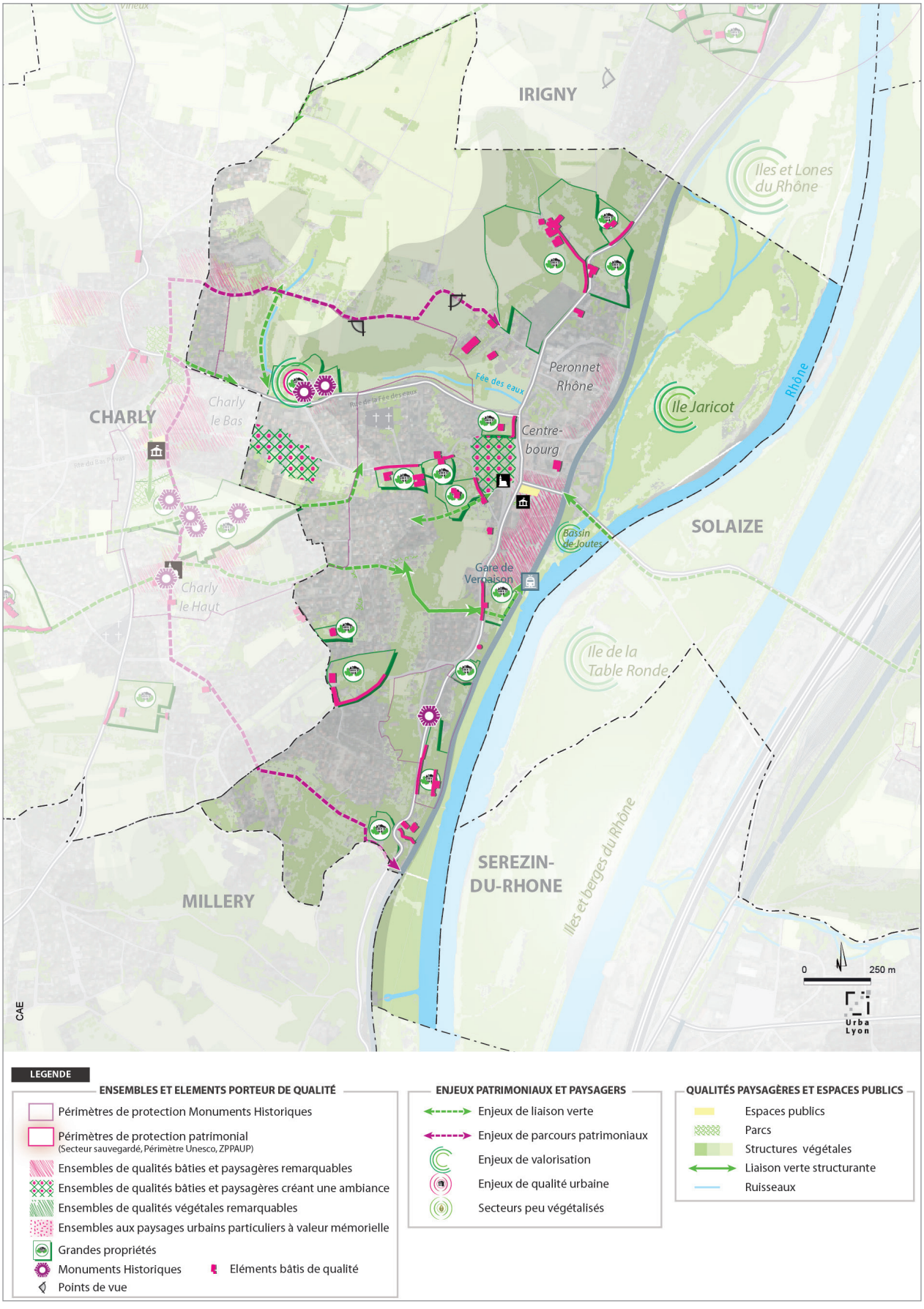
On trouve aussi à Vernaison des ensembles pavillonnaires et collectifs participant à la qualité paysagère (au travers de leurs ambiance, organisation, architecture, végétalisation, etc.), des espaces végétalisés perceptibles depuis l'espace public confortent le développement de la nature en ville (rue de la Hêtraie, rue des Cerisiers, route des Condamines, Cité le Rhône, Le Péronnet…).

Des quartiers historiques: le Bourg et le hameau du Pelet

Le Bourg s'organise autour de la Grande Rue et de la rue du Pont, où vient se raccrocher à leur croisement la place du 11 Novembre 1918 et du 8 Mai 1945, qui marque la centralité avec la mairie et l'église. Le Bourg s'étend jusqu'à la gare et la Maison Saint-Joseph. Au Nord, le tissu ancien s'étend jusqu'à la rue du Port Perret. La rue des Usines et les bâtiments d'activité appartenant aujourd'hui à l'entreprise Jumfil (ancienne chocolaterie) témoignent du développement industriel du centre. Le Bourg, qui présente un ensemble urbain ancien encore bien cohérent, se trouve cependant enserré entre la RD315 et la voie ferrée, qui vient couper le village de son fleuve.

Le hameau du Pelet, situé au Nord-ouest de la commune, en frange du plateau agricole, s'étend entre Charly et Vernaison le long de la rue de Corcelles et des chemins du Recanton et de Luzieux. Le tissu rural ancien est caractérisé par des maisons des champs remarquables avec des systèmes de cours internes, formant des groupements d'habitat distincts les uns des autres. Situé en marge du centre-bourg, le hameau du Pelet connaît un lien urbain très fort avec le centre-bourg de Charly.

Les qualités du territoire



Un patrimoine bâti remarquable et/ou singulier, qui participe à l'identité de Vernaison

Insérées au cœur de la balme, on trouve de nombreuses grandes propriétés remarquables qui jouissent d'un cadre végétal exceptionnel, et des maisons bourgeoises, qui participent à la qualité paysagère et architecturale de la commune : le domaine Saint-François de Sales, le domaine Saint-Joseph, la propriété du Lac Enchanté (inscrite MH), la propriété de La Fée des Eaux (inscrite MH), le domaine du Razat, le domaine des Charmilles, la propriété de la communauté du Chemin Neuf, les grandes propriétés de la route de Givors et de la balme des Garennes, les maisons bourgeoises de la route des Condamines…

On note aussi des éléments bâtis remarquables et/ou singuliers à préserver et valoriser : l'église (1869), l'Hôtel de ville, la gare, l'école privée Notre-Dame, les vestiges du Pavillon de Cornevent (inscrits MH). Il existe aussi de nombreux éléments qui rappellent le lien historique au fleuve : les vestiges du bac à traille (une pile située au Sud du bassin de joute sur la rive droite du Rhône, et une autre pile située en face (sur l'île de la Table Ronde), le pont suspendu (1955-1959), le bassin de joute …



Domaine des Charmilles @ agence urbanisme



Domaine de Cornevent @ agence urbanisme



Domaine des Charmilles © agence urbanisme



Domaine de Cornevent © agence urbanisme



Le Razat © agence urbanisme



Domaine de Cornevent © agence urbanisme



Maison de retraite médicalisée Korian © agence urbanisme



Grande Propriété Les Ferratières © agence urbanisme

Les secteurs potentiels de développement

En terme de développement résidentiel

Les potentiels de développement urbain de la commune sont principalement situés dans les tissus déjà constitués:

- Sur le centre bourg, principalement au nord de la place de la Mairie, qui représente le potentiel de renouvellement le plus important pour la commune.
- Les terrains "Griset", situés sur le plateau en limite de Charly représentent aussi un potentiel entre pavillonnaire, hameau du Pelet et terrain en friche.
- Dans une moindre mesure, les tissus ponctuels d'anciens hameaux peuvent faire l'objet d'un renouvellement urbain ou d'une densification modérée.
- Le nord du site du Razat est un potentiel d'extension à long terme,à interroger au vu de la sensibilité écologique et paysagère du site.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de **600 à 650 logements.**

Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 de **240 logements** (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

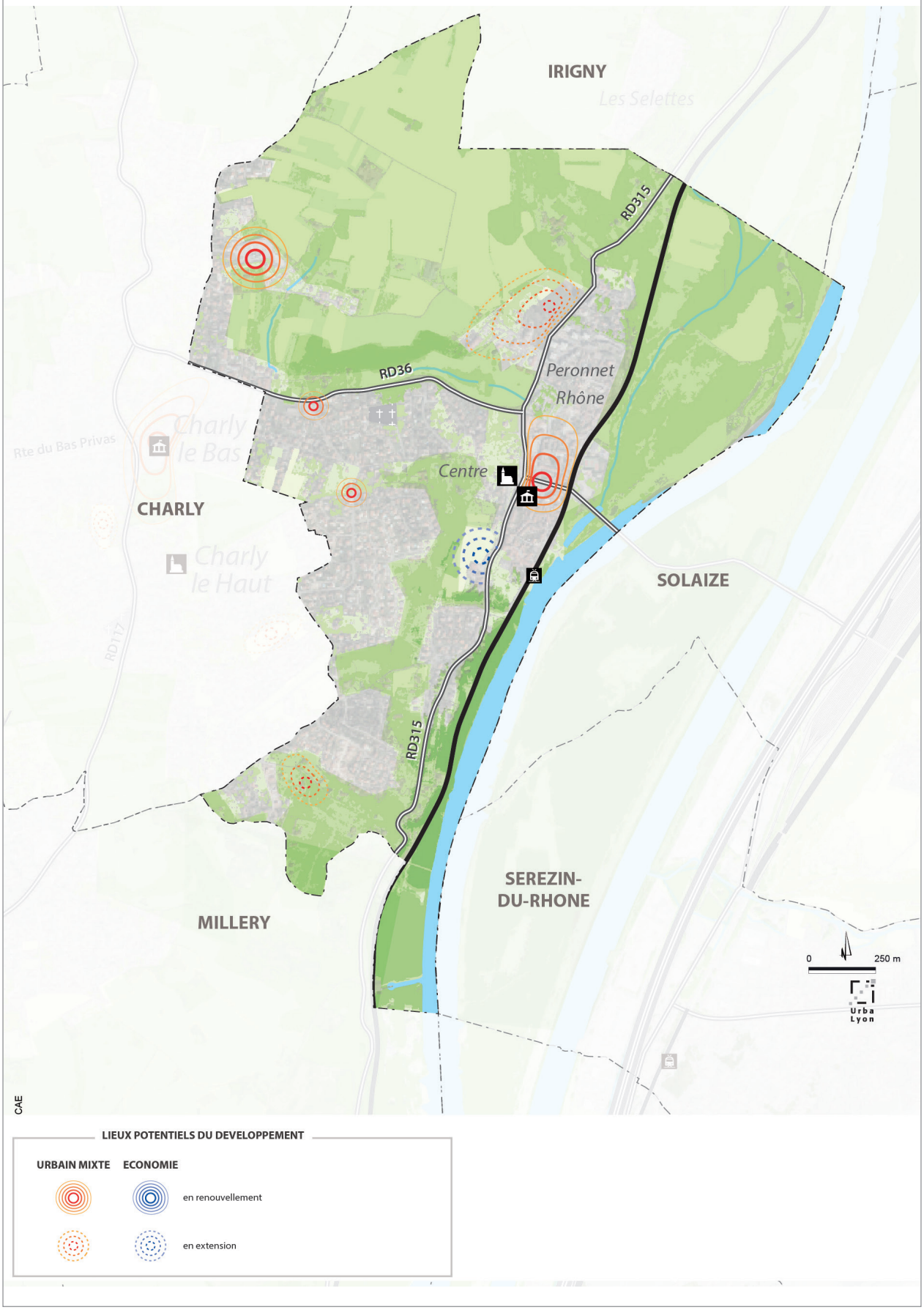
Les quartiers résidentiels

Organisés de part et d'autre du centre et sur le plateau, les quartiers d'habitat pavillonnaire doivent, dans le respect de l'intégrité des espaces naturels et agricoles et des contraintes naturelles, tendre à conserver leur empreinte actuelle et les qualités de chaque quartier. Des évolutions modérées sont toutefois possibles dans l'enveloppe urbaine existante.

Potentiel économique en extension

Le secteur des Garennes, avec sa position stratégique face à la gare et au centre, en vitrine de la RD315 est un potentiel intéressant de développement économique pour la commune (environ 4 ha).

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> Facteur essentiel de la qualité du cadre de vie, la préservation des espaces naturels et agricoles est un enjeu structurant. À cet égard, Vernaison se situe au carrefour de grandes entités paysagères importantes à l'échelle du bassin de vie et doit porter l'ambition de les valoriser et les préserver :

- le plateau agricole ;
- la balme ;
- le fleuve Rhône, ses berges, îles et lônes.

> Cet enjeu de mise en valeur s'étend aux éléments de patrimoine d'une grande diversité sur la commune : les tissus historiques ; des ensembles urbains de qualité (anciens hameaux et quartiers pavillonnaires), des éléments bâtis ponctuels remarquables. En outre, la valeur paysagère est également révélée par les grandes propriétés dont l'implantation vient souligner une vue ou la topographie de la balme.

> Compte tenu des enjeux ci-dessus, le développement de la commune devra se faire tout en préservant les espaces naturels et agricoles et en révélant le patrimoine paysager : tenir les limites naturelles, travailler les transitions entre le naturel et l'urbain, pérenniser la présence du végétal sur la commune, affirmer la vocation naturelle de secteurs sensibles (coupure verte notée au SCOT).

> Plus particulièrement, l'enjeu est de bien définir les secteurs de développement de la commune, dans le centre bourg et dans les zones d'urbanisation future, tout en prenant en compte les risques naturels (inondations, ruissellement, glissement de terrain…).

> Tendre vers une mobilité plus vertueuse:

- En permettant le développement de nouvelles pratiques collectives de mobilité
- En développant un réseau de cheminement modes doux
- En renforçant le rôle de la gare par l'amélioration de son accessibilité et de son rabattement.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

745 habitants de plus entre 1999 et 2015

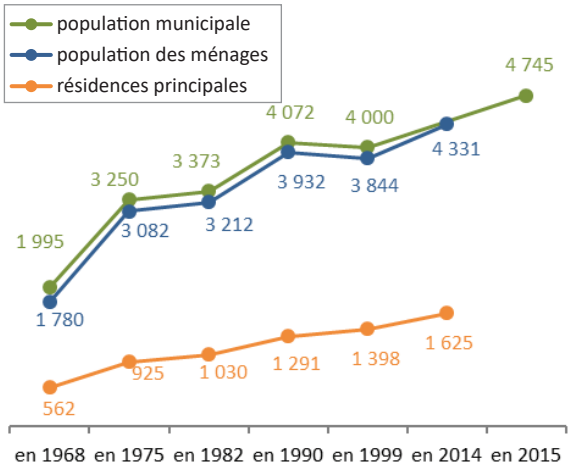
Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 1,07% sur la période 1999-2015 (gain de 47 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs (respectivement +0,2% et +0,8%).**

Ces évolutions diffèrent de celles constatées entre 1990 et 1999 où la population avaient légèrement baissé.

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	**4 745 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 745 habitants*

Part des Vernaisonnais sur la population du bassin de vie Lônes et Coteaux du Rhône :

En 1999 : 3,2% En 2015 : 3,6%

Soit une hausse de 0,4 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.

Des CSP diversifiées mais une forte progression des retraités et des cadres

Entre 1999 et 2012, **le nombre de cadres a plus que doublé sur la commune** (+292 personnes). Ils représentent 15,9% de la population de plus de 15 ans en 2012, ce qui représente une hausse de 7,5 points. L'évolution des cadres est davantage prononcée sur la commune qu'à l'échelle de Lônes et Coteaux du Rhône où leur part a progressé de 2,5 points (10,2% en 2012).

Les retraités progressent de +5,6 points et représentent 23,2% de la population de Vernaison en 2012. Cela représente une progression de 260 personnes. Néanmoins, ils demeurent sous-représentés par comparaison au bassin de vie (25,8%).

La part des artisans est stable (4,0%) alors que les autres CSP diminuent : -3,5 points pour les employés, -3,2 points pour les ouvriers et -2,2 points pour les professions intermédiaires.

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.	4,0%	4,0%	0,0
Cadres, Prof. intel. sup.	8,4%	15,9%	7,5
Prof. intermédiaires	15,8%	13,6%	-2,2
Employés	16,6%	13,0%	-3,5
Ouvriers	15,4%	12,2%	-3,2
Retraités	17,6%	23,2%	5,6
Autres sans activité prof.	22,3%	18,1%	-4,2
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 et à la Métropole de Lyon

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 23 696 €. 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 (20 900 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 9,4% 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.

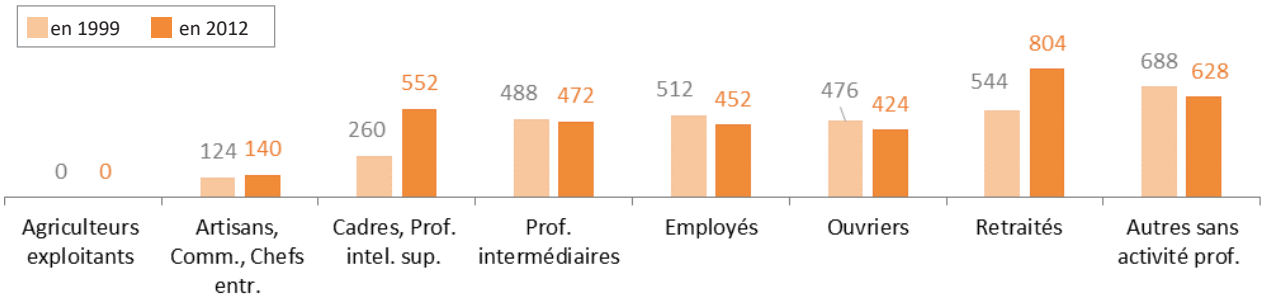
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

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



Presque 50% des ménages sont des familles avec enfant(s) mais leur part diminue

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 49,7% des ménages. Cette part est nettement supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,7%) et de la Métropole de Lyon (33,5%). **Cependant, la part des familles avec enfant(s) enregistre une baisse de -4,8 points depuis 1999.** On assiste par ailleurs à un changement de la morphologie des familles. La part des couples avec enfant(s) baisse de -5,7 points, tandis que celle des familles monoparentales progresse de +0,9 point.

Les personnes seules représentent 21,7% des ménages et progressent de 2,2 points ; les couples sans enfant concernent 26,0% des ménages (-0,6 point).

Les familles avec un ou deux enfants représentent 78,5% des familles de Vernaison (78,8% pour le bassin de vie). La part des familles de 1 enfant progresse de 4,7 points (38,2% contre 40,6% pour le bassin de vie), tandis que celle des familles de 2 enfants diminuent de –1,7 point (40,3% contre 38,2% pour le bassin de vie.) Si les familles de 3 enfants sont moins nombreuses, celles de 4 enfants et + progressent.

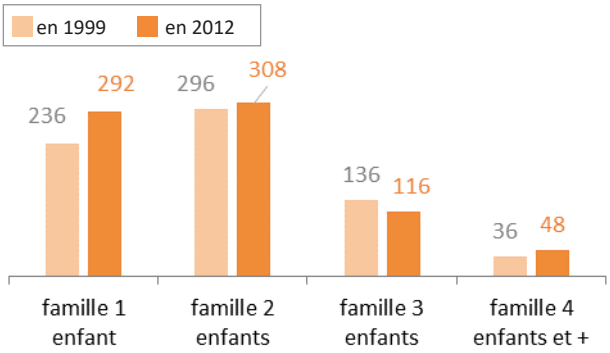
L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,75 personnes par ménage
En 2012	2,67 personnes par ménage

Population des ménages 2012	4 233 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 584 ménages
Nombre de logements 2012	1 665 logements

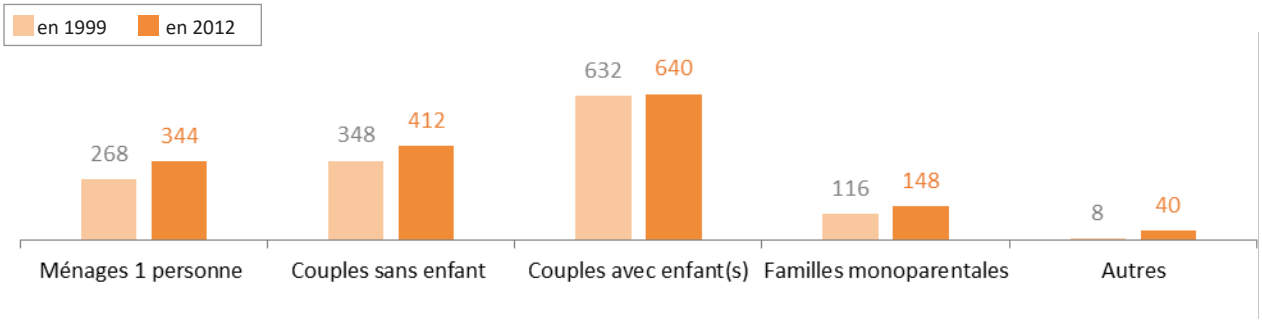
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	19,5%	21,7%	2,2
Couples sans enfant	25,4%	26,0%	0,6
Couples avec enfant(s)	46,1%	40,4%	-5,7
Familles monoparentales	8,5%	9,3%	0,9
Autres	0,6%	2,5%	1,9
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	33,5%	38,2%	4,7
famille 2 enfants	42,0%	40,3%	-1,7
famille 3 enfants	19,3%	15,2%	-4,1
famille 4 enfants et +	5,1%	6,3%	1,2
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population jeune mais un vieillissement qui s'accentue

L'indice de jeunesse est de 1,8 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,5.

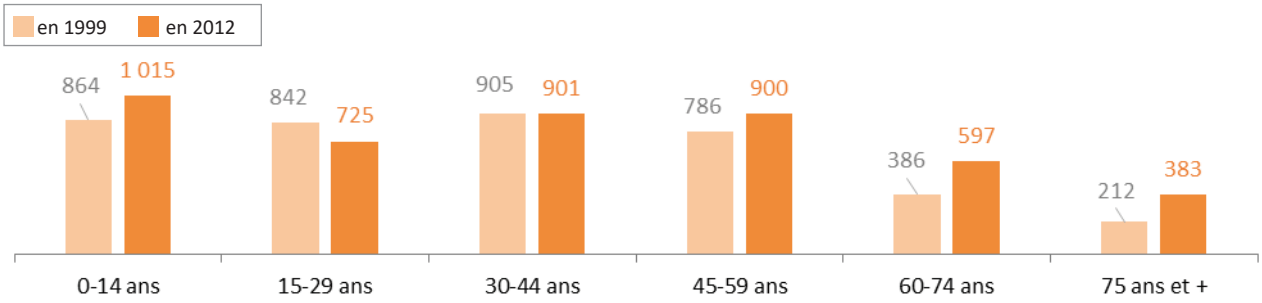
Les moins de 30 ans représentent 38,5% de la population de la commune (38,3% pour le bassin de vie). Les effectifs progressent de 34 personnes, **mais leur part diminue de 4,2 points entre 1999 et 2012**. Dans le détail, les 0-14 ans sont plus nombreux de 151 personnes, alors que les 15-29 ans enregistrent une baisse de 117 personnes et perdent 5 points.

Les 30-44 ans, malgré un relatif maintien des effectifs, perdent 2,7 points (19,9% en 2012).

A contrario, **les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux** : + 382 personnes. Ils représentent 21,7% de la population de la commune **et progressent de 6,7 points depuis 1999**. Cette part reste toutefois inférieure à celle enregistrée pour le bassin de vie (23%).

Les 45-59 ans progressent également (+114 personnes) mais leur part reste globalement stable (19,7% en 1999 contre 19,9% en 2012).

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	21,6%	22,5%	0,8
15-29 ans	21,1%	16,0%	-5,0
30-44 ans	22,7%	19,9%	-2,7
45-59 ans	19,7%	19,9%	0,2
60-74 ans	9,7%	13,2%	3,5
75 ans et +	5,3%	8,5%	3,2
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 et plus nombreux

62,1% des ménages sont propriétaires de leur logement en 2012, part supérieure à celle du bassin de vie (55,9%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a progressé de 5,2 points entre 1999 et 2012 avec une croissance des effectifs de 203 propriétaires.

En 2012, le taux de pauvreté des propriétaires occupants de Vernaison est de 2,4%, taux nettement inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole (4,5%).

Une part des ménages locataires du parc social en baisse

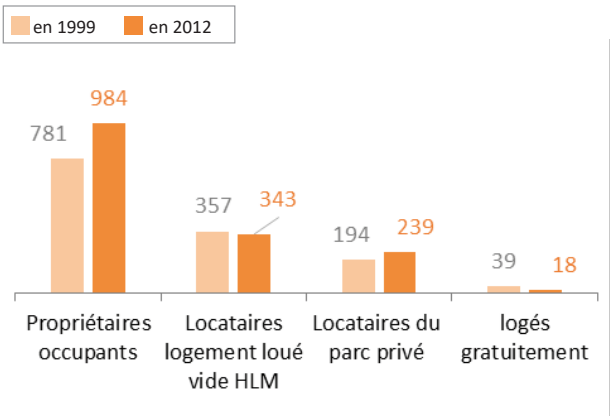
36,8% des ménages sont locataires contre 42,1% pour le bassin de vie. 15,1% sont locataires du parc privé (+0,9 point entre 1999 et 2012) et 21,7% sont locataires du parc HLM (-4,4 points). Au regard de la progression des propriétaires occupants, celle des ménages locataires est faible. Entre 1999 et 2012, Vernaison enregistre un gain de 45 ménages locataires du parc privé et une baisse de 14 ménages locataires du parc social.

En 2012, le taux de pauvreté des locataires de la commune était de 22,1%, taux légèrement inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole (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 : 24,5%).

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	57,0%	62,1%	5,2
Locataires logement loué vide HLM	26,0%	21,7%	-4,4
locataires du parc privé	14,2%	15,1%	0,9
logés gratuitement	2,8%	1,1%	-1,7
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 constitué majoritairement de maisons individuelles

En 2012, 61% des ménages vivent en maison et seulement 38% en appartement. Cette part est nettement inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (67%).

Ce parc collectif propose une offre importante de grands logements : 46% de T4 et + (44,4% à l'échelle du bassin de vie), 38,1% des T3 (34,4% à l'échelle du bassin de vie) et 15% de T1-T2 (21,1% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

56% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

56,4% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 980 logements dont 42,7% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve importante où la part du collectif augmente encore

Du point de vue de la production de logements, Vernaison est la commune la plus dynamique du bassin de vie Lônes et Coteaux du Rhône. Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 23,8% contre 11,4% pour le bassin de vie et 15,5% pour la Métropole de Lyon.

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 10 logements par an, 20,0% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme n'a pas cessé d'augmenter pour atteindre 48 logements par an entre 2010 et 2014. **La part du collectif a, elle aussi, augmenté pour atteindre 78,3% de la construction neuve sur la période 2010—2014** (160 logements commencés pour la seule année 2014).

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

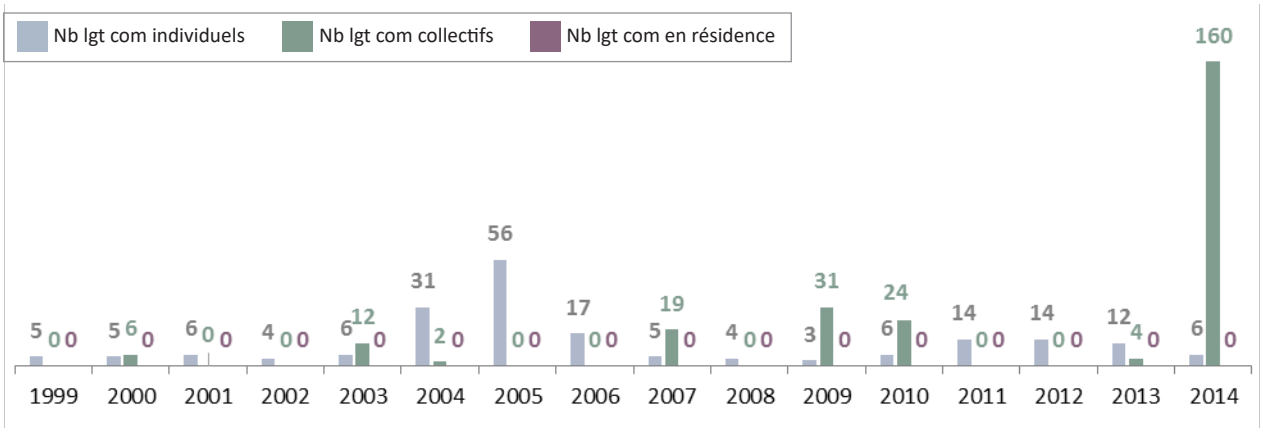
En moyenne 20 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

- de compenser la perte de 5 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 3 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,75 en 1999 à 2,67 en 2012),
- d'accueillir 11 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 30 habitants par an.

A noter que, dans le même temps, le taux de logements vacants est resté stable (4,4%) alors que le taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 1,1% à 0,5%.

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)



Période 2000-2004
14 logts par an dont 27,8% en collectif

Période 2005-2009
27 logts par an dont 37,0% en collectif

Période 2010-2014
48 logts par an dont 78,3% en collectif

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	44 logements
dont part du collectif	*82,0%*

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Marchés immobiliers

Un marché du collectif neuf attractif pour les investisseurs

En 2014, **le prix de vente moyen des appartements neufs était de 2 882 €/m²**, contre 2 098 €/m² dans l'ancien, soit un écart de 784 €/m². Ce niveau de prix reste inférieur à la moyenne observée à l'échelle de la Métropole de Lyon (3 582 €/m²).

Sur les 113 ventes réalisées entre 2012 et 2014, **la majorité des ventes était comprise entre 2 800 et 3 600 €/m²** (66% contre 52% à l'échelle du bassin de vie), 29% d'appartements neufs ont été vendus à moins de 2 800 €/m² (contre 22% à l'échelle du bassin de vie). Seuls 4% des logements ont été vendus à plus de 3 600€/m² (contre 26% dans le bassin de vie).

Entre 2012 et 2014, 63% des ventes (hors vente en bloc) concernent des investisseurs et 38% des acquéreurs-utilisateurs.

Une majorité de T1-T2 parmi les logements neufs

Sur les 104 appartements neufs commercialisés sur la période 2012-2014 (hors vente en bloc), seuls 5% sont des T4 et plus, part inférieure à la moyenne de la Métropole de Lyon (18% de T4 et plus). **Les T1-T2 sont majoritaires : 58% contre 42% à l'échelle de la Métropole.** La part des T3 est de 38% (contre 40% à l'échelle de la Métropole).

A l'inverse des maisons, les appartements d'occasion constituent un marché d'autant plus accessible que leur prix a baissé

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 75 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 2,3% des ventes du bassin de vie. 67% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (409 922 €) était nettement supérieur à celui de son bassin de vie (325 368 €) et de la Métropole de Lyon (367 381€).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une très forte hausse de +37,6% alors que ce niveau de prix est en baisse de -1,7% pour le bassin de vie et de –1,2% pour la Métropole.

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 098 €/m²) était vendu à un prix moyen inférieur à celui du bassin de vie (2 263 €/m²) et de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements à la revente a connu une baisse de -7,1% (-4,8% pour le bassin de vie et –3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **la totalité des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**. Dans le bassin de vie, ce niveau de prix à concerné 81% des ventes (contre 19% des appartements vendus entre 2 800 et 3 600€/m2 et 4% à plus de 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 24,5% de logements sociaux en 2017, Vernaison est une commune soumise à la loi SRU (25% à horizon 2025).

Une part de l'offre locative sociale en baisse

Avec 454 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif de Vernaison représente 3,4% de celui du bassin de vie Lônes et Coteaux du Rhône.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 40 logements. Toutefois, dans la mesure où le parc privé s'est fortement développé, la part du parc social est passé en dessous du taux réglementaire de 25% (24,5% en 2017 contre 26,8% en 2008).

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 9 logements locatifs sociaux..

Source : DDT

108 ménages du Grand Lyon demandent un logement social sur la commune

Au 31 décembre 2017, 37 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 108 demandeurs souhaitent Vernaison comme premier choix. 34% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 2,8, soit **près de 3 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur à celui de Lônes et Coteaux du Rhône (4,7) et à celui de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 7,5% en 2017 contre 8,6% 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 parc principalement orienté vers les T3

En 2017, les T3 représentent 46,3% du parc social (contre 38,4% à l'échelle du bassin de vie). Les T4 et + sont également bien représentés (41,5% à Vernaison, contre 40,6% dans le bassin de vie et 36,2% pour la Métropole)

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 12,2% du parc social de la commune alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 21,0% et atteint même 28,1% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

En moyenne 6 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 56 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 3% de la production de Lônes et Coteaux du Rhône.

6 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 73,2% en PLUS et 26,8% en PLAI (pas de financement en PLUS CD ni 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 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

Contrat de ville et rénovation urbaine

Requalification urbaine et sociale

Le quartier du Péronnet est sorti de la nouvelle géographie prioritaire. Il s'agit désormais d'un quartier en veille active.

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en maintenant l'offre locative sociale et en développant 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	1 185
Actifs ayant un emploi	1 913
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,6

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une balance entre emplois et actifs en faveur d'une vocation résidentielle

Moins d'un emploi pour un actif

Avec 1 185 emplois, Vernaison représente 2% des emplois des Lônes et Coteaux du Rhône. Ce nombre est moins important que celui des actifs résidant dans la commune qui compte 0,6 emplois pour un actif ayant un emploi. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 dans la métropole de Lyon.

Une très forte progression des demandeurs d'emplois

Fin 2014, on dénombre 275 demandeurs d'emploi à Vernaison. Cela représente 3% des demandeurs d'emploi des Lônes et Coteaux du Rhône. Ce nombre est élevé et en importante augmentation. Sur les cinq dernières années il a progressé de 60%, soit 100 demandeurs d'emploi de catégorie A supplémentaires. Dans le même temps, le nombre de demandeurs d'emplois en fin de mois a progressé de 38% dans la Métropole de Lyon.

20% des habitants travaillent à Vernaison

385 habitants travaillent à Vernaison, ce qui représente un habitant de la commune sur cinq. Cette part est plutôt modérée et est légèrement inférieure aux résultats de communes comme Oullins ou Grigny. Le maximum constaté s'illustre dans les arrondissements de Lyon qui captent environ 40% de leurs habitants.

D'où viennent les actifs venant travailler à Vernaison

De la commune	385	31%
Du reste du bassin de vie *(hors commune)*	238	19%
Du reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	255	21%
De l'extérieur de la Métropole	358	29%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Vernaison

Dans la commune	385	20%
Dans le reste du bassin de vie *(hors commune)*	385	20%
Dans le reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	860	45%
A l'extérieur de la Métropole	295	15%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Des emplois portés par les métiers des fonctions présentielles et métropolitaines

Des fonctions présentielles concentrent les emplois

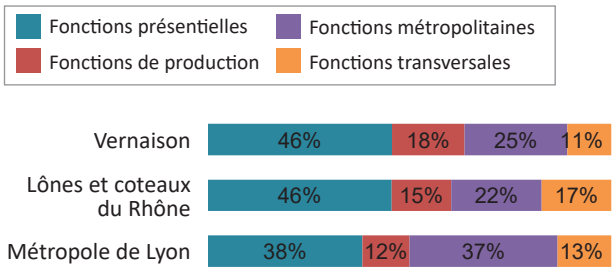
A Vernaison, les métiers de la santé et de l'action sociale sont bien représentés. Cumulés, les emplois des fonctions présentielles représentent 46% de l'emploi total. Cette part est supérieure à la moyenne métropolitaine et équivalente à celle des Lônes et Coteaux du Rhône.

Les fonctions métropolitaines sous-représentées

Avec un emploi sur quatre dans les fonctions métropolitaines, Vernaison est en dessous de la moyenne métropolitaine : 37%.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Plus de 800 emplois salariés privés dont une grande partie dans les services aux particuliers

Une baisse importante des emplois entre 2009 et 2014

La commune vient d'enregistrer une période de baisse importante de son niveau d'emploi salarié privé : -7% en cinq ans contre +5% dans la métropole. Néanmoins, durant cette période, les services aux entreprises ont bien progressé (+18%), tandis que les services aux particuliers et le commerce de détail se sont maintenus. L'industrie est le secteur le plus touché par la baisse du nombre d'emplois. En 2014, 811 emplois salariés privés étaient recensés à Vernaison.

Une concentration des activités de santé et d'action sociale

Les services aux particuliers concentrent 43% des emplois salariés privés. C'est deux fois plus que la part moyenne du secteur dans la métropole. Vernaison s'illustre par de nombreuses implantations de structures privées d'hébergement social ou médicalisé.

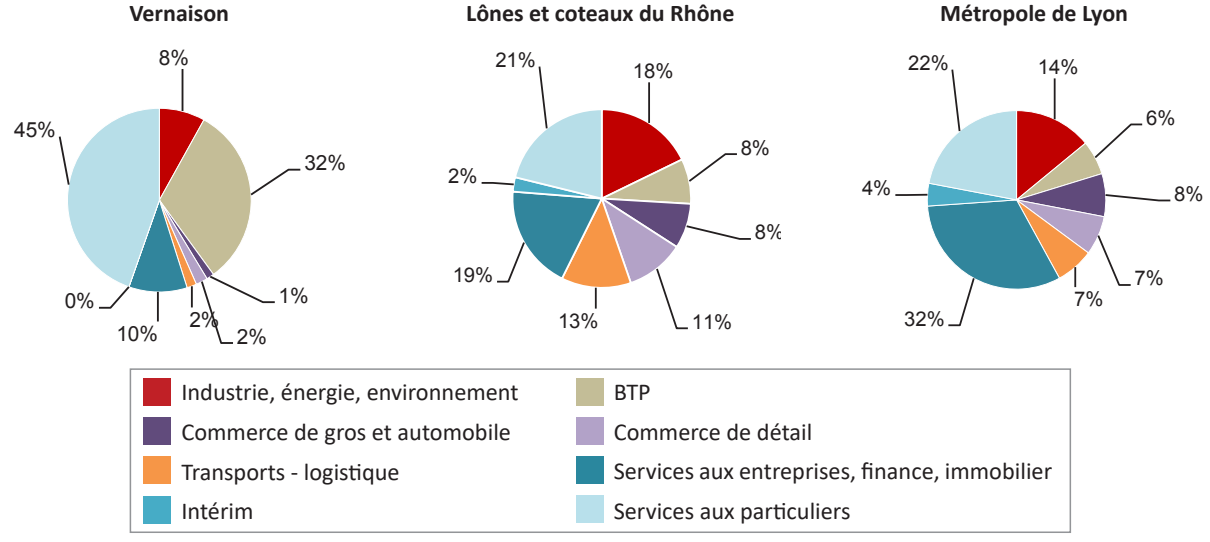
Les principaux établissements du secteurs sont l'Ehpad Saint-Joseph, la maison de retraite Korian Saint-François, la Grande Maison et la Charmille (Education et Joie) ou encore Acolade.

La construction, un secteur clé

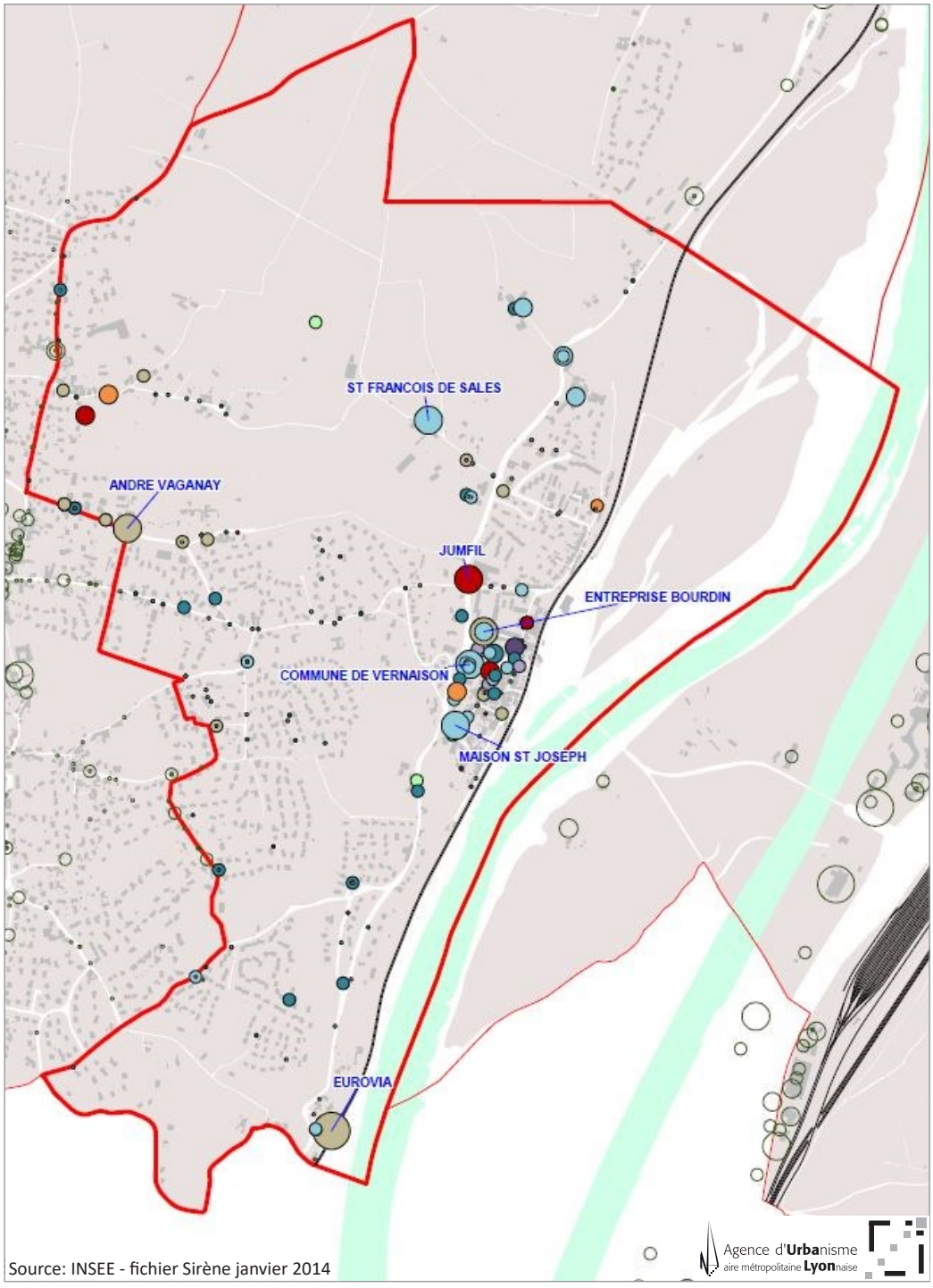
Le second secteur le plus représenté est la construction. 32% des emplois relèvent de ce secteur, soit une part nettement supérieure aux moyennes du bassin de vie et de la métropole (respectivement 8% et 6%). La présence de plusieurs établissements comme les peintures Bourdin ou Vaganay fils expliquent le poids du secteur.

Part des secteurs d'activité en 2014 *(répartition des emplois salariés privés)*

Source : Acoss-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné

** Eurovia semble adressée à Vernaison mais localisée à Millery*

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 et commerce

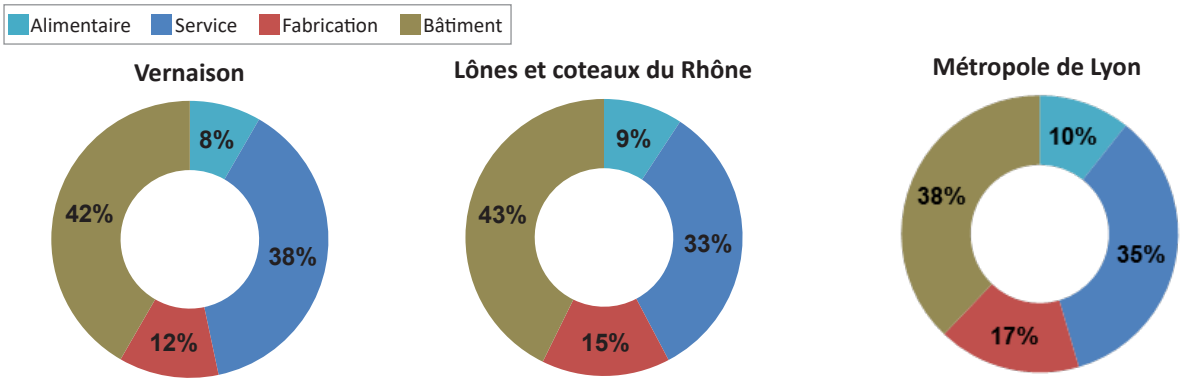
Une densité artisanale proche de la moyenne métropolitaine

En 2015, 61 établissements artisanaux sont recensés au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône. Rapporté au nombre d'habitants, la densité artisanale de la commune est légèrement inférieure à la moyenne de la métropole: 136 ‰ contre 144 ‰ habitants.

La faible présence d'activités artisanales de fabrication et d'activités alimentaires explique ces résultats. En revanche, les activités de service et de bâtiment disposent d'une bonne représentation, équivalent à la moyenne métropolitaine.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



Une forte densité d'offre en petits commerces

Les grandes surfaces (de plus de 300m²) sont absentes de la commune.

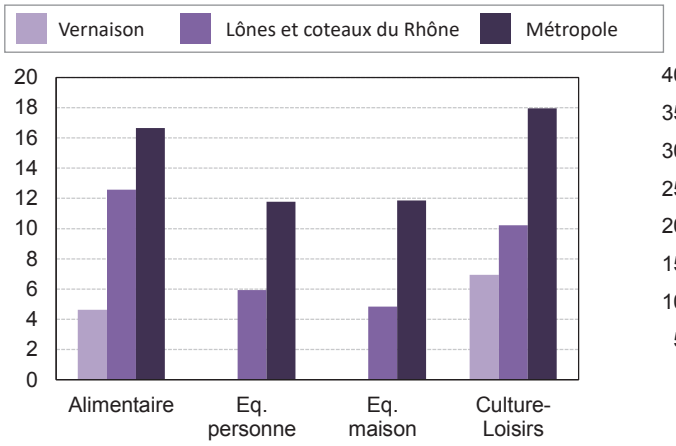
De manière générale, l'offre commerciale présente dans la commune sont des petites surfaces alimentaires et de culture-loisir. Dans ces domaines, elle est toutefois en augmentation. Le nombre de commerces alimentaires pour 10 000 habitants a ainsi presque doublé, passant de trois à cinq entre 2006 et 2014.



Commerces du centre-ville ©Agence d'urbanisme de Lyon

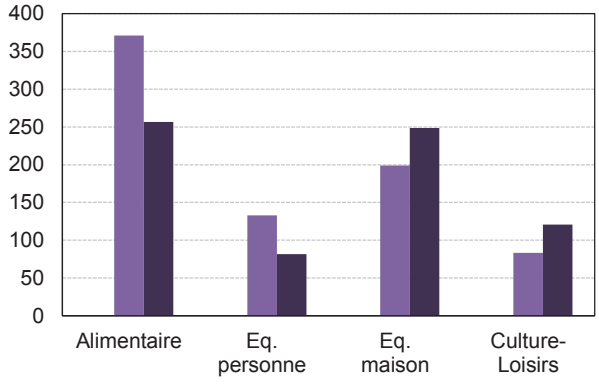
Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

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

Des implantations économiques intégrées à l'urbain

La zone artisanale de la Fée des Eaux, en limite ouest de Vernaison, constitue le seul site dédié aux activités économiques de la commune et verra sa vocation maintenue ces prochaines années. Les activités présentes sont principalement des entreprises artisanales de construction.

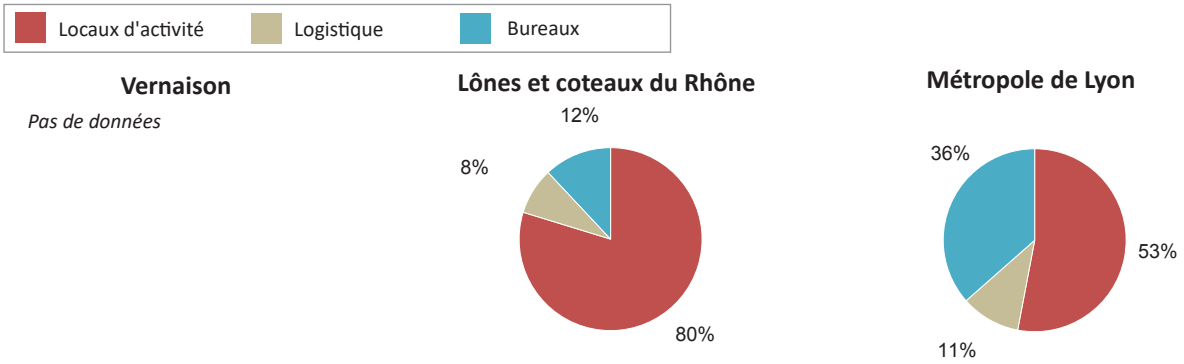
Le centre de Vernaison accueille le plus grand nombre d'établissements de la commune, dont le fabricant de prêt-à-porter Jumfil ou encore la maison de retraite Saint-Joseph.

Le secteur des Garennes, à l'ouest de la RD315, facilement accessible depuis la gare, constitue une opportunité de développement d'immobilier d'entreprise. Il pourrait ainsi permettre de répondre aux besoins de relocalisation des entreprises existantes, notamment artisanales. Sa proximité avec la ligne SNCF Lyon/Saint-Etienne, et le lien avec la gare d'Oullins en font un site attractif, également propice à la croissance des activités de service aux entreprises.

En parallèle, les établissements de santé et d'action sociale concilient intérêt économique et patrimonial puisque les principales structures d'hébergement social comme Acolade, les Charmilles, la Grande Maison prennent place dans des bâtiments remarquables d'un point de vue patrimonial.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



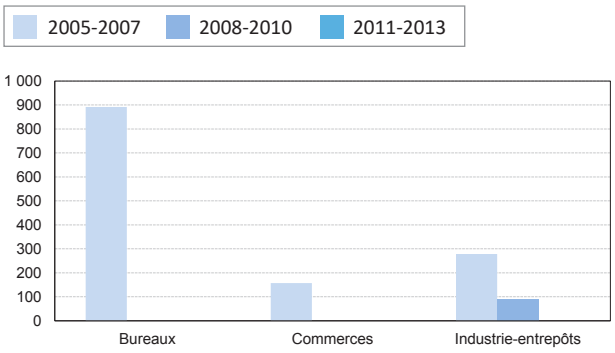
Marché immobilier

Peu de construction neuve de locaux

La construction neuve de locaux est peu importante à Vernaison. Sur la période 2005-2013, elle représente 1% des surfaces construites au sein des Lônes et Côteaux du Rhône soit 1 400 m² SP. Il s'agit en grande majorité de bureaux, pour près de 900m². Sur la même période, 165 000m² SP ont été construits au sein du bassin de vie, dont 45 000m² de bureaux.

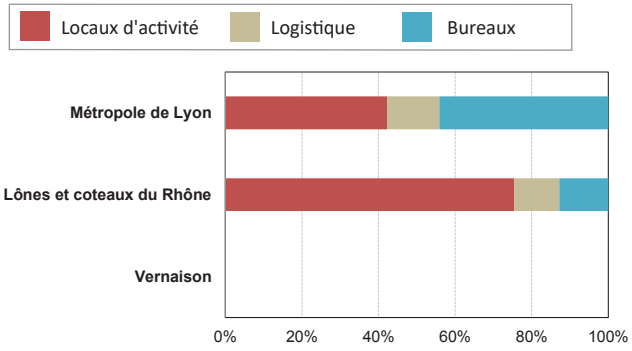
Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- Pérenniser les emplois présents sur la commune en maintenant et développant les secteurs économiques dédiés;
- Permettre de relocaliser et d'accueillir des activités artisanales nouvelles dans la ville en encadrant le développement du secteur des Garennes;
- Pérenniser les activités économiques présentes et la zone artisanale de la Fée des Eaux, afin de préserver les emplois existants sur la commune;
- L'amélioration du franchissement du fleuve entre Solaize et Vernaison pour renforcer le lien avec la Vallée de la Chimie, pôle d'emploi majeur;
- Permettre le renouvellement des activités de la zone artisanale avec une exigence sur la qualité architecturale et paysagère des projets (liée à la présence des grandes propriétés proches, du ruisseau de la Fée des Eaux et de l'ouverture sur le grand paysage du plateau agricole) tout en prenant en compte les risques d'inondations;
- Renforcer l'offre commerciale du centre, par le maintien des commerces et services de proximité, bien situés à proximité de la place du 11 novembre et du 8 mai 1945;
- Valoriser l'activité agricole du plateau en encourageant l'accueil de nouvelles exploitations.



Commerces du centre ©Agence d'urbanisme de Lyon



Zone d'activité la Fée des Eaux ©Agence d'urbanisme de Lyon



Zone d'activité la Fée des Eaux ©Agence d'urbanisme de Lyon



Gare de Vernaison ©Agence d'urbanisme de Lyon



Commerce , Grande rue ©Agence d'urbanisme de Lyon

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

SYNTHESE

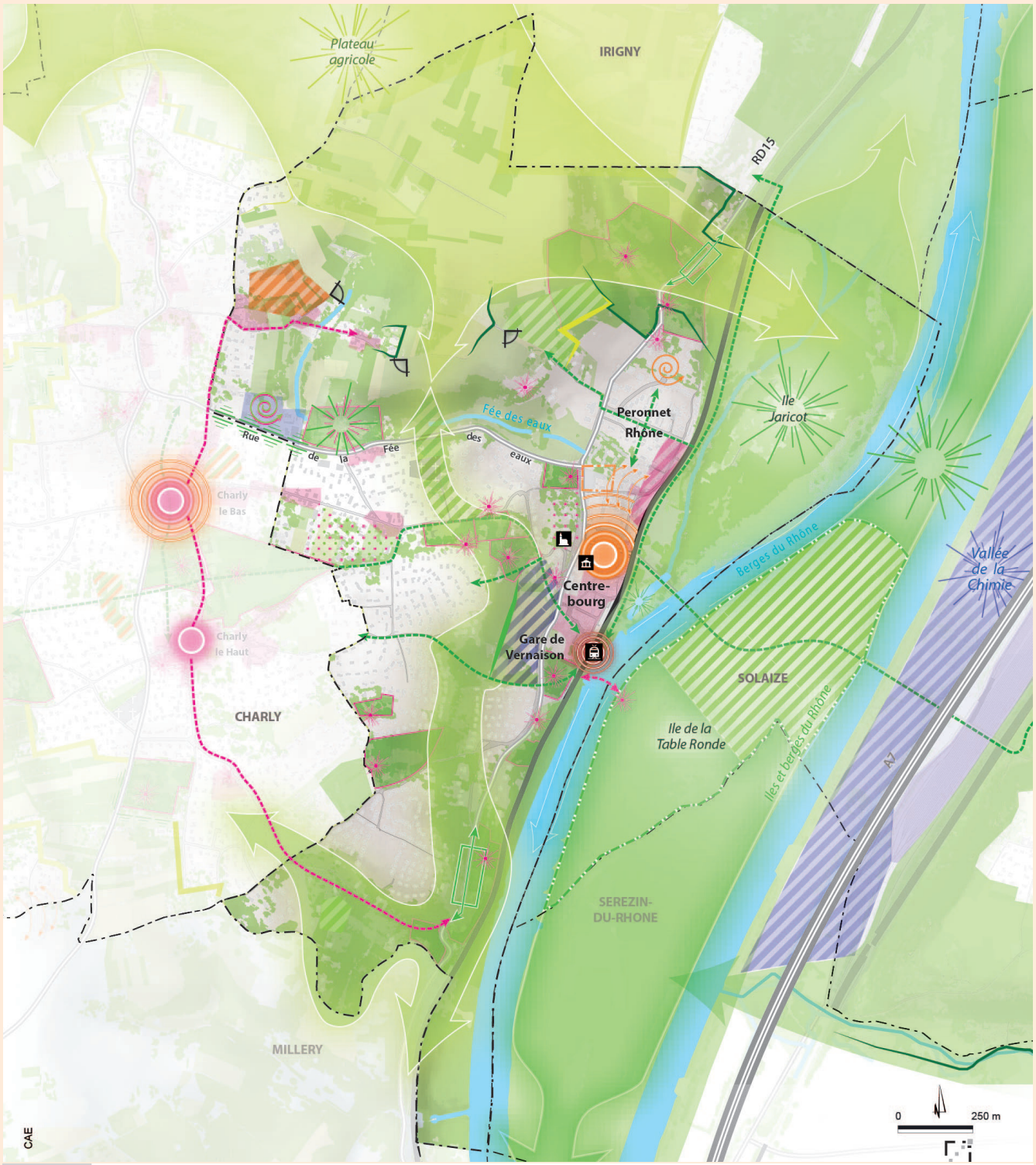
LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Conforter le centre bourg et tisser des liens avec les quartiers environnants**
  - > Respecter la cohérence d'ensemble du bâti ancien tout en permettant son évolution
  - > Conforter l'offre commerciale et de services du centre
  - > Permettre le désenclavement des quartiers Péronnet /Rhône
  - > Favoriser les liaisons piétonnes et modes doux internes , reliant les quartiers, les équipements et la gare
- **Identifier et encadrer les lieux préférentiels du développement de la commune**
- **Préserver et mettre en valeur les grands éléments de paysage naturels et agricoles**
- **Pérenniser les activités économiques de la commune**
- **Permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant dans le respect des qualités et de l'identié de chaque quartier**

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 maintenant 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.

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
- ❶❷❸ Prioriser dans le temps

+

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

Éléments structurants
- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

=

PADD



Place du 11 novembre 1918 et 8 mai 1945
©Agence d'urbanisme



Grande rue ©Agence d'urbanisme

Le centre bourg :

Le centre de Vernaison s'est construit à l'origine aux XIe et XIIe siècle, autour de l'actuelle place du bourg, puis s'est étendu au nord, au XIXe siècle, avec notamment l'aménagement de la Grande Place. il s'est ensuite développé encore plus au nord, avec le quartier dit « industriel » situé entre la voie ferrée et la route de Lyon (dont l'entreprise Jumfil constitue une des traces les plus visibles). Au milieu du XIXe siècle, la réalisation de la voie ferrée est venue couper le village de son fleuve. Dans les années 60, l'opération d'habitat collectif du Péronnet et du Rhône est venue amorcer un processus de renouvellement urbain du centre. Le centre ancien offre des rues, ruelles et passages étroits bordés de constructions modestes (R + 1). Enserré entre la voie ferrée et la RD 315, le bourg de Vernaison offre aujourd'hui l'image d'un centre « étriqué », dont la place de la mairie, récemment requalifiée, marque néanmoins clairement la centralité. En revanche, le parvis de l'église appartient difficilement à cet espace central, du fait de sa position "en belvédère"et de l'effet de coupure de la RD.Au nord du centre bourg , le long de la RD le site du magasin Jumfill marque l'entrée de ville de la commune .

Conforter le centre bourg et tisser des liens avec les quartiers environnants

• Respecter la cohérence d'ensemble du bâti ancien tout en permettant son évolution



> Permettre l'évolution et la réhabilitation des tissus en prenant en compte la valeur historique et patrimoniale du tissu ancien de faubourg (forme et organisation, hauteur, rythme) et en veillant aux transitions avec les tissus environnants.

> Conforter le centre bourg en le requalifiant et le recomposant, principalement au nord de la place du 11 novembre, pour lui donner plus de cohésion urbaine, et mieux le relier aux quartiers du Péronnet, du Rhône et au fleuve.

> Proposer des formes urbaines contemporaines réinterprétant le tissu historique du centre.

> Améliorer les transitions entre les différentes morphologies présentes au nord du bourg (tissus de hameau ancien, ancien entrepôts, pavillons , collectifs ...)

> Préserver le potentiel de renouvellement à terme du site "Jumfill", dans l'attente d'une définition des orientations urbaines (formes et vocations) permettant d'affirmer une architecture contemporaine en entrée de ville.

- *Le zonage UCe3b (hauteur 10m) correspondant aux tissus de faubourg, couvre l'ensemble du tissu ancien du centre jusqu'à la rue des Usines.*

PIP A1

- *Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre le centre bourg pour préserver ses caractéristiques morphologiques existantes. Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'EBP*

OAP 1

- *Le renouvellement urbain au nord du centre bourg est encadré par l'Orientation d'aménagement et de programmation N° 1*
- *Au nord de la place du 11 novembre, un zonage URm1 s'applique avec une hauteur graphique à 10m pour permettre une évolution contemporaine.*
- *Entre la rue des Usines et la voie ferrée le tissu est classé en UCe3b pour maintenir la forme de faubourg.*

OAP 5

- *Le zonage URm2b s'applique sur l'îlot Jumfil, dont le développement est accompagné de l'Orientation d'aménagement et de programmation n°5, et sur les tissus de transition entre le centre et vers les quartiers Péronnet / Rhône (autour de la rue de la salle des fêtes). Il se poursuit sur la rue du port Perret en intégrant de l'URm2d pour permettre son évolution mesurée*
- *Un périmètre d'intérêt patrimonial est aussi inscrit pour maintenir les caractéristiques existantes dans le renouvellement urbain à venir.*

PIP A2

- *La séquence bâtie en front de voie au contact de l'impasse du Port Perret et du chemin des Iles est classée en zone UCe4b avec une hauteur graphique à 10 mètres, afin de conserver cette morphologie patrimoniale.*

Le Péronnet et le Rhône :

Au nord de la rue de la Croix du Meunier, le quartier du Péronnet constitue une extension récente du bourg. De part et d'autre de la rue de la Chapelle, les résidences Péronnet et du Rhône représentent des ensembles d'habitat collectif social importants, qui fonctionnent de manière introvertie. Par sa proximité et sa densité, ce quartier s'inscrit néanmoins dans le prolongement du bourg, les liens entre ces deux entités du centre doivent être renforcés.

- **Conforter l'offre commerciale et de services du centre et renforcer les liens vers les équipements en favorisant une meilleure accessibilité notamment par le réseau modes doux.**

- Autour de la place de la mairie sont inscrits des linéaires commerciaux pour maintenir et concentrer l'attractivité commerciale autour de celle-ci. Une polarité commerciale plafonnée à 1000 m² vient compléter les linéaires.

- **Permettre le désenclavement des quartiers Péronnet / Rhône vers le centre et ainsi favoriser une meilleure intégration par :**



> un aménagement des espaces collectifs et liens modes doux

> la création d'une voirie reliant ces quartiers à la rue Port Perret et donc au Centre

- Le zonage URc2b correspondant à la morphologie de "plot" actuelle s'applique sur les quartiers du Rhône et du Péronnet

- Un emplacement réservé de voirie (n°18) est inscrit pour permettre le désenclavement du quartier

- **Favoriser les liaisons piétonnes et modes doux pour créer un réseau qui permettra de relier les équipements et les quartiers. Celui-ci rayonnera depuis le centre et la gare, principalement en direction du nord du centre, et des quartiers pavillonnaires à l'Ouest.**

- L'emplacement reservé pour cheminement piéton reliant la RD 315 à la rue du bac (et la gare) commence à inscrire ce réseau

- Des cheminements à préserver sont également inscrits pour maintenir les cheminements existants .

Bois Comtal :

Au sud du territoire communal et en limite de Millery, le secteur de Bois Comtal, déjà urbanisé en partie haute par un habitat pavillonnaire diffus, profite de larges vues sur la vallée du Rhône et offre encore, à l'est,un potentiel d'urbanisation. En revanche, les conditions d'accessibilité depuis la RD315 sont délicates. Les pentes de Bois Comtal sont également exposées à des risques de glissement de terrains. Ce secteur est en partie classé depuis 1984 en périmètre INAO (Institut National des Appellations d'Origine) « coteaux du lyonnais », destiné à préserver des terrains en vue de la culture de la vigne.



Le bas du Razat en construction - ©Agence d'urbanisme

Le Razat :

Entre le château du Razat et la maison de retraite Saint-François de-Sales et à l'ouest de la RD 315, les pentes du Razat (qui ont été ponctuellement investies, de part et d'autre du chemin du Pelet, par un habitat diffus et par la nouvelle structure communale « petite enfance », dans le secteur du Cardinal) représentent un site d'extension déjà largement investi par un projet récent . Ce secteur s'inscrit dans un cadre paysager (boisements à mi-pente et en partie nord) et environnemental (glissement de terrains) sensible. La partie basse de la zone, longeant la RD a été développée récemment avec la création de logements collectifs perpendiculaires à la voie et des pavillonnaires plus haut dans la pente.



Partie bâtie des Garennes - ©Agence d'urbanisme

Les Garennes:

Le secteur à l'ouest de la route de Givors, aujourd'hui à vocation agricole, est clairement délimité par les boisements de la balme et profite d'un environnement paysager de qualité. Sa desserte s'organise principalement depuis la RD315, avec un accès secondaire sur la ruelle du Py. Malgré sa situation en surplomb par rapport à la route départementale, ce tènement s'inscrit dans la continuité du centre-bourg de Vernaison,avec un accès facilité vers la gare. Au nord du lotissement du Soleil Levant, le corps de ferme en façade de la RD 15 marque l'entrée sud du bourg et forme un ensemble patrimonial intéressant.

Identifier et encadrer les lieux préférentiels du développement de la commune

- **Contenir le développement du secteur du Bois Comtal,** au vu de sa situation excentrée dans la commune, de son accessibilité contrainte, de la topographie importante et de son impact paysager



> Maintenir la vocation naturelle du vallon de la Serve et des coteaux du Bois Comtal.

> Maîtriser le développement pavillonnaire sur les dernières parcelles à urbaniser en frange du coteau.

- *Un zonage URi2c ou URI2d s'applique sur les quartiers pavillonnaires existants dans le respect de leur densité actuelle.*
- *La partie au cœur du vallon de la Serve est classée en N1 affirmant son caractère naturel inaltérable.*
- *La partie plus au Sud en contact avec Millery a été classée en N2.*
- *La trame paysagère de l'ensemble du Bois comtal est valorisée grâce aux différents outils de préservation du végétal : EVV, EBC.*

- **Préserver le potentiel du Razat Nord,** à la suite de développement récent de la partie basse :



> Préserver le potentiel foncier à long terme de ce secteur, dans l'attente d'un projet futur, et des équipements manquants sur la zone (desserte et réseaux)

> Finaliser le développement en cours sur la partie basse du site

OAP 4

- *Le zonage A2 s'applique au secteur du Razat Nord, aucun projet ou réflexion n'étant prévu, à terme, pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.*
- *La zone récemment urbanisée est classée en deux zonages distincts : URi2c sur la partie haute, dans la continuité des pavillons déjà présents au sud et URc2b sur la partie basse, en correspondance avec les formes collectives développées.*
- *L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 est maintenue sur la partie sud du secteur.*
- *Le zonage N1 garantit la préservation des abords du château du Razat.*

- **Encadrer le développement des Garennes** au vu de sa position stratégique (proximité immédiate du centre-ville et de la gare) et sensible (dans la continuité paysagère de la balme)



> Accompagner son urbanisation orientée vers une vocation économique

> Encadrer le développement de locaux d'activités de qualité, s'intégrant dans le paysage du pied de balme

> Encourager une rénovation / reconstruction de la partie déjà bâtie (présence d'un corps de ferme et d'anciens hangars de stockage)

> Prendre en compte la topographie et le paysage particulier du site (impact visuel important)

- *Le zonage AU1 préserve pour le long terme des possibilités d'urbanisation sur le secteur, dans l'attente de la définition d'une programmation urbaine et d'un schéma d'organisation d'ensemble plus précis. L'indice 1 confère à ce site d'envergure et au positionnement stratégique une vocation mixte ; les activités économiques y seront possibles et pourront être accompagnées d'autres types de destinations (habitat…). La partie actuelle bâtie est classée en UCe4b avec une hauteur à 10m.*
- *Les EBC protègent les boisements qui encadrent le site à l'Ouest et au Sud.*



Plateau agricole- ©Agence d'urbanisme



Domaine du Razat- ©Agence d'urbanisme

Le plateau agricole:

Au nord de la commune, dans la continuité du plateau des Etangs sur Irigny et Charly, le plateau de Pronde constitue un territoire agricole homogène et cohérent.

Dans la continuité du plateau de Pronde, le secteur de la Carrière, desservi par le chemin du Pelet, représente un site à forte sensibilité paysagère et environnementale, en raison de sa situation « promontoire », de sa proximité avec le vallon de la Fée des Eaux (qui implique également une attention particulière sur la maîtrise des ruissellements) et de la présence de risques géologiques. Il est à noter que le plateau est concerné par l'AOP (appellation d'origine protégée) « coteaux du lyonnais » depuis 1984, destinée à préserver des terrains en vue de la culture de la vigne.

La balme:

Du nord au sud de la commune, la balme est un élément paysager structurant de Vernaison. Elle crée un « fond de scène» végétalisé au centre bourg et elle délimite les quartiers pavillonnaires du haut de Vernaison, en contact direct avec Charly, du développement urbain qui a suivi la RD en pied de Balme. Elle conserve un caractère naturel dominant, largement boisée (malgré quelques constructions diffuses). Elle maintient des coupures vertes significatives entre les différents quartiers, ainsi qu'aux entrées de la commune. L'entrée nord est valorisée à l'ouest de la RD 315 par le château du Razat, qui forme un ensemble patrimonial intéressant dans un cadre naturel de qualité. On trouve d'autres grandes propriétés le long de la route de Charly, ou à l'entrée Sud de la commune.

Préserver et mettre en valeur les grands éléments de paysages naturels et agricoles

• Les grands espaces naturels et agricoles : balme et plateaux



> Préserver le plateau agricole afin de maintenir et valoriser l'activité agricole et arboricole.

> Consolider les limites naturelles tout en travaillant les transitions entre le naturel et l'urbain , notamment au Nord sur le secteur sensible du Razat (connexion balme et plateau, coupure verte au Scot, corridors écologiques …) et autour du hameau du Pelet

> Protéger les corridors écologiques qui relient plateau agricole et berges du fleuve

> Préserver la qualité paysagère et patrimoniale de la balme Sud, «fond de scène» de la commune aux qualités paysagères et bâties exceptionnelles.



> Affirmer ces deux "portes vertes" Nord et Sud sur la RD315, en protégeant la dimension naturelle et exceptionnelle de chacune d'elles (point de vue, présence végétale, grande propriété, bâtiments remarquables).

- *Le plateau agricole est classé en A1 et A2. Le zonage A1 correspond aux espaces sensibles d'un point de vue paysager ou écologique. Le zonage A2 permet la gestion des exploitations agricoles.*
- *Le hameau du Pelet , est classé en Uce4b pour maintenir sa morphologie, les tissus de part et d'autre de l'implantation historique sont dans un zonage UPP pour les préserver en l'état.*
- *L'ensemble des espaces naturels de la balme Sud est classé en N2 .*
- *Le quartier de la Hêtraie est classé en UPP pour préserver sa qualité paysagère, en continuité entre la balme et le vallon de la Fée des Eaux (de plus des risques de mouvement de terrain s'appliquent sur ce quartier)*
- *De même les quartiers en pied de balme au sud de la commune, fortement marqués par le relief et le paysage sont classés en UPP*
- *Les éléments bâtis remarquables insérés dans la balme (ou à ses franges) sont classés en EBP, la trame boisée en EBC et arbres remarquables.*
- *Les deux entrées de villes sont classées en zonage naturel N2 ou agricole A1,*
- *Le zonage URi1b s'applique sur les quelques maisons individuelles en contact avec Irigny, en cohérence avec leur rapport à la voie et leur densité.*

• Valoriser l'activité agricole et arboricole du plateau



> Protéger l'activité axée sur l'arboriculture.

> Permettre le renouveau des friches en encourageant l'accueil de nouvelles exploitations.

> Favoriser les circuits courts.

- *La partie nord-est du chemin de la Petite Pronde reçoit un zonage A1. Le reste du plateau agricole est classé en A2.*



Ile de la table ronde et Pont - ©Agence d'urbanisme



Bassins dans le vallon de la Fée de Eaux - ©Agence d'urbanisme

Les îles et lônes du Rhône:

A la pointe du site naturel de l'île Ciselande et en contrebas du pont de Vernaison, le secteur du Rhône accueille les principaux équipements sportifs et de loisirs de la commune, et notamment un bassin de joute. Il est coupé du bourg par la voie ferrée.

Les lônes de Ciselande et Jaricot composent un milieu naturel à forte valeur écologique et paysagère, qui s'inscrit plus largement dans le territoire des îles et des lônes du Rhône Aval. Ce territoire est situé dans le champ d'inondation du Rhône ; il est également concerné à la marge par les risques technologiques liés à la raffinerie de Feyzin.

Le vallon de la Fée des Eaux, est une balme naturelle, en partie boisée, assurant un double rôle d'entrée de ville et d'espace de transition entre le bourg de Vernaison et le plateau agricole. Ce territoire naturel marque fortement l'identité du bourg et compose, avec la propriété Saint-François-de-Sales, un « effet décor de théâtre », qui contraste nettement avec le paysage urbain à l'est de la RD315. Le vallon de la Fée des Eaux est exposé à des risques à la fois d'inondation et de glissement de terrains. Des bassins de rétention des eaux pluviales ont été aménagés récemment



Zone d'activité de la Fée des Eaux - ©Agence d'urbanisme

Zone artisanale de la Fée des Eaux :

Le long de la route du Bas Privas, la zone artisanale de la Fée des Eaux constitue le principal territoire économique de la commune. Cette zone d'activité est concernée en partie par des risques d'inondation liés au ruisseau de la Fée des Eaux.



Partie batie des Garennes - ©Agence d'urbanisme

Les garennes

Le secteur à l'ouest de la route de Givors, à vocation encore agricole et arboricole, est clairement délimité par les boisements de la balme et profite d'un environnement paysager de qualité. Sa desserte s'organise principalement depuis la RD315, avec un accès secondaire sur la ruelle du Py. Malgré sa situation en surplomb par rapport à la route départementale, ce territoire s'inscrit dans la continuité du centre-bourg de Vernaison et est facilement accessible depuis la gare de Vernaison.

• Les éléments naturels spécifiques liés au fleuve et aux cours d'eau





> Mettre en valeur et protéger le vallon de la Fée des Eaux, élément naturel structurant de la commune et lien entre le Rhône et le plateau.

> Poursuivre la valorisation des îles et lônes (en collaboration avec les actions pédagogiques et aménagements réalisés par le Smiril et la CNR) avec la réalisation de projets de loisirs et découverte (ViaRhôna), et le maintien de la vocation sportive.

> Respecter la valeur écologique et les éléments d'identité liés au fleuve.

> Rendre plus accessibles les îles et berges du Rhône ainsi que l'île de la Table ronde en aménageant des cheminements modes doux sécurisés notamment pour la traversée du fleuve.

> Permettre le maintien des activités sportives et de loisirs sur les berges et lônes du fleuve.

- *Le vallon de la Fée des Eaux est inscrit en N1, la partie bâtie autour de l'ancien couvent est classée en N2.*
- *l'ensemble du fleuve et de ses berges est classé en N2*
- *Les îles et lônes de Vernaison sont inscrites en N2 , pour permettre le maintien des activités de loisirs et des équipements présents.*
- *les jardins collectifs près de la voie ferrée et leurs possibles extensions au nord de la commune sont inscrits en N2sj*
- *L'outil cheminement à préserver indique certaines sections de cheminement à maintenir.*
- *Les EBC et les EVV inscrivent la trame paysagère de ces deux entités.*
- *Le pôle sportif est classé en USP*

Pérenniser les activités économiques de la commune

• Pérenniser la zone artisanale de la Fée des Eaux afin de préserver les emplois existants sur la commune



> Permettre le renouvellement des activités de la zone artisanale avec une exigence sur la qualité architecturale et paysagère des projets (liée à la proximité des grandes propriétés du ruisseau de la Fée des Eaux et à l'ouverture sur le grand paysage du plateau agricole) tout en prenant en compte les risques d'inondation

- *Le Zonage UEi2 s'applique.*

• Permettre la création d'une nouvelle zone d'activités artisanales



> Permettre la relocalisation et l'accueil d'activités artisanales nouvelles sur le secteur des Garennes

- *Le zonage AU1 attribue une vocation mixte au secteur pour le long terme et permettra notamment l'accueil d'activités économiques.*



Tissu de hameau Chemin du Pelet - ©Agence d'urbanisme

Secteur "Griset"

Au nord Ouest de la commune, le secteur bordé par la rue de Corcelles, le chemin du Pelet et le chemin de Luzieux est un secteur en frange, à la limite de la commune de Charly et du plateau agricole. Sa spécificité vient du mélange de différentes morphologies : tissu ancien de hameau sur la voie (ancien hameau du Pelet) tissu pavillonnaire entre les implantations historiques et présence de vastes entrepôts (entreprise Griset) au coeur de ce secteur. L'arrêt des activités liées à ces entrepôts, offre un potentiel de renouvellement à l'intérieur des tissus urbains deja constitués.



Grande propriété en entrée de ville - ©Agence d'urbanisme



Tissu de hameau Chemin de Corcelles - ©Agence d'urbanisme

Les grandes propriétés

Insérées au cœur de la balme, on trouve de nombreuses grandes propriétés remarquables, qui jouissent d'un cadre végétal exceptionnel, et des maisons bourgeoises, qui participent à la qualité paysagère et architecturale de la commune : le domaine Saint-François de Sales, le domaine Saint-Joseph, la propriété du Lac Enchanté (inscritE MH), la propriété de La Fée des Eaux (inscritE MH), le domaine du Razat, le domaine des Charmilles, la propriété de la communauté du Chemin Neuf, les grandes propriétés de la route de Givors et de la balme des Garennes, les maisons bourgeoises de la route des Condamines…

Les tissus de hameau

Le hameau du Pelet, situé au Nord-ouest de la commune en frange du plateau agricole, s'étend entre Charly et Vernaison, le long de la rue de Corcelles et des chemins du Recanton et de Luzieux. Le tissu rural ancien est caractérisé par des maisons des champs remarquables avec des systèmes de cours internes, formant des groupements d'habitat distincts les uns des autres. Situé en marge du centre-bourg de Vernaison, le hameau du Pelet connaît un lien urbain plus fort avec le centre-bourg de Charly

A l'ouest du territoire communal, les plateaux du Pelet, des Ferratières et des Essards ont été largement investis par un habitat pavillonnaire, qui vient prolonger les extensions urbaines de Charly. Le plateau des Ferratières poursuit son développement de part et d'autre du chemin des Garennes. Le long du chemin du Pelet subsistent encore des traces d'un habitat rural. De part et d'autre du chemin de la Rossignole et à l'entrée sud de la commune, les balmes sont investies par le lotissement du Soleil Levant et par un bâti ancien et récent plus diffus.

Pour l'ensemble des quartiers : permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant dans le respect des qualités et de l'identité de chaque quartier

• Pour le secteur encadré par les chemins du Pelet et de Corcelles, dont les terrains Griset



> Accompagner le renouvellement urbain des terrains Griset, dans le respect des caractéristiques des tissus environnants

> Composer ce renouvellement avec des formes urbaines distinctes sur les voies, au cœur du secteur et en frange du plateau agricole

OAP 3

- *L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 vient encadrer le renouvellement de ce secteur*
- *Le long du chemin de Luzieux les zonages Uce4b, AURi1b et URi1b s'appliquent en cohérence avec les séquences bâties existantes. Ce gradient assure la transition entre la secteur de hameau et le plateau agricole à l'est.*
- *Au cœur du tènement les zonages AURI2c et AURi1b sont inscrits pour proposer à l'avenir une transition morphologique entre les tissus de hameaux et les pavillonnaires.*

• Conserver et améliorer la qualité de cadre de vie dans les différents quartiers, en s'appuyant sur leurs qualités patrimoniales et paysagères



> Préserver et valoriser la spécificité paysagère et architecturale des grandes propriétés sur les balmes.

> Préserver l'identité des tissus ruraux anciens en lien avec l'urbanisation de Charly (hameau du Pelet, chemin de Luzieux, chemin des Gaupières) en respectant leur cohérence d'ensemble (forme et organisation, hauteur, rythme) tout en permettant l'évolution et la réhabilitation de ces tissus et en veillant aux transitions avec les tissus environnants.

> Préserver les ambiances bâties et paysagères de qualité dans les tissus urbains, notamment dans les quartiers pavillonnaires anciens largement végétalisés qui participent à la qualité du « fond de scène » de la balme et les quartiers repérés avec une qualité patrimoniale particulière .

PIP B1 B2

- *Certains bâtiments à valeur patrimoniale sont identifiés en EBP*
- *Le tissu de hameau le long des voies historiques est classé en UCe4b, avec une hauteur variable de 7 à 9m. Ce zonage propose une forte végétalisation à l'arrière des parcelles.*
- *Deux périmètres d'intérêt patrimonial couvrent des quartiers aux ambiances à préserver: route des Condamines (B1) et l'îlot entre la route de Charly et la route de Lyon (B2)*
- *La spécificité de la séquence de maisons cossues de la rue des Condamines est traduite par un zonage Uri1c correspondant à la densité et au rapport à la voie existant.*
- *la spécificité paysagère de l'îlot au nord de l'église est protégée par un espace non aedificandi.*
- *Les différents espaces végétalisés sont valorisés grâce aux différents outils de préservation du végétal : EVV, EBC, plantation sur le domaine public*
- *les grandes propriétés le long du Rhône sont classées en N2*

• Pour les autres quartiers :

> Permettre leur évolution modérée et la gestion de l'existant avec une vigilance spécifique vis-à-vis de l'importance de la gestion des eaux de pluie et du ruissellement ainsi que des risques géotechniques, tout en préservant les ambiances végétales de qualité

> Envisager la reconversion de la station-service conçue par Jean Prouvé située Route de Givors.

- *Les zonages Uri2b ou Uri2c sont inscrits sur les secteurs pavillonnaires en fonction de leur densité pour permettre le maintien de leurs formes actuelles.*
- *Des EBC et des EVV complètent ces zonages pour inscrire la trame paysagère*
- *Un polygone d'implantation est inscrit sur le site de l'ancienne station-service*

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 environ moins d'une dizaine de logements par an.

En 2012, 38% des ménages de Vernaison vivaient en appartement.

Néanmoins, la part du collectif dans la production neuve a augmenté progressivement pour atteindre 78,3% des logements construits sur la période 2010 - 2014 (avec 160 logements commencés pour la seule année 2014).

La production de maisons reste contenue et n'excède pas 14 unités par an.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Vernaison est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de son bassin de vie et de la Métropole. Entre 1999 et 2012, les cadres et les retraités ont significativement augmenté alors que les autres catégories (ouvriers, employés et professions intermédiaires) ont diminué.

La population jeune est importante (38,5% des habitants ont moins de 30 ans) malgré un recul de 4,2 points depuis 1999.

La population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+ 382 personnes) et représente 21,7% de la population de 2012. 4,1% 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). Le taux de pauvreté est également de 3,8% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8,0% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles (49,7 % en 2012 contre 54,6% en 1999) a diminué au profit des personnes seules et des couples sans enfant.

Besoins en logements spécifiques

La commune dispose d'une offre pour les personnes âgées (182 lits en EHPAD) et d'un foyer d'accueil pour personnes handicapées (40 lits).

Équilibre entre locatif et propriété occupante

La majorité des ménages de Vernaison est propriétaire de son logement (62,1%) et cette part a augmenté de 5,2 points entre 1999 et 2012. A l'inverse, 36,8% des ménages sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a augmenté de +0,9 point entre 1999 et 2012. Cette proportion va probablement continuer à augmenter du fait du développement des produits investisseurs (63% des ventes sur la période 2012-2014).

- **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**



> Maintenir la mixité sociale du territoire en proposant une offre de logements financièrement accessible aux ménages aux revenus intermédiaires et modestes.

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

> Préserver 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 adaptée aux besoins des personnes âgées.

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

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

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

Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 454 logements sociaux. Depuis 2008, 40 logements locatifs sociaux ont été financés. Le taux SRU (24,5 % en 2017) a, quant à lui, légèrement diminué du fait du volume de constructions libres réalisé sur la même période. En 2017, la commune présente un léger déficit de logements sociaux de 9 logements.

La pression de la demande est de près de 3 demandeurs pour une offre. 108 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Vernaison au 31 décembre 2017, 34% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (7,5 %) était inférieur à celui du bassin de vie (8,6%) et de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier en collectif se situent dans la fourchette basse du bassin de vie. Sur la période 2012-2014, la totalité des appartements anciens se sont vendus à moins de 2 800 €/m². Les logements en collectif dont le prix moyen a baissé de 7,1% entre 2012 et 2014 sont, par conséquent, encore accessibles à une clientèle d'accédant à revenus modestes et intermédiaires. A l'inverse, le marché de l'individuel dont le prix a fortement augmenté (+37,6%) cible les classes supérieures.

Le marché de l'immobilier neuf reste encore abordable aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires (entre 2012 et 2014, 29% des appartements neufs étaient vendus à moins de 2 800 €/m2 et 66% entre 2 800 et 3 600 €/m²). Le marché de l'accession y est minoritaire par rapport aux produits investisseurs qui ont représenté 63 % des ventes entre 2012 et 2014.

Entre 2008 et 2014 aucun logement n'a été financé en accession sociale.

Le parc existant

Environ 984 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 42,7 % 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 2,4% 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**



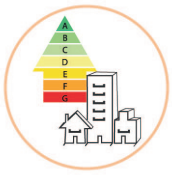
> Maintenir le taux de logements locatifs sociaux au taux réglementaire en veillant à accompagner la production privée d'une offre de logements locatifs sociaux.

> Veiller à l'équilibre territoriale de l'offre locative sociale.

> 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 durables (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 53 logements/an, soit 480 logements en 9 ans entre 2018 et 2026, pour 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,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs du centre-bourg, du Razat et du Griset,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre transports en commun structurante existante (gare) 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 à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

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

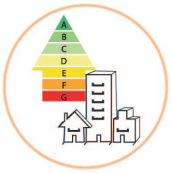
En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

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

- un équilibre entre les segments (locatif social, locatif privé et propriété occupante) selon un principe de mixité sociale,
- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2eme période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3eme période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
  - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
  - Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
  - Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 10 logements locatifs sociaux.
  - Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la mise en place de règles et de périmètres de secteurs de mixité sociale,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole,
- le développement de produits en accession abordable en veillant à l'accompagnement des ménages accédants afin de prévenir des situations de fragilité des nouvelles copropriétés,
- 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 mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou 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,
- 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 privé et du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



Poursuivre le projet territorial de développement social urbain sur les quartiers inscrits au Contrat de Ville

Une politique de projets de développement territorialisé est poursuivie sur les quartiers populaires de l'agglomération. 37 quartiers prioritaires sont actuellement inscrits dans cette politique au travers du Contrat de ville d'agglomération 2015-2020 décliné en conventions locales d'application. Il conviendra de poursuivre cette action par la mise en œuvre de projets locaux intégrés de développement social et urbain différenciés selon les sites.

La commune de Vernaison n'est plus concernée.



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, le PLU-H définit les modalités pour faciliter l'accès et le 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 Centre bourg

Objectifs

Encadrer la restructuration urbaine du centre bourg, en permettant de développer et phaser une nouvelle offre de logements .

Ce renouvellement devra s'appuyer sur les qualités patrimoniales des tissus anciens tout en proposant une architecture contemporaine de qualité.

Principes d'aménagement

- **Principes transversaux sur l'ensemble du périmètre de l'OAP**

>Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus anciens du bourg (sur ce secteur s'appliquent les prescriptions du PIP)

>Proposer des typologies de bâtiments variées (immeuble collectif, immeuble de forme intermédiaire, maisons de villes …)

>Mutualiser et optimiser les stationnements, et favoriser leur réalisation en sous-sol (en dehors du périmètre du PPRNI du Rhône). En cas de réalisation en surface, celle-ci devra permettre une gestion optimale des eaux pluviales avec des revêtements poreux et des aménagements paysagers par exemple.

>Le long de la route de Lyon (RD315), prendre en compte les nuisances sonores générées par celle-ci dans la conception des bâtiments et des logements

>Prendre en compte la gestion des eaux pluviales et permettre leur infiltration dans chaque projet

>Prendre en compte les risques de remontée de nappe le long du Rhône

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

Zoom A : Partie sud de la place du 11 novembre

>Valoriser le front urbain au sud de la place du 11 novembre 1918 afin de ménager une transition qualitative entre la place du 11 Novembre 1918 et la Grande rue qui constitue l'entrée du centre ancien. Une réinterprétation des caractéristiques anciennes du bourg est attendue pour les réhabilitations et les constructions neuves. Ces dernières peuvent développer une architecture contemporaine.

>Respecter le gabarit des constructions existantes : hauteurs variées, façades rythmées …

>Intégrer un ou plusieurs locaux commerciaux dans les Rez-de-chaussé des éventuelles nouvelles constructions pour favoriser l'animation de la place.

- **Zoom B : Ilot nord de la place du 11 novembre**

>Imposer la création de commerce sur les rez-de-chaussée de l'îlot pour favoriser l'attractivité de ce linéaire de façade

>Traiter de manière qualitative les accès aux commerces et aux logements , tout en gérant la pente de la rue du pont, avec une possibilité de retrait de 2 m maximum des constructions

>Encadrer la réalisation de césures (percées visuelles) sur toute la hauteur de la façade vers le cœur d'ilot (permettant les accès qualitatifs aux logements et aux commerces)

>Au-dessus des commerces, développer des bâtiments de logements avec une implantation perpendiculaire à la rue du Pont (meilleure gestion du bruit). La hauteur de ces bâtiments pourra varier de R+2 à R+3 et proposer des épannelages variés.

>Favoriser la réinterprétation contemporaine du tissu ancien environnant

>Permettre la réalisation de logements de forme intermédiaire (type maison de ville) en cœur d'îlot

>Concevoir un cœur d'ilot végétalisé d'un seul tenant et qualitatif en transition avec les maisons de la rue Marion

- **Zoom C : Rue des Usines (nord)**

>Respecter le gabarit existant de la rue : hauteurs variées, façades rythmées …

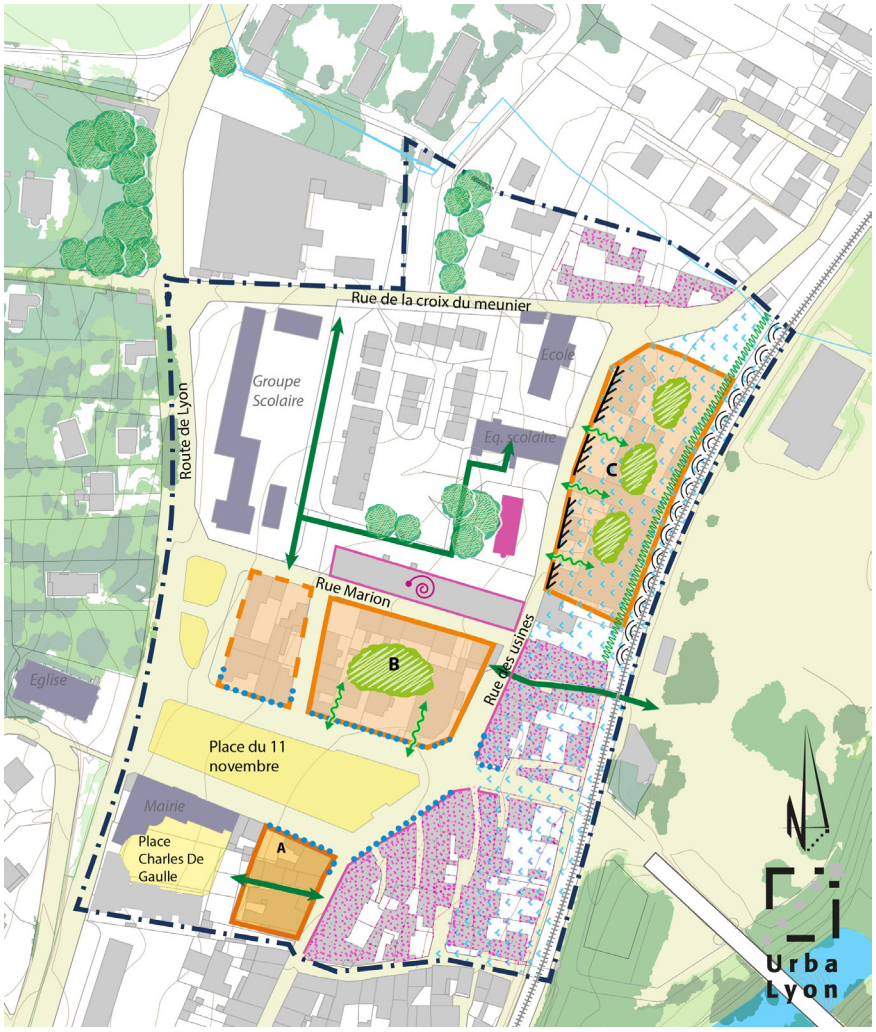
>Implanter les bâtiments à l'alignement de la rue avec un traitement qualitatif des rez-de-chaussée: possibilité de les surélever pour une meilleure gestion des stationnements en adéquation avec les risques de remontée de nappe et pour une meilleure habitabilité des logements en RDC

>Constituer un front urbain discontinu ménageant des percées visuelles sur un cœur d'ilot végétalisé

>Se protéger des nuisances sonores de la voie ferrée en reculant l'implantation des bâtiments et en créant un dispositif paysager d'une largeur minimale de 10m

>Distinguer la hauteur des bâtiments sur rue (R+2+attique) de celle des bâtiments en cœur d'îlot (R+1+attique)

Principes d'aménagement



Périmètre de l'orientation d'aménagement

A : Partie sud de la place du 11 novembre et du 8 mai

B: Ilot nord de la place du 11 novembre et du 8 mai

C: Rue des Usines (nord)

• Vocations et morphologies urbaines

- Localisation souhaitée de l'habitat en renouvellement
- Evolution à long terme à prévoir pour de l'habitat en renouvellement
- Commerces en RDC
- Implantation en front de rue à respecter
- Césures vers cœurs d'îlot végétalisés à créer

• Accès, déplacement et stationnement

- Lien modes actifs existant à préserver

• Prise en compte des risques et des nuisances

- Recul et végétalisation anti bruit à mettre en place (largeur 10 m minimun)
- Zone de risque de remontée de nappe et réseaux à prendre en compte

• Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- Coeur d'îlot végétalisé à créer (en pleine terre et planté)
- Boisements existants à préserver
- Ensemble bâti de qualité, caractéristiques à réinterpréter
- Bâti de qualité à préserver
- Bâtiment à réhabiliter /transformer

OAP 3 Griset

Objectifs

Encadrer le renouvellement sur le tènement de l'ancienne entreprise Griset, dans le respect du bâti patrimonial environnant et du plateau agricole.

Conditions d'aménagement

- Renforcer l'accessibilité au secteur en réaménageant le chemin de Luzieux
- Veiller à la mise en adéquation des capacités des réseaux d'eau et d'assainissement
- L'aménagement du site devra se faire en 2 phases distinctes

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaine:

> Proposer un projet d'ensemble favorisant des formes urbaines distinctes sur les voies, au coeur du secteur et en en frange du plateau agricole et prenant en compte les qualités paysagères et patrimoniales tout en permettant une création architecturale contemporaine

On distingue 2 secteurs :

• Sur le secteur A :

>Développer des maisons individuelles qui devront :

- Être organisées entre elles et dégager de larges césures entre les bâtiments,
- Proposer un rapport à la voie qui permettra de gérer les stationnements et créer une cohérence d'organisation de l'ensemble du secteur. Les espaces de frontage entre les constructions et la voie receveront un traitement paysager de qualité et réfléchi à l'échelle de l'ensemble,
- Dégager des jardins privatifs à l'arrière, de préférence en continuité les uns avec les autres pour créer de larges cœurs d'îlots végétalisés.

• Sur le secteur B :

> Le long de la nouvelle voie de desserte interne du secteur B, proposer une typologie de «maisons en bandes», avec des logements accolés permettant une architecture contemporaine et une qualité d'habitat important : des accès individualisés, des logements ouverts vers l'extérieur tout en préservant l'intimité des occupants (limitation des vis-à-vis...

- Structurer la voie interne avec des bâtiments présentant un rapport à la voie (recul variable de 0 à 5 m), pensé dans une composition d'ensemble. Intégrer les stationnements à l'organisation des bâtiments,

- Renforcer la lisière avec le plateau agricole : l'implantation des bâtiments devra dégager de larges jardins plantés à l'arrière (d'environ 15 m), permettant d'élargir l'épaisseur végétale,

- Créer un linéaire bâti discontinu le long de la voie interne qui dégagera des percées visuelles vers les jardins et le plateau agricole (avec possibilité d'intégrer des cheminements piétons),

> Le long du chemin de Luzieux, concevoir des formes de bâtiments qui réinterprètent le tissu de hameau environnant : bâtiments à R+1 + VETC bas, volumes simples, implantation perpendiculaire à la voie, systèmes de cours, langage de mur et portail.

> Sur les 2 secteurs, l'organisation bâtie devra veiller à traiter qualitativement les transitions avec les tissus environnants (bâti de hameau patrimonial, pavillonnaire, zone agricole ou naturelle),

> Proposer des clôtures de qualité en recherchant une cohérence globale.

Grand paysage, patrimoine bâti et paysager:

> Affirmer et qualifier la lisière avec le plateau agricole (respect d'un espace non bâti depuis la zone agricole), clôtures « poreuses » et végétalisées à l'arrière des parcelles, plantation d'arbres et de haies, création de points de vue sur le plateau agricole ...,

> Préserver les points de vue sur le grand paysage (depuis le chemin de Corcelles et le chemin de Luzieux),

> Création d'un espace collectif paysager porteur d'usages (lieu de rencontre, de jeu...) et structurant

Principes d'aménagement

à l'échelle de l'ensemble. Cet espace vert valorisera les continuités écologiques possibles et pourra permettre la gestion des eaux pluviales,

> Les circulations piétonnes seront valorisées à partir de cheminements dédiés

> L'organisation des bâtiments devra créer des percées visuelles vers les cœurs d'ilot. Dans le secteur B, une attention particulière devra être donnée à la création d'un linéaire bâti discontinu, ponctué de césures largement végétalisées dans l'objectif d'une insertion douce avec le paysage agricole,

> La gestion des eaux pluviales devra être intégrée à la conception du projet d'ensemble et à chaque parcelle.

Accès, déplacement et stationnement

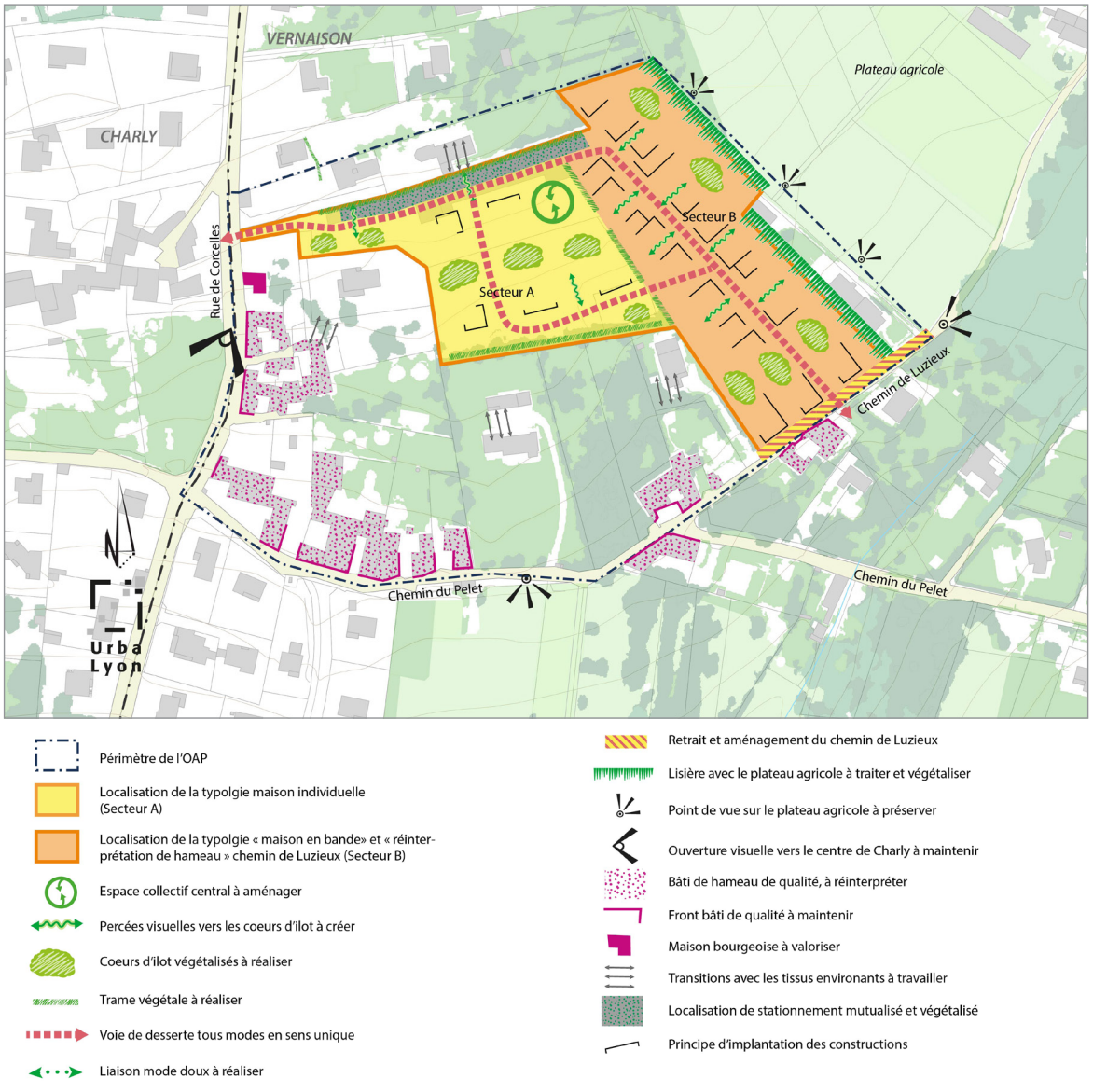
> Concevoir un maillage à sens unique tous modes avec deux accès : un sur le chemin de Luzieux, un sur le chemin de Corcelles (entrée actuelle de l'entreprise) avec un bouclage interne,

> Au nord, la voie pourra être accompagnée de stationnements paysagers et d'une frange paysagère pour créer un espace «tampon» avec le secteur pavillonnaire existant,

Prise en compte des risques et des nuisances

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

Principes d'aménagement



OAP 4 Le Razat

Objectifs

Dans le respect des orientations du SCOT, conforter l'entrée de ville nord de la commune, en envisageant à terme la réalisation d'un nouveau quartier mixte (habitat, commerces, équipements) sur la partie basse du secteur du Razat.

Principes d'aménagement

1. Préserver les éléments constitutifs de l'identité du secteur

Le mur en pierre existant en bordure de la route départementale, qui constitue un héritage historique intéressant, sera préservé et remis en valeur dans la mesure du possible.

L'espace boisé à mi-pente sera préservé et entretenu, à la fois:

- Pour maintenir une transition verte entre le bas et le haut du Razat.
- Pour préserver l'équilibre paysager global du site et la continuité naturelle de la balme.
- Pour garantir la stabilité des terrains dans un secteur fortement pentu.

Il pourra être aménagé en tant qu'espace collectif de proximité pour les futurs habitants du Razat.

2. Optimiser l'aménagement des espaces extérieurs

L'accès à la zone se fera principalement depuis le chemin du Pelet. Des accès secondaires seront également possibles depuis la RD 315, selon les prescriptions (éloignement du virage) qui seront données par le gestionnaire de la voirie.

La voie de desserte interne respectera la topographie des lieux.

Une qualité et une attention particulières seront apportées à l'aménagement des zones de stationnement extérieurs pour limiter leur impact sur le site.

Un maillage de liaisons modes doux faisant le lien et la transition avec les quartiers voisins sera à créer.

3. Intégration des futures constructions à l'existant

Les nouvelles constructions se fondront au mieux dans la pente du site. Le long de la RD 315 (route de Lyon), une implantation des constructions de manière perpendiculaire à la voie sera privilégiée. Ce mode d'implantation impose d'apporter un soin particulier au traitement des façades pignons, qui donneront notamment sur la route départementale.

Dans la partie du site en arrière-plan, il s'agira de privilégier un type d'habitat intermédiaire tout en prenant en compte la pente, le paysage et en pérennisant les EVV.

4. Gestion environnementale du site

La gestion du cycle de l'eau et l'imperméabilisation des sols nécessitent une prise en compte en amont. Il en va de même avec la prévision des risques, des nuisances.

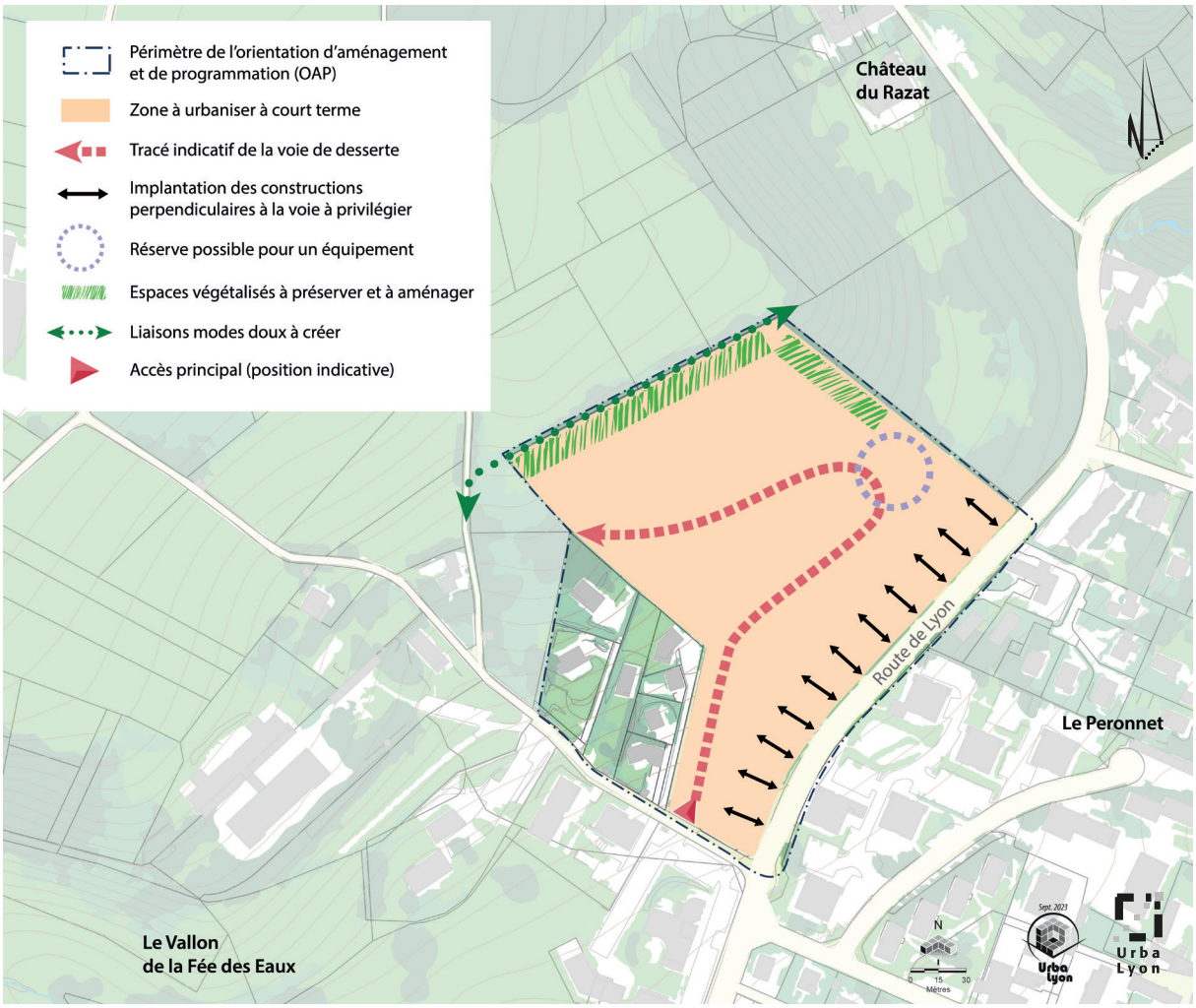
Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales *(cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques)* qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site

La pente globale du site nécessite une vigilance particulière pour la gestion et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. L'urbanisation ne pourra être envisagée que lorsque les travaux sur le réseau public amèneront une solution d'exutoire satisfaisante, la réinfiltration sur place étant exclue.

Les nouvelles opérations privilégieront les techniques de construction innovantes et respectueuses de l'environnement: tri sélectif et gestion raisonnée des déchets, matériaux favorisant une basse consommation énergétique des bâtiments, orientation du bâti tenant compte de l'ensoleillement et des vents, prise en compte des risques et de l'ambiance sonore.

La présence de l'espèce protégée Héron Cendré a été signalée par la Ligue de Protection des Oiseaux lors de l'enquête publique du PLU-H en 2018

Principes d'aménagement



OAP 5 Ilot Jumfil

Objectifs

Encadrer la restructuration urbaine de l'ilot Jumfil, en permettant de développer une nouvelle offre de logements. Ce renouvellement devra s'appuyer sur les qualités patrimoniales des tissus anciens tout en proposant une architecture contemporaine de qualité.

Accueillir un équipement structurant pour la commune (cantine scolaire).

Assurer une transition paysagère de qualité entre le Vallon Fée des Eaux et les Berges du Rhône.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaine:

> Renouveler le site industriel par la constitution d'une offre mixte :

- Développer une offre de logements diversifiée sous forme de logements collectifs et intermédiaires.
- Relocaliser la cantine scolaire.
- Étudier la relocalisation sur site de l'atelier Jump.

> Intégrer le nouveau quartier en soignant les transitions avec l'existant :

- Créer un épannelage s'inscrivant dans la pente existante en évitant les effets de rupture avec les formes urbaines voisines, notamment à l'est de l'ilot.
- Proposer des compositions architecturales qualitatives en cohérence avec le passé industriel du site et offrant une transition douce avec les différents tissus avoisinants (collectifs, pavillonnaire, centre ancien).
- Ouvrir la perspective dans la continuité des jardins du centre en direction du centre-ville par la constitution d'un jardin paysager.

> Requalifier et apaiser la rue de la Croix du Meunier :

- Intégrer les cheminements actifs par l'élargissement de la rue au nord.
- Composer un nouveau front bâti discontinu au nord de la voie.
- Privilégier les implantations perpendiculaires à la voie afin de rythmer le front urbain à la faveur des percées visuelles vers le cœur d'ilot.

Grand paysage, patrimoine bâti et paysager:

> Remettre les espaces végétalisés au cœur du projet urbain :

- Organiser les constructions nouvelles autour d'un cœur d'ilot arboré structurant, donnant sur la rue du Croix Meunier. Inscrire ce jardin dans la continuité du boisement existant au Nord du site.
- Ménager des césures végétalisées entre les constructions offrant des points de vue vers les espaces paysagers en cœur de site.
- Développer un projet paysager qualitatif sur l'ensemble du site reposant sur le développement des trois strates végétales et composé d'essences résilientes.
- Préserver l'alignement d'arbres existant au nord du site.
- Accompagner le développement des cheminements piétons sur le site par des plantations d'arbres.

> S'appuyer sur l'histoire industrielle du site pour proposer un projet urbain qualitatif :

- Valoriser le bâtiment industriel donnant sur la route de Lyon.

Accès, déplacement et stationnement

> Privilégier un accès unique au stationnement en sous-sol par la rue de la Croix du Meunier.

> Elargir la rue de la Croix du Meunier pour sécuriser les cheminements piétons.

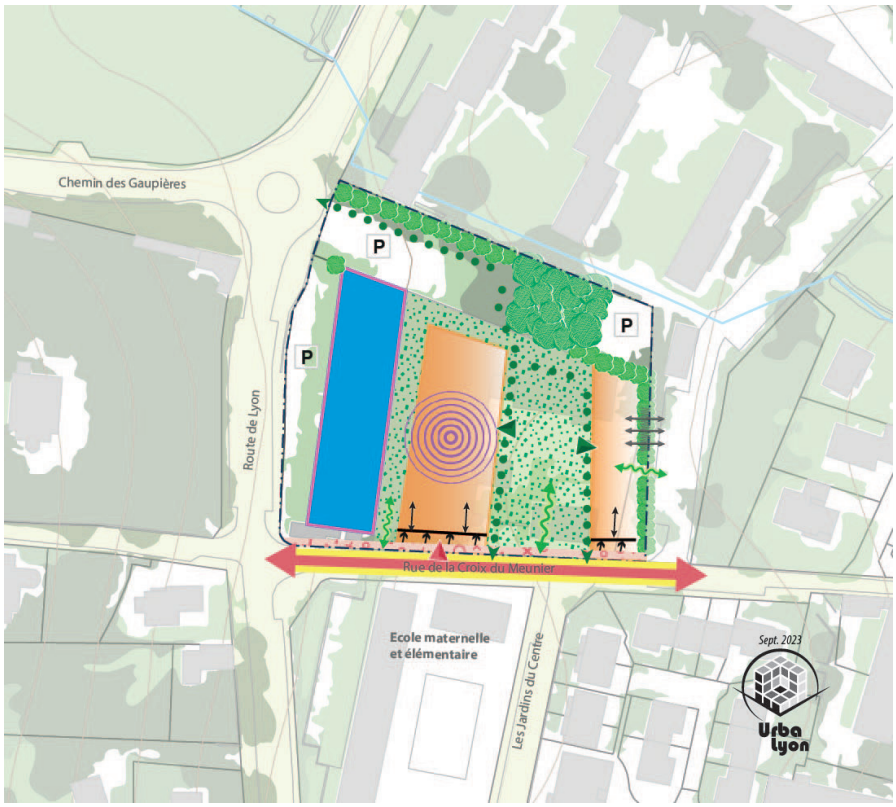
> Prévoir l'accès à la cantine pour les scolaires par le cœur d'ilot en sécurisant les accès et cheminements piétons. L'accès livraison pourra se faire au rez-de-chaussée au niveau de l'accès mutualisé véhicules.

Principes d'aménagement

Risques

> Contribuer à réduire l'exposition des biens et des personnes au risque de ruissellement par la mise en place d'aménagements adaptés :

- Prévoir en amont la réalisation d'études hydrauliques pour intégrer les mesures adaptées dans la conception du projet.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de revêtements perméables et le maintien de surfaces de pleine terre.



- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Commerce existant
- Logements intermédiaires et collectifs à créer, hauteurs à moduler en fonction de la pente et des formes urbaines voisines
- Bâti industriel valorisé
- Equipement public (cantine scolaire) à relocaliser
- Transitions urbaines à ménager
- Recul à marquer par rapport à la voie
- Implantation perpendiculaire à la voie à privilégier
- Alignements d'arbres et boisements existants à conforter
- Espaces paysagers à créer
- Césure paysagère vers les coeurs d'îlot
- Voie à requalifier
- Elargissement de la Rue de la Croix du Meunier
- Cheminements actifs à créer
- Accès unique aux espaces de stationnement mutualisés à privilégier (localisation indicative)
- Accès piétons par le coeur d'îlot
- P Espaces de stationnement existants

Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

VERNAISON

Surface communale…….. 417,95 ha (dont surface d'eau : 19,58 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	7,49
UCe4	8,55
Mixtes de formes compactes	
URm1	1,40
URm2	5,18
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	7,50
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	14,46
URi2	71,51
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	2,35
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEl	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	2,99
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	22,35
UL	
TOTAL	**143,78**

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	1,09
AURi2	0,97
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEl	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	4,45
AU2	
AU3	
TOTAL	**6,51**

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	27,70
N2	137,82
Zones agricoles	
A1	21,64
A2	80,50
TOTAL	**267,66**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	69,35
Espaces Végétalisés à Valoriser	37,48
Plantations sur domaine public	0,49
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	**107,32**

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	4 521	4 998	*95*	*10,6%*	1 385 927
Nombre de ménages	1 584	1 845	*52*	*16,5%*	631 553
Taille des ménages	2,7	2,6	*0,0*	*-0,05*	2,1
Nombre de résidences principales	1 584	1 845	*52*	*16,5%*	631 553
Part des ménages propriétaires	62,1%	60,2%	*-0,4%*	*-1,9%*	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	15,1%	19,8%	*0,9%*	*4,7%*	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	21,7%	19,0%	*-0,5%*	*-2,7%*	125 583
Taux de logements vacants	4,4%	5,2%	*0,2%*	*0,8%*	7,4%
Nombre d'emplois	1 238	1 084	*-31*	*-12,5%*	704 742
Revenu fiscal médian	23 697 €	24 970 €	*255*	*5,4%*	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	*26,83%*	*24,50%*	*23,40%*

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	*108*	*93*
Pression de la demande de logement locatif social	*2,8*	*2,0*
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	*43%*	*34%*
Taux de rotation dans le parc locatif social	*7,5%*	*7,1%*
Taux de vacance dans le parc locatif social	*2,7%*	*2,6%*

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	*124,4*	*125,1*	*126,3*
Nombre de logements	*1 859*	*2 016*	*2 049*
Densité	*14,9*	*16,1*	*16,2*

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.