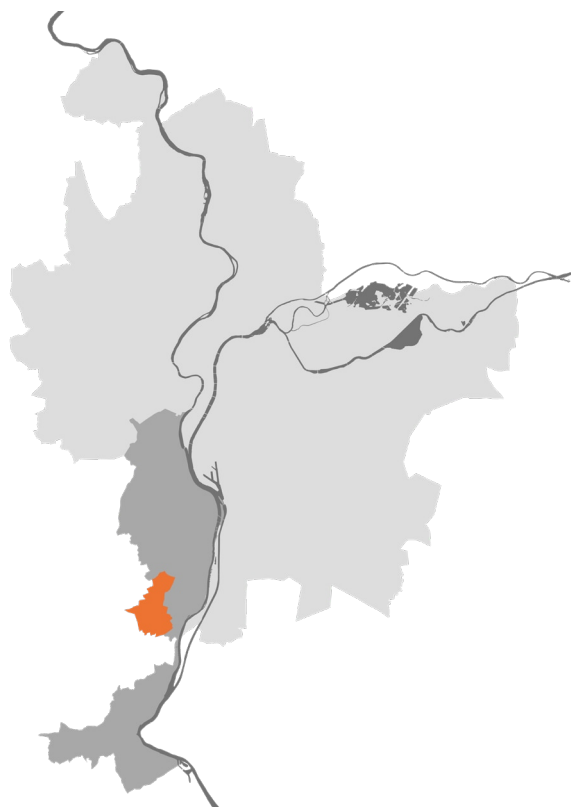


MODIFICATION N°4
Approbation 2024

CHARLY

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>16</i>
 Habitat.....	17
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>25</i>
 Economie	27
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>33</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...	34
<i>SYNTHESE</i>	<i>34</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>37</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>49</i>
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	67
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	68
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.

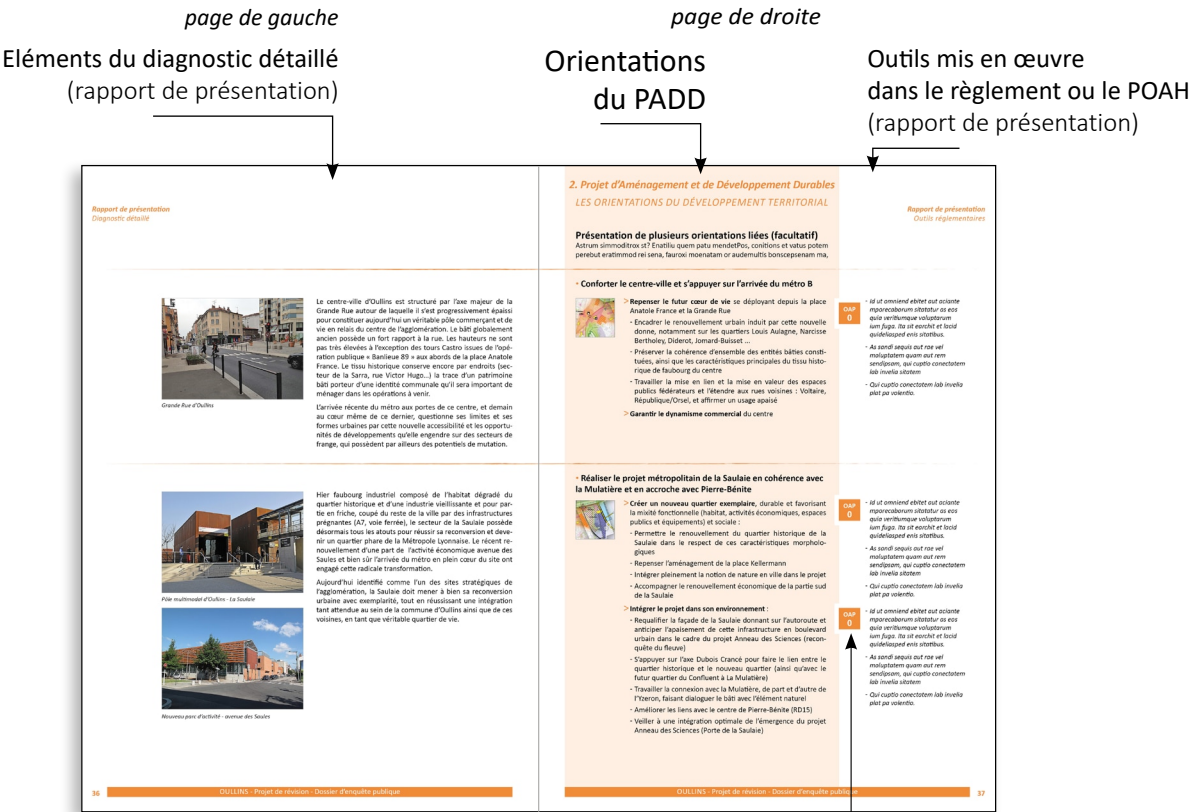
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- 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



Consultez l'OAP partie 4



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

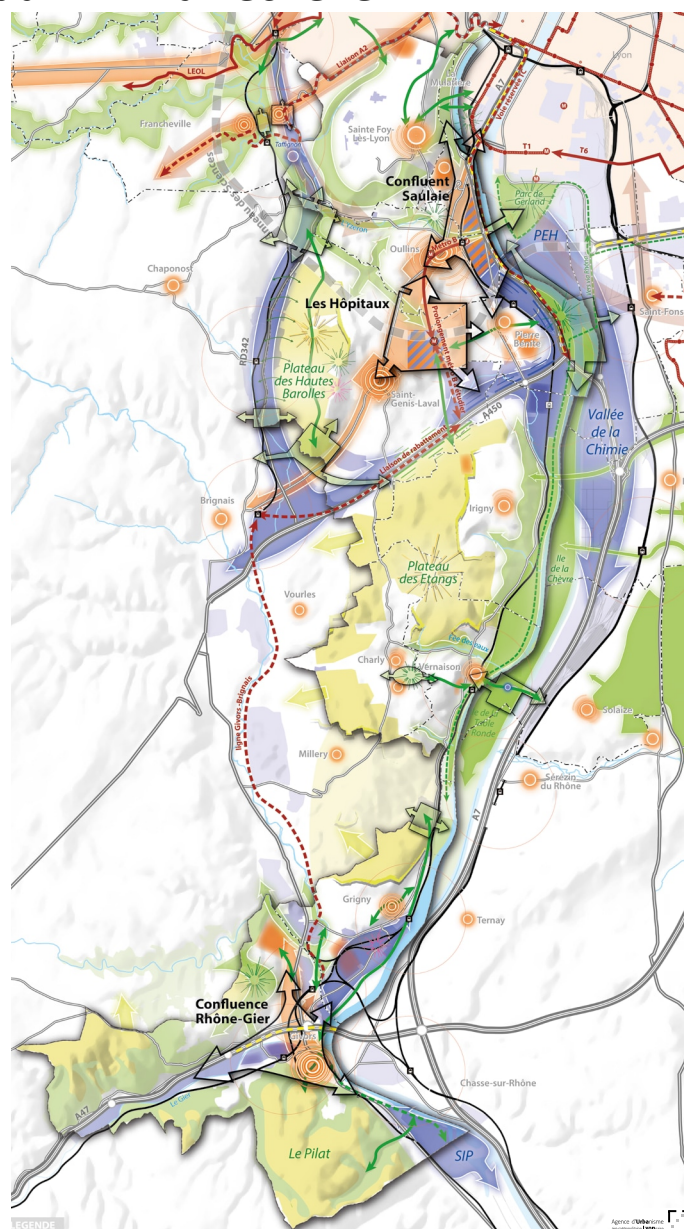
- > Concentrer les développements sur les lieux stratégiques: la porte sud-ouest comprend les sites de projets métropolitains de Confluent-La Saulaie et du Vallon des Hôpitaux.
- > Affirmer le rôle de polarité relais de Givors-Grigny, lieu d'articulation entre Lyon et Saint-Etienne. Ce secteur, très 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 Lômes 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 Giers) ;
 - 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 Giers).

Cf : déclinaison bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

Située sur le plateau des Étangs, Charly sera amenée à :

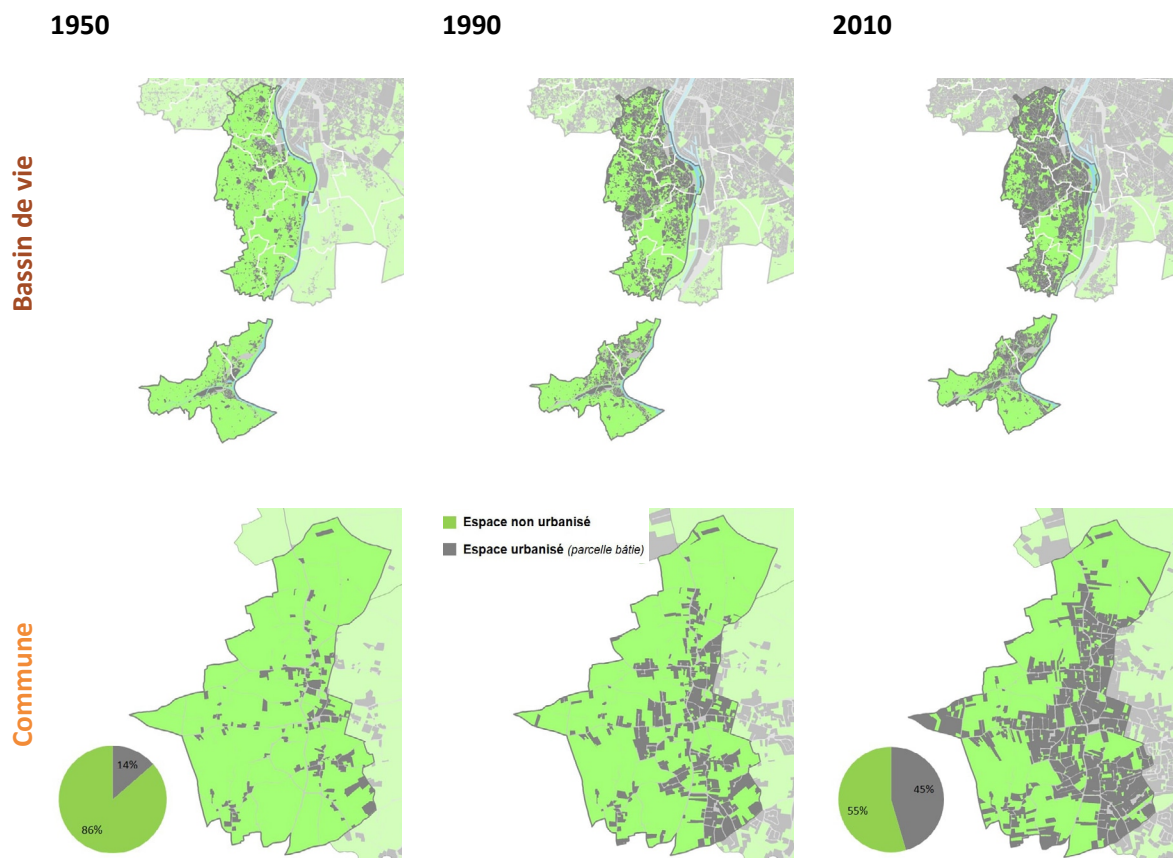
- Concentrer son développement autour du centre bourg et dans les tissus déjà constitué
- Préserver le plateau, son paysage et valoriser son activité agricole et arboricole
- Construire et révéler des continuités paysagères à partir des éléments existants de l'armature verte (principa-



lement entre les deux bourgs et vers le fleuve)

- Développer les liaisons modes doux pour un meilleur maillage des entités paysagères, à l'intérieur de la trame verte mais également dans le tissu urbain.
- Organiser le rabattement vers les gares de proximité.
- Consolider le tissu économique et commercial.

Consommation de l'espace



1950

La commune est historiquement organisée autour de trois entités: Charly le Haut autour de l'église, Charly le Bas autour de la mairie et deux grandes propriétés assurant une transition entre ces deux bourgs. Le hameau ancien de Frontigny est également visible.

1990

Le développement continue, avec l'arrivée de plusieurs lotissements et une urbanisation dispersée le long des voies historiques. Les différents quartiers commencent à s'agglomérer les uns aux autres.

2010

L'urbanisation se poursuit, principalement le long de la RD et des voies principales vers l'Ouest. De petites activités économiques se sont implantées à l'Ouest.

En 60 ans, le développement de la commune s'est fait sur un mode principalement extensif, passant de 84 à 55% pour les espaces non urbanisés. L'évolution passée a donc largement consommé les espaces naturels, à Charly 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 en privilégiant le renouvellement urbain sur des secteurs identifiés afin de préserver les richesses agricoles, naturelles et écologiques de la commune.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Charly se situe en limite sud-ouest de l'agglomération sur le plateau des Etangs. Les premières implantations sur la commune ont privilégié les secteurs en pente, entretenant un fort rapport aux talwegs qui la relient à Vernaison et au Rhône par le vallon de la Fée des Eaux.

L'identité de Charly se caractérise par un double centre significativement dénommé: Charly-le-Haut, organisé autour de l'église possédant une forte valeur patrimoniale et Charly-le-Bas qui constitue le centre administratif (organisé autour de la mairie et de l'école) et commercial.

L'histoire a également fait l'identité de Charly. Le secteur fut investi dès la fin du Moyen-Age et surtout à la Renaissance, dans une relation forte avec la ville de Lyon et ses grandes fortunes. En effet, la commune se forme grâce aux grandes copropriétés nobiliaires, domaines et châteaux (propriété Melchior-Philibert, maison Curiale, manoir de Foudras ou château des Soeurs) qui s'implantent à proximité du bourg de Charly le Haut, premier noyau du centre non encore structuré. La commune de Charly a su garder cette composition atypique au cœur des tissus urbains. Les deux grandes propriétés de Melchior-Philibert et du château des sœurs ainsi que leurs parcs, assurent une transition entre les deux bourgs. La continuité villageoise existe malgré tout, grâce à la rue de l'Eglise. Le passage caractéristique des voies, entre deux hauts murs, et un ensemble patrimonial prégnant, expriment combien le village est chargé d'histoire.

Au cours de la seconde moitié du XXe siècle, Charly a progressivement affirmé et confirmé sa vocation résidentielle. La forme urbaine prépondérante est un habitat de type pavillonnaire, peu dense, qui s'est petit à petit étendu sur une grande partie de son territoire. Ce développement multidirectionnel côtoie brutalement le centre patrimonial de Charly et le plateau agricole. D'abord implanté le long des voies, puis sous la forme de lotissement, il assume difficilement la transition avec le village historique. Des capacités résiduelles d'urbanisation existent encore à l'intérieur même de ces secteurs pavillonnaires.

En dehors du territoire urbain, Charly s'étend sur de vastes espaces agricoles, localisés sur le plateau des Etangs, et principalement dédiés à l'arboriculture fruitière.

Au cœur de ces vastes espaces agricoles, des hameaux et des grandes propriétés sont disséminés dont le plus caractéristique est celui de Frontigny

A l'extrême ouest de la commune, une petite zone artisanale s'est implantée le long de la RD36, sur le secteur du Poizat.

Contraintes et ressources du territoire

Risque d'inondation: Les ruisseaux de la Fée des eaux et du Garon

La commune de Charly est à cheval sur deux bassins versants : à l'ouest vers le Garon , à l'est vers la Fée de eaux et le Rhône.

La prise en compte du risque d'inondation dans les opérations d'aménagement est indispensable afin de limiter l'aggravation du risque en aval (Vernaison, Vourles, Millery)

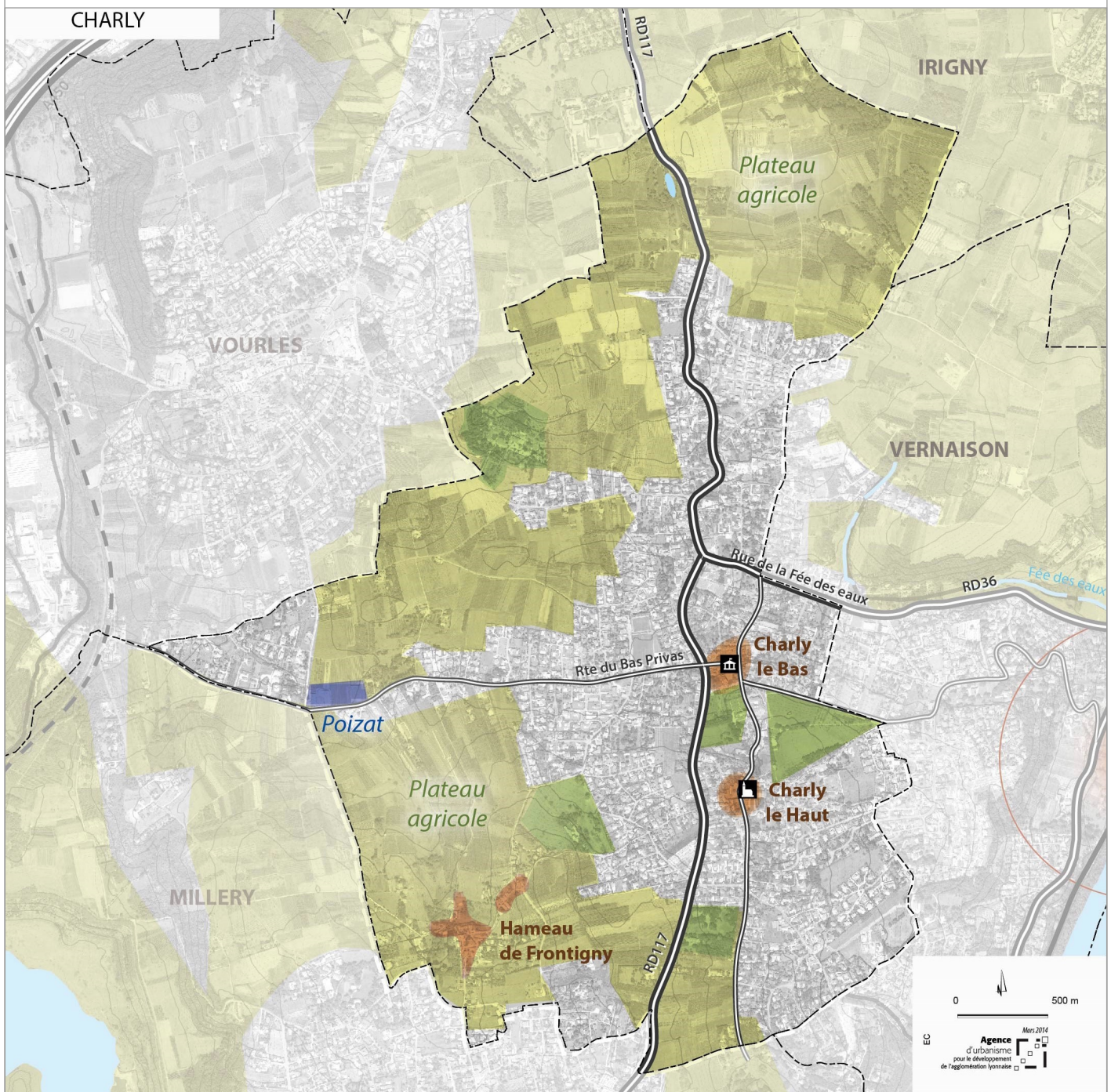
Gestion du ruissellement

Charly est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf *plan réglementaire des risques naturels et technologiques*).

Risques géotechniques

Un relief important induit des risques de mouvement de terrain, notamment au sud de la commune.

Organisation du territoire communal



LEGENDE		ELEMENTS STRUCTURANTS		ELEMENTS REPERS	
VOCATION					
	Centralité		Aire d'influence de 500 m des transports en commun		Lieu culturel
	Economique		Voie ferrée		Mairie
	Equipement		Tunnel		Fort et site militaire
	Agricole		Route secondaire		Hopitaux
	Naturelle		Route importante		Université
	Emprise zone PEB de l'aéroport de Lyon-St-Exupéry		Autoroute		Lycée/Collège
			Echangeur / diffuseur		Equipement
			Limite communale		Gare
			Ruisseau		Pole multimodal
					Parking Relais
					Station TC
					Aéroport

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Un territoire au cœur du plateau agricole

Le territoire urbain de Charly est entouré d'espaces agricoles et naturels. Au cours de son évolution les parcelles du plateau agricole historiquement arboricoles, se sont diversifiées ou sont redevenues des parcelles boisées. L'évolution urbaine de Charly s'est faite le long des voies historiques (RD en nord /sud) pour venir jusqu'à la pointe ouest de la commune le long du chemin du Bas Privas. C'est ici que l'on trouve la principale zone économique de la commune.

Des tissus anciens encore nettement lisibles

On lit encore facilement l'organisation des tissus anciens, reconnaissable à sa composition compacte et imbriquée : les deux centres de Charly et les tissus de hameaux dispersés le long des voies historiques. Le hameau de Frontigny avec son organisation concentrique se repère facilement au sud du plateau agricole.

On note aussi la présence importante des grandes propriétés sur le territoire Charlyrot, tant par leur nombre (environ une dizaine) que par leur emprise importante. Elles marquent le territoire par leur parc (et leur clôtures) ainsi que les bâtiments remarquables qu'elles accueillent (parfois moins visibles depuis l'extérieur)

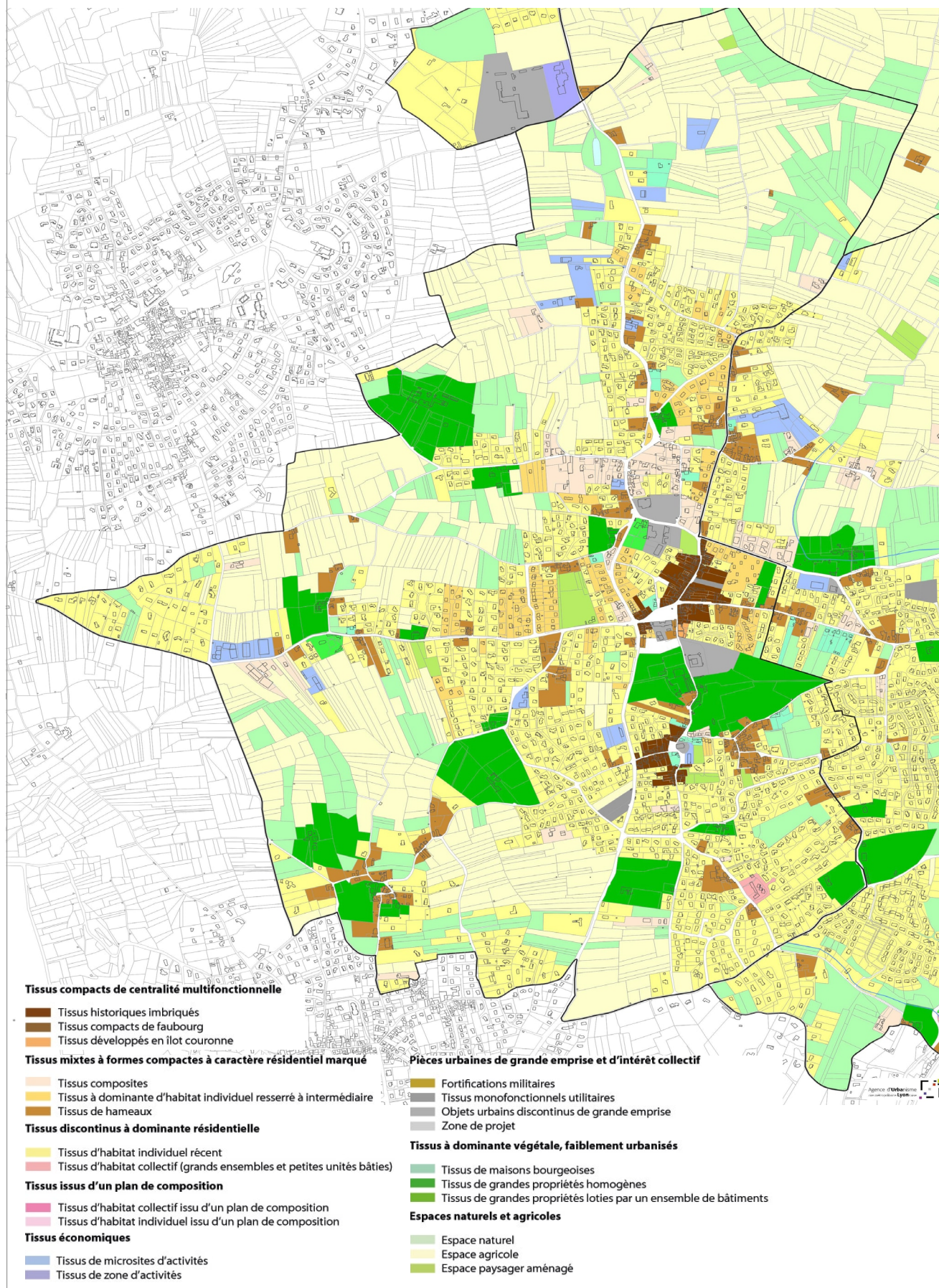
Une urbanisation extensive plus récente

Autour des tissus anciens et le long des voies de desserte, apparaît une forme urbaine plus lâche, composée de tissus pavillonnaires. Ces tissus de maisons individuelles isolées se sont développées de manière concentrique depuis le centre vers le plateau agricole et ont connecté les tissus centraux, aux anciens tissus de hameaux ainsi qu'aux grandes propriétés du plateau agricole. On note encore la présence de quelques « poches » non urbanisées au cœur de la tache urbaine.

Encart de définition de la notion de tissus:

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

Analyse typomorphologique des tissus



■ Qualités du paysage et du bâti

De grands espaces agricoles et naturels qui ceinturent la commune

Les espaces agricoles et naturels représentent plus de la moitié du territoire communal, dont le plateau des Étangs. Les vergers, vignes et boisements donnent toute sa qualité au paysage agricole, qui confère à la commune une identité rurale forte. Une zone humide inscrite au cœur du plateau agricole (l'étang de Virieux, élément naturel singulier, situé le long de la route de Saint-Abdon au Nord de la tâche urbaine) est un espace naturel à forte valeur écologique et environnementale.

Des sentiers pédestres permettent de découvrir ces espaces agricoles et naturels (parcours des Hauts-de-Charly, parcours de l'étang de Virieux, parcours du plateau).

On remarque des points de vue remarquables sur différents types de paysages (urbain, agricole, naturel) :

- Un point de vue sur le plateau des Etangs en direction du Nord depuis la rue de l'Eglise au niveau château.
- Des points de vue sur le grand paysage et les espaces agricoles depuis le plateau des Etangs.
- Des vues sur le Bois Comtal depuis le chemin de la Rossignole.
- Des vues sur le grand paysage de la vallée du Rhône depuis la propriété de Melchior Philibert en position de belvédère.

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

Une présence forte du végétal dans la ville :

Les propriétés des Sœurs Saint-Charles et de Melchior Philibert, situées en promontoire entre Charly-le Haut et Charly-le-Bas, créent une respiration végétale au centre des tissus anciens et pavillonnaires du centre. Ce site, inscrit en cœur de ville, est riche d'un patrimoine paysager et architectural. Le domaine de Melchior Philibert, récemment réhabilité en pôle culturel, présente un parc de huit hectares, positionné en belvédère au-dessus de la vallée du Rhône. A noter la présence d'un étang dans la propriété visible depuis la rue de l'Eglise. Situé de l'autre côté de la rue de l'Eglise, le domaine des Sœurs Saint-Charles, qui a également connu une réhabilitation récente, présente un parc de plus petite taille mais d'égale qualité, avec son allée plantée le long de la route de l'Etra qui mène directement à l'entrée du château.

De plus la présence d'espaces publics de qualités dans le centre (le jardin public rue Maréchal Leclerc, le jar-

din public de l'espace Maurice Dubernard, la place de la Mairie, la place de l'Eglise) et le grand nombre d'espaces végétalisés privatifs perceptibles depuis l'espace public renforcent la présence de la nature en ville.

Des quartiers anciens à préserver : le bourg de Charly, le hameau du Pelet et le hameau de Frontigny

Le Bourg est partagé entre deux entités urbaines, Charly-le-Haut et Charly-le-Bas, séparés par les propriétés des Sœurs Saint-Charles et de Melchior Philibert. La continuité urbaine entre les deux entités bâties du Bourg se fait par la rue étroite de l'Eglise.

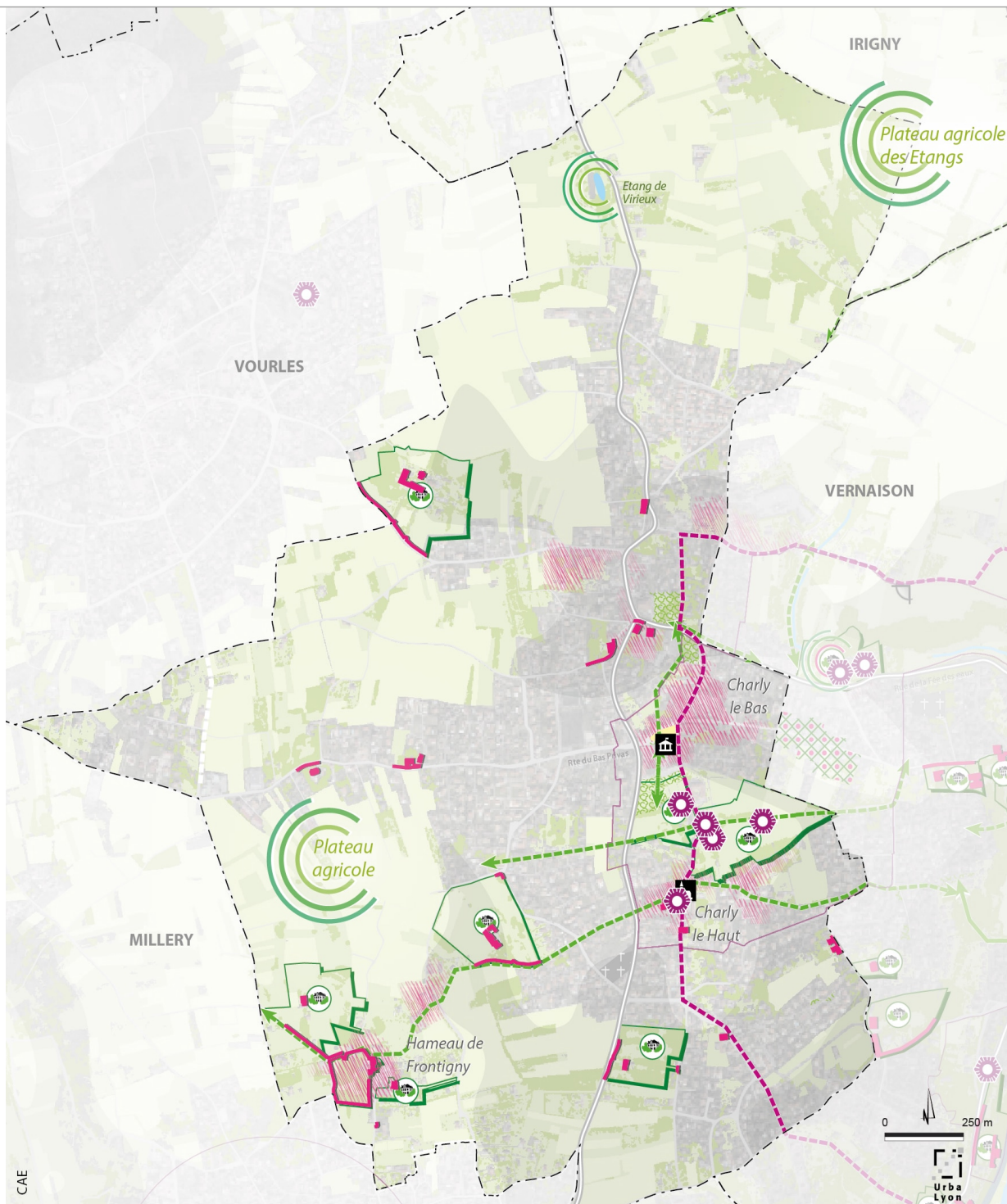
- Charly-le-Haut, bourg historique structuré autour de la place de l'Eglise, s'étend à l'Est le long de la rue de la Maçonnière. Le tissu rural ancien est caractérisé par des maisons de bourg et des maisons des champs remarquables organisées à l'alignement de la voirie avec des systèmes de cours ouvertes ou clos sur rue.
- Charly-le-Bas, centre ancien structuré autour de la place de la Mairie, s'étend au Nord le long de la rue Maréchal Leclerc. Le tissu ancien est caractérisé par des maisons de bourg R+1/2 organisées à l'alignement de la voirie, avec parfois la présence de commerces en rez-de-chaussée.

Le hameau du Pelet, situé au Nord du centre-bourg en frange du plateau agricole, s'étend entre Vernaison et Charly 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 au sud-ouest du territoire de Vernaison sur le plateau de la Carrière, le hameau du Pelet connaît un lien urbain fort avec le centre-bourg de Charly.

Le hameau de Frontigny, situé au sud-ouest du territoire, connaît un lien urbain fort avec le centre-bourg de Millery. Il est caractérisé par un tissu rural ancien compact constitué de maisons des champs. Le hameau s'est développé au croisement de la route de Frontigny et du chemin du Château de Moleise, en lien avec le château de Moleise, élément bâti remarquable situé en frange Sud.

A noter des bribes de tissu rural ancien situées le long de la rue de la Brosse, des routes de Saint-Abdon et du Bas-Privas, des chemins du Bois Comtal et des Ferratières.

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

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

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS

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

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

De grandes propriétés, qui participent à la qualité paysagère et architecturale, sont nombreuses sur la commune : la propriété des Sœurs Saint-Charles (copropriété et groupe scolaire privé), la propriété de Melchior Philibert (Ecole de Musique de Charly, centre culturel), Les Primevères (Institut Médico-Educatif), la propriété de Moleise, la propriété de la Selve (187 route de Millery), la propriété Claude de Bourg, la propriété Privas abritant le château Burel (426 chemin de la Croix des Rameaux)...

Des éléments bâtis remarquables sont à préserver et valoriser : le château (inscrit MH, XIV^{ème} siècle), la maison de Melchior Philibert (inscrit MH, fin XVII^{ème}-début XVIII^{ème} siècle), le manoir de Foudras (inscrit MH, XVII^{ème} siècle), l'église Notre-Dame avec les vestiges de son ancien cimetière (XIII^{ème}-XVI^{ème} siècle), la maison forte de Moleise (début XVII^{ème} siècle), la tour de Gadagne (rue Pierre Juffet), la mairie-école... des éléments de patrimoine vernaculaire comme les lavoirs (lavoir de la Conche ; lavoir de Rieu; lavoir du Font Pelet), et les croix de chemin (croix de l'Eglise ; croix de Constantin de 1512 dans l'ancien cimetière de l'église ; croix Saint-Abdon Saint-Senen; croix des rameaux ; croix Bourguignon).



L'étang de Virieux, au nord de la commune © agence d'urbanisme

■ Les secteurs potentiels de développement

Étoffer le centre-bourg multifonctionnel

La commune comprend un centre-bourg pourvu en services, équipements et commerces de proximité qu'il convient de conforter pour répondre aux besoins des habitants.

Plusieurs secteurs de développement (souvent non bâti) sont répertoriés proche du centre : secteur Leclerc, l'îlot Mairie - JB.Frenet, le secteur de l'Etra, et autour de la voie Louis Vignon.

L'ensemble de ces secteurs représente un potentiel de développement important à l'échelle communale. Au vu de leur position le développement de ces secteurs permettra d'étoffer la centralité et d'améliorer les transitions avec les tissus pavillonnaires environnants tout en prenant en compte la spécificité de chaque quartier et son lien avec le centre-bourg.

Un peu plus excentré le secteur des Ferratières, encore non urbanisé, représente en potentiel de développement inséré au cœur de quartier pavillonnaires, et devra suivre cette forme de développement.

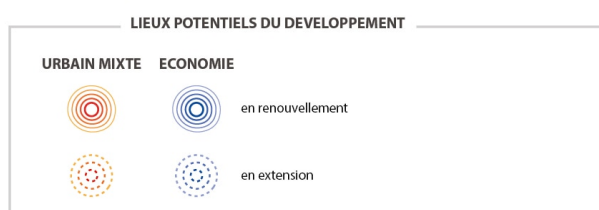
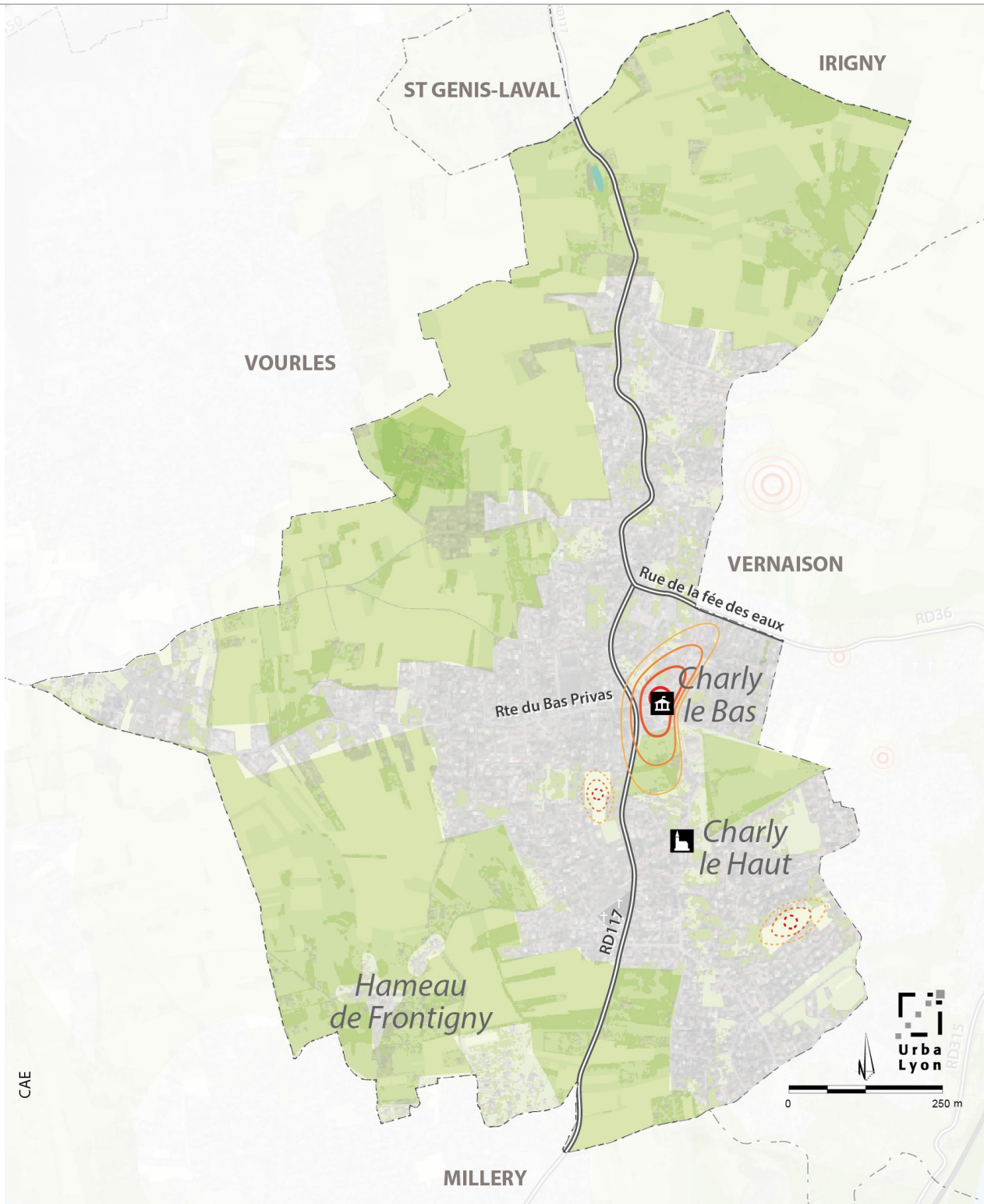
Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de **450 à 500 logements**.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 de **123 logements** (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Les quartiers résidentiels

Organisés autour des voies de desserte (Rd 117, route du bas privas ...), les quartiers d'habitat pavillonnaire, dans le respect de l'intégrité des espaces naturels et agricoles et des contraintes naturelles, tendent à conserver leur empreinte actuelle et les qualités de chaque quartier. Des évolutions modérées sont toutefois possibles dans l'enveloppe urbaine existante.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > L'enjeu principal pour **le centre-ville est de continuer à le conforter** tout en gardant sa spécificité (3 entités: Charly le Haut, les grandes propriétés, Charly le Bas).
- > **Accompagner le développement des zones d'urbanisation futures restantes.** Prioriser leur développement par rapport à leur positionnement géographique dans la commune (entrées de villes, topographie, paysage, lien au centre-bourg), et les phaser les unes par rapport aux autres.
- > **Contenir le développement urbain dans ses limites actuelles** pour préserver les espaces naturels et agricoles et révéler le patrimoine paysager.
- > Facteur essentiel de la qualité du cadre de vie, **préserver les espaces naturels et agricoles** est un enjeu structurant. À cet égard Charly participe au paysage de vergers caractéristique de l'ouest Lyonnais et doit porter l'ambition de valoriser et préserver les spécificités du plateau arboricole.
- > **Améliorer les accès tous modes vers Vernaison**, pour favoriser le rabattement vers la gare de Vernaison, le pôle multimodal de la Saulaie, la future halte d'Irigny et plus loin vers les espaces de la Vallée de la Chimie, et compléter un réseau modes doux structurant pour la commune. Ce maillage devra permettre de combiner les usages de proximité (relier les quartiers aux équipements et transports collectifs) et de loisirs / découvertes (accès aux espaces naturels du fleuve et du plateau agricole)

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

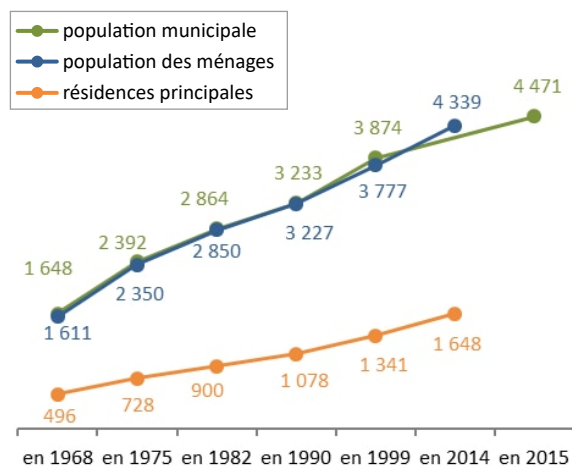
597 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de +0,90% sur la période 1999-2015 (gain de 37 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde migratoire positif (+0,9%) alors que le solde naturel est équilibré (0%).

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 1^{er} janvier 2018

Population municipale 2015	4 471 habitants
évolution depuis 1999	+ 597 habitants

Part des Charlyrots sur la population du bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône :

En 1999 : 3,1%	En 2015 : 3,4%
Soit une hausse de 0,3 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 1^{er} janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1^{er} juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1^{er} juillet 2015 pour les analyses complémentaires et détaillées (source Insee RP 2012), les tendances observées étant représentatives sur une période longue.

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

Une forte progression des retraités,
des cadres et plus modestement des
professions intermédiaires

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 29,5% de la population de plus de 15 ans de la commune. Leurs effectifs progressent de 404 personnes ce qui représente une hausse de 8,3 points.

Les cadres progressent également (+253 personnes, +4,9 points) et représentent 19,9% de la population de Charly. La hausse concerne aussi les professions intermédiaires (+104 personnes, +0,7 points) qui représentent 16,3% de la population de la commune en 2012. Les artisans enregistrent, quant à eux, une hausse de 51 personnes.

A l'inverse, les employés sont moins nombreux (-110 personnes) et perdent 5 points. La baisse concerne aussi les ouvriers (-59 personnes) et les personnes sans activité professionnelle (-131 personnes).

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,6%	0,3%	-0,4
Artisans, Comm., Chefs entr.	5,4%	6,1%	0,7
Cadres, Prof. intel. sup.	15,0%	19,9%	4,9
Prof. intermédiaires	15,6%	16,3%	0,7
Employés	14,1%	9,1%	-5,0
Ouvriers	6,7%	4,2%	-2,6
Retraités	21,2%	29,5%	8,3
Autres sans activité prof.	21,3%	14,7%	-6,6
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenus plus élevés que la
moyenne du bassin de vie et la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 29 089 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 600 €) et à la médiane estimée pour le bassin de vie (20 900 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 3% 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

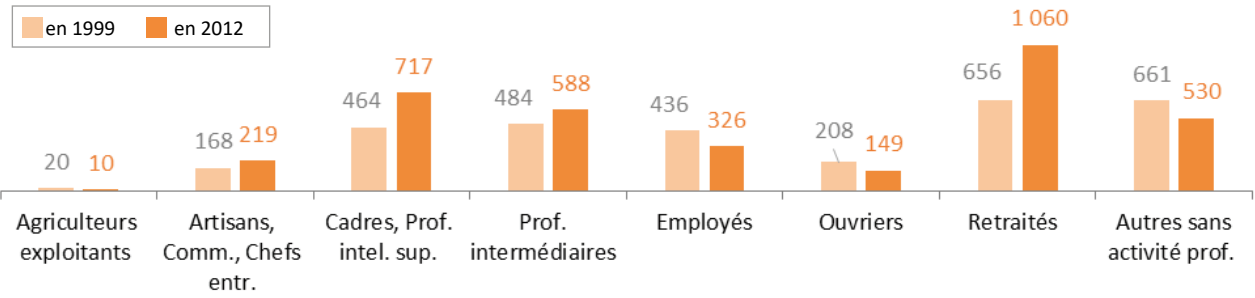
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

Sont considérées comme vivant hors ménage, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marionniers, 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



46% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tend à diminuer

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 46,5% 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%). Elle a néanmoins perdu 7,2 points depuis 1999. Par ailleurs, les familles monoparentales progressent davantage que les couples avec enfant(s).

Les personnes seules représentent 18,6% des ménages et progressent de 118 personnes (+4,3 points). Les couples sans enfant concernent 34,3% des ménages et progressent de 2,6 points (+146 ménages).

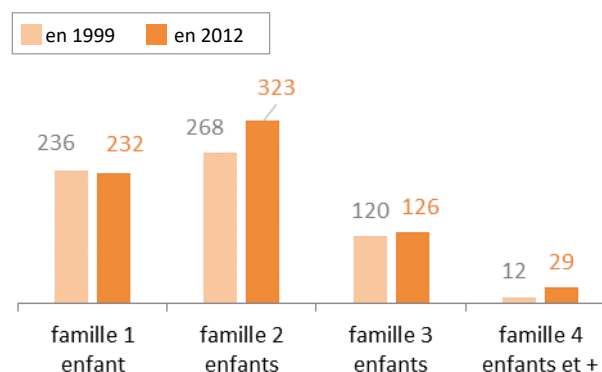
Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (78,2%, taux proche de celui du bassin de vie : 78,8%) : 32,7% des familles ont un enfant (40,6% pour le bassin de vie) et 45,5% ont 2 enfants (38,2% pour le bassin de vie).

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,82 personnes par ménage
En 2012	2,63 personnes par ménage
Population des ménages 2012	4 380 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 664 ménages
Nombre de logements 2012	1 753 logements

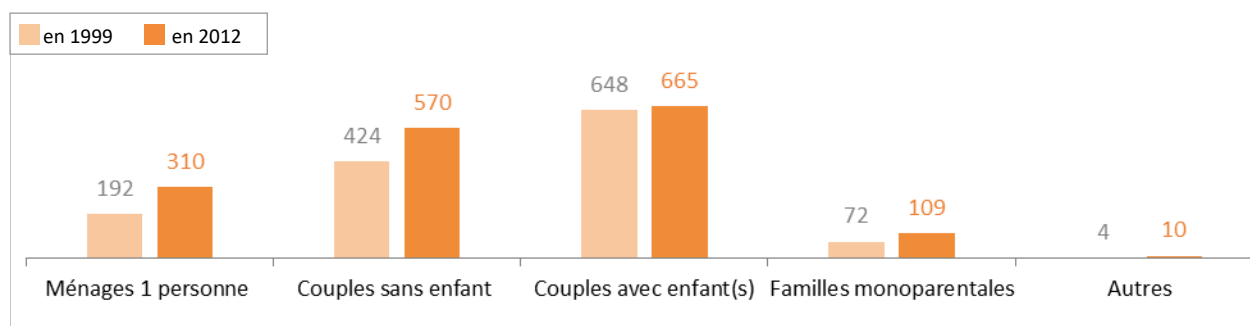
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	14,3%	18,6%	4,3
Couples sans enfant	31,6%	34,3%	2,6
Couples avec enfant(s)	48,4%	40,0%	-8,4
Familles monoparentales	5,4%	6,5%	1,2
Autres	0,3%	0,6%	0,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	37,1%	32,7%	-4,4
famille 2 enfants	42,1%	45,5%	3,3
famille 3 enfants	18,9%	17,8%	-1,1
famille 4 enfants et +	1,9%	4,1%	2,2
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population plutôt jeune mais un vieillissement qui s'accroît

L'indice de jeunesse est de 1,3 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,5.

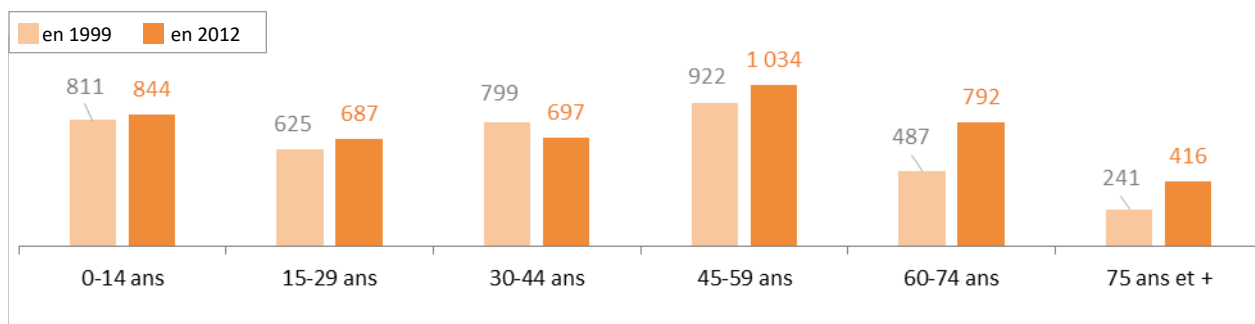
Les moins de 30 ans représentent 34,3% de la population de la commune et perdent 2,7 points malgré une progression des effectifs de 95 personnes. Les 30-44 ans sont, à l'inverse, moins nombreux (-102 personnes) et perdent 5 points. Ils représentent 15,6% de la population en 2012.

A contrario les 60 ans et plus progressent significativement : +305 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 175 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 18,7% en 1999 à 27% en 2012.

Les 45-59 ans ont également connu une augmentation de leur effectif (+112 personnes) mais leur part recule légèrement (-0,6 point).

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	20,9%	18,9%	-2,0
15-29 ans	16,1%	15,4%	-0,7
30-44 ans	20,6%	15,6%	-5,0
45-59 ans	23,7%	23,1%	-0,6
60-74 ans	12,5%	17,7%	5,2
75 ans et +	6,2%	9,3%	3,1
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

83,1% des ménages sont propriétaires de leur logement, part nettement supérieure à celle du bassin de vie (55,9%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part est globalement stable entre 1999 et 2012 (-0,2 point) alors que le nombre de propriétaires augmente de 266 ménages.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de seulement 1,8%, soit un taux bien inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole (4,5%).

Des locataires plus nombreux mais qui restent sous représentés par rapport aux propriétaires

15% des ménages sont locataires : 12,5% sont locataires du parc privé (-0,3 point entre 1999 et 2012) et 2,5% sont locataires du parc HLM (+2,4 points). La progression du nombre de ménages locataires est nettement inférieure à celle constatée pour les propriétaires-occupants (+36 locataires du parc privé et +40 locataires du parc HLM entre 1999 et 2012).

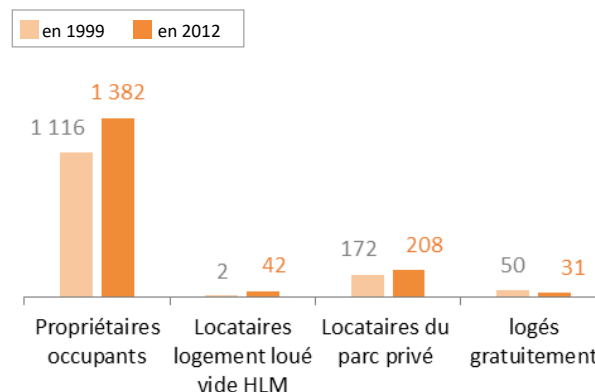
Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 9,1%, taux inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole (24,6%).

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 : 3,6%).

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	83,3%	83,1%	-0,2
Locataires logement loué vide HLM	0,1%	2,5%	2,4
locataires du parc privé	12,8%	12,5%	-0,3
logés gratuitement	3,7%	1,9%	-1,9
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, seuls 12% des ménages de Charly vivent en appartement. Cette part est largement inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (67%).

Ce parc collectif propose une offre importante de logements de taille intermédiaire : 41,6% de T3 (34,4% à l'échelle du bassin de vie). Les T4 et + représentent 38,6% du parc collectif (44,4% dans le bassin de vie) contre 19,8% de T1-T2 (21,1% dans le bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

Presque 45% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

44,6% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 799 logements dont 56,4% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Un rythme de construction relativement stable

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 16,3% ce qui est supérieur au taux observé sur Lômes et Coteaux du Rhône (11,4%) et sur la Métropole (15,5%).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de

26 logements par an, 2,7% étant en collectif.(résidences comprises). Depuis, ce rythme est resté globalement stable : 25 logements par an sur la période 2010-2014, avec une part du collectif en nette hausse (55,3%).

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

La construction de 25 logements par an en moyenne, couplée à la création annuelle de 2 logements dans le parc existant (par division de logements ou de locaux transformés en logements) a permis :

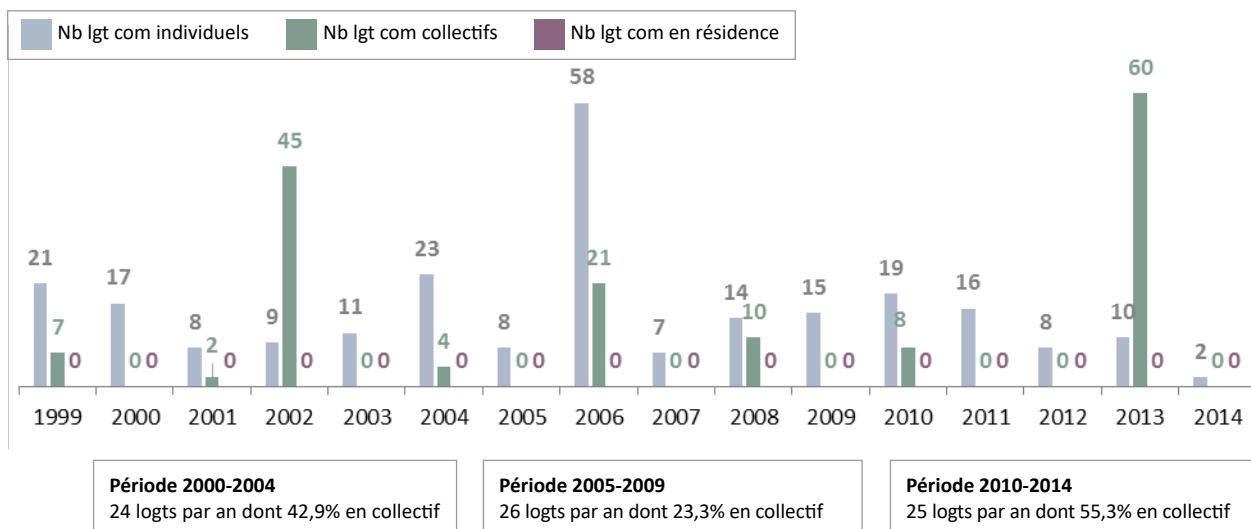
- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 2 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 7 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,82 en 1999 à 2,63 en 2012),
- d'accueillir 18 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 46 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 3% en 1999 à 4,4% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et de résidences secondaires est passé de 1,8% à 0,7%.

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014

Source données : DREAL MEDDTL Sit@del2 (en date réelle de 1999 à 2007, puis date de prise en compte)



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	36 logements
dont part du collectif	63,0%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Une commercialisation récente de logements neufs soumise au secret statistique

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

Un marché de l'ancien en baisse dans l'individuel mais en hausse dans le collectif

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 72 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 2,2% des ventes du bassin de vie. 83% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (316 266 €) était inférieur à celui de son bassin de vie (325 368 €) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381€).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une forte baisse de 29% contre -1,7% pour le bassin de vie et 1,2% pour la Métropole.

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 767 €/m²) était vendu à un prix moyen supérieur à celui du bassin de vie (2 263 €/m²) sans atteindre le niveau de prix de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen du logement collectif ancien a connu une forte hausse de 39,5% alors que les prix moyens baissent dans le bassin de vie (-4,8%) et à l'échelle de la Métropole de Lyon (-3,5%).

Sur la période 2012-2014, **67% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, et 33% à des prix intermédiaires (entre 2 800 et 3 600 €/m²). Aucun logement n'a été vendu 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 3,6% de logements sociaux en 2017, Charly est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Une faible offre locative sociale mais en augmentation

Avec 64 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Charly représente 0,5% de celui du bassin de vie Lône et Coteaux du Rhône.

Entre 2008 et 2017, le parc social a doublé (+38 logements) et le taux de logements locatifs sociaux est passé de 1,7% en 2008 à 3,6% en 2017.

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 380 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

Des ménages en attente d'un logement social sur la commune

Au 31 décembre 2017, 13 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 50 demandeurs souhaitent Charly comme premier choix. 26% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 2,4, soit **plus de 2 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur à Lône et Coteaux du Rhône (4,7) et à la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation est de 12,5% 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

Des petites et moyennes typologies bien représentées.

En 2017, le T3 est la typologie la plus représentée. Elle pèse 42,2% du parc social de la commune, part supérieure à celles du bassin de vie (38,4%) et de la Métropole (35,7%).

Les T4 et plus (29,7% des logements sociaux) sont, quant à eux, sous-représentés, comparé au bassin de vie (40,6% de T4 et +) et à la Métropole (36,2%).

A l'inverse, les petits logements totalisent 28,1% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 21%.

Source : RPLS 2017

En moyenne 7 logements sociaux financés annuellement

Au total, 68 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 3,6% de la production de Lône et Coteaux du Rhône.

7 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 72,1% en PLUS, 25,0% en PLAI et 2,9% en PLS. Aucun logement n'a été financé en PLUS CD. 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).

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

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

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

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

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en renforçant l'offre locative sociale et privée ainsi que l'accession abordable.
- > La mixité sociale et générationnelle 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	660
Actifs ayant un emploi	1 875
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,4

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune résolument résidentielle

0,4 emploi pour un actif

Selon l'Insee, 1 875 actifs ayant un emploi habitent Charly, tandis que 660 emplois sont recensés. Le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi, 0,4, montre que la commune est résidentielle. A titre de comparaison, la moyenne métropolitaine se situe à 1,2.

+33 demandeurs d'emplois en cinq ans

Fin 2014, on dénombre 165 demandeurs d'emploi à Charly (catégories ABC). Cela représente 2% des demandeurs d'emploi des Lônes et Coteaux du Rhône. Sur les cinq dernières années, on dénombre 33 demandeurs d'emplois supplémentaires soit une hausse de 27%. Pendant le même temps, le nombre de demandeurs d'emplois dans la métropole de Lyon a crû de 38%.

Plus de huit habitants sur dix travaillent hors de Charly

17% des actifs occupés habitant à Charly y travaillent. Les principaux territoires d'emplois des Charlyrots sont les communes proches des Lônes et Coteaux du Rhône (Saint-Genis-Laval, Pierre-Bénite), les espaces économiques majeurs de Lyon (Lyon 3^e, Lyon 7^e, ainsi que Vénissieux).

Près de la moitié des emplois sont occupés par des actifs de la commune.

D'où viennent les actifs venant travailler à Charly

De la commune	324	47%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	97	14%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	88	13%
De l'extérieur de la Métropole	178	26%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Charly

Dans la commune	324	17%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	375	20%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	808	43%
A l'extérieur de la Métropole	379	20%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Une répartition fonctionnelle des emplois similaire à celle de Lônes et Coteaux du Rhône

Santé, action sociale et services de proximité concentrent les emplois

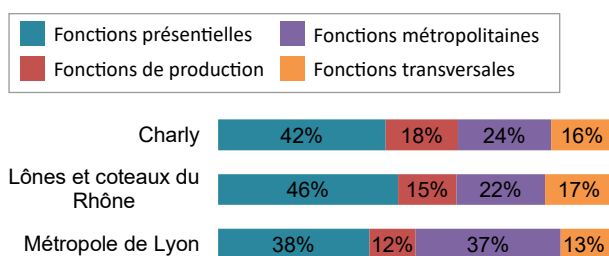
Le caractère résidentiel de Charly s'illustre naturellement par la prédominance des fonctions présentes dans la commune. Celles-ci regroupent 42% des emplois en 2014. La santé et l'action sociale ainsi que les services de proximité sont les fonctions présentes les plus contributives. A l'instar du bassin des Lônes et Coteaux du Rhône, à Charly 24% des emplois relèvent des fonctions métropolitaines.

Une spécificité de la commune dans les métiers de l'agriculture, du BTP et des fonctions transversales

Charly s'illustre par une relativement bonne représentation des fonctions de production concrète et des fonctions transversales comparées à la Métropole lyonnaise. 26% des emplois relèvent de ces deux fonctions à Charly, grâce notamment à une forte représentation des métiers de l'agriculture et du BTP, ainsi que, pour les fonctions transversales, de l'entretien-réparation. Dans la Métropole de Lyon, les fonctions de production regroupent seulement 12% des emplois et les fonctions transversales 13% contre 18% et 16% à Charly.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Une économie résidentielle: services aux particuliers et construction en tête

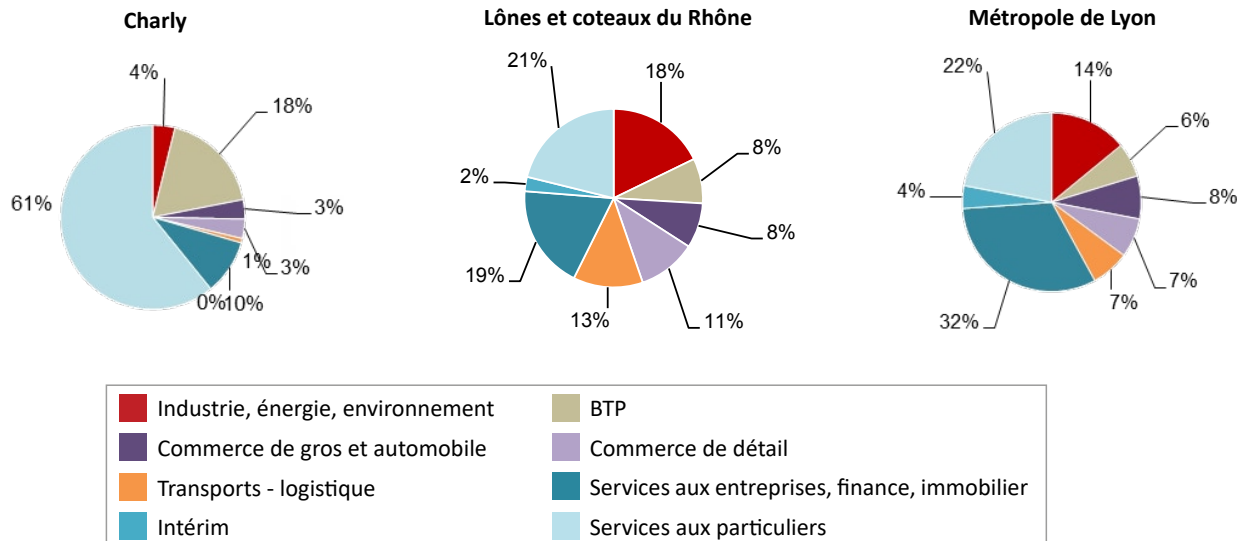
Quatre emplois sur cinq dans les secteurs de l'économie résidentielle

En 2014, 379 emplois salariés privés sont recensés à Charly. Cela représente seulement 1% des emplois salariés privés de la conférence et 0,1% des emplois de la Métropole de Lyon confirmant la vocation résidentielle de la commune. 79% des emplois relèvent soit du secteur des services aux particuliers (233 emplois), soit du bâtiment (69 emplois). L'hébergement médico-social (Verts Monts, Adapei Les Primevères), l'enseignement (Ogec Saint-Charles, école élémentaire), ainsi que les travaux de construction spécialisés sont les principaux secteurs employeurs.

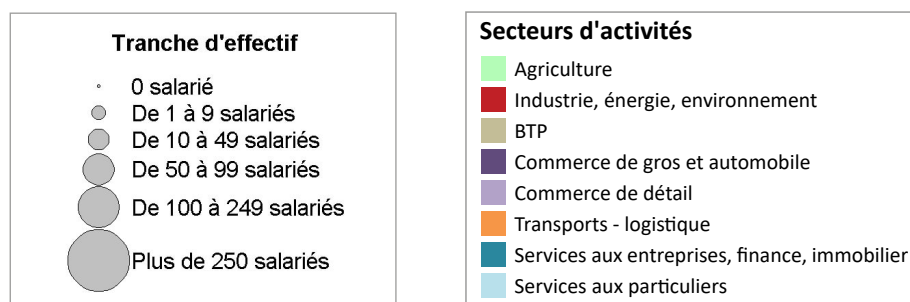
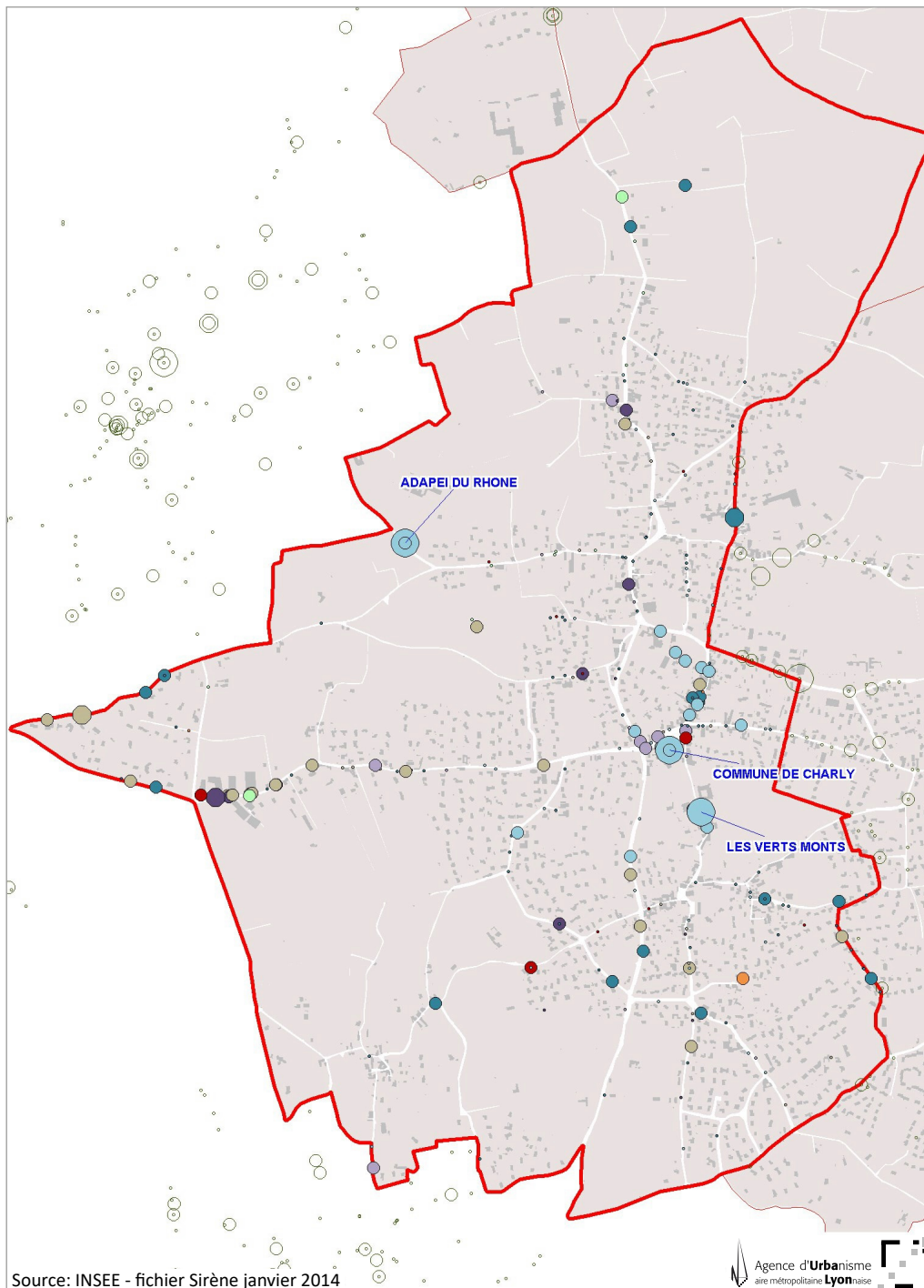
L'industrie et les services aux entreprises, le commerce de détail sont nettement sous-représentés dans la commune avec respectivement 4%, 10% et 3% des emplois salariés privés. Les secteurs du commerce de gros et du transport-logistique sont quasiment absents de la commune (3% et 1% de l'emploi salarié).

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

Source : Acoiss-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



■ Artisanat et commerce

Une densité artisanale relativement peu importante

85 établissements sont inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en 2015. Avec une densité artisanale de 190 établissements pour 10 000 habitants. Charly fait figure d'exception en termes de densité artisanale rapportée à la population.

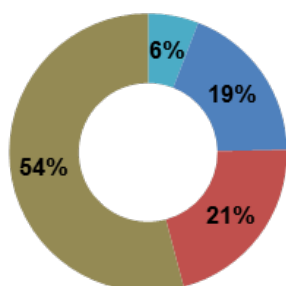
La répartition entre les grandes familles d'activités fait la part belle aux activités du bâtiment et de fabrication, tandis que l'alimentation est peu représentée.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

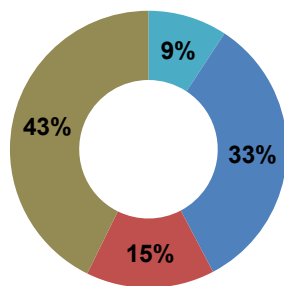
Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



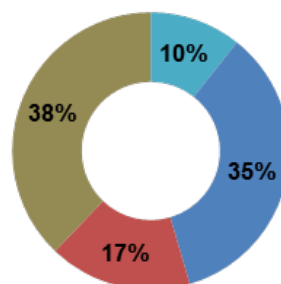
Charly



Lônes et coteaux du Rhône



Métropole de Lyon



Une forte densité d'offre en petits commerces

L'offre commerciale de Charly est uniquement constituée de petites surfaces alimentaires, d'équipement de la maison et de culture-loisirs (< 300 m²). Les commerces d'équipement de la personne sont absents de la commune.

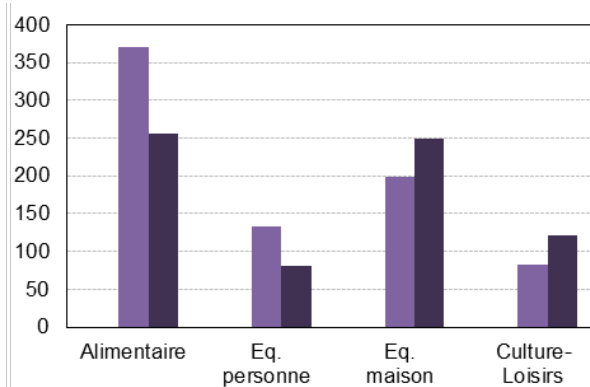
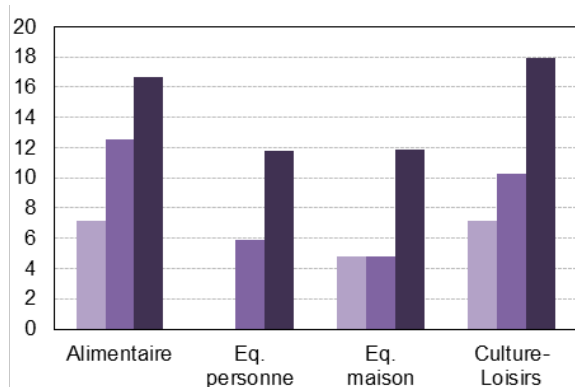
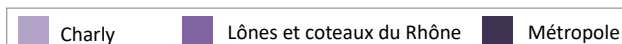
En 2014, la densité commerciale moyenne de la commune est limitée : moins de 20 petits commerces pour 10 000 habitants. A titre de comparaison, les Lône et Coteaux du Rhône dispose d'une densité commerciale moyenne de 34% habitants.

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

Source : Sduc 2014

Surface de vente (en m²) de grandes surfaces* pour 1 000 habitants

Source : Sduc 2014 - * >300 m²



■ Sites d'activité et parc immobilier

Un site économique dédié: la zone artisanale du Poizat

Charly dispose d'un tissu économique axé sur les services aux particuliers dont les principaux établissements sont des équipements publics ou privés d'enseignement ou d'hébergement médico-social regroupés au sein du centre-bourg et à proximité. Les travaux de construction spécialisés qui forment l'autre grand volet du tissu économique de la commune sont plutôt implantés à l'ouest, notamment au sein de la zone artisanale du Poizat, seule zone d'activité de la commune, située en limite ouest de la commune et de la Métropole de Lyon.

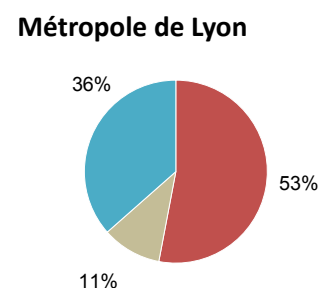
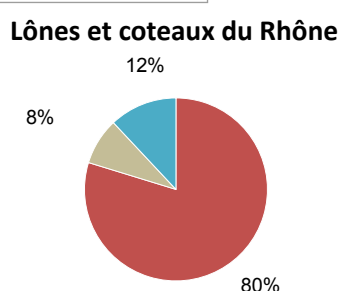
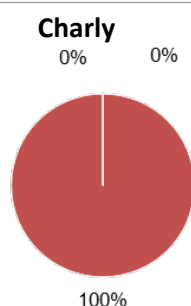
Avec 5500 m² de locaux d'activités en parc d'activité dédié, (Parc du Poizat) recensés en 2014, le parc immobilier d'entreprise de Charly apparaît limité.

Une offre particulière de bureaux sur le site de Melchior

Un projet atypique a été réalisé dans le Monument Histoire de la propriété Melchior, il propose depuis 2016 quelques bureaux, un espace de coworking (350 m²) et un espace culturel.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



■ Marché immobilier

Une construction neuve formée de locaux d'activité essentiellement

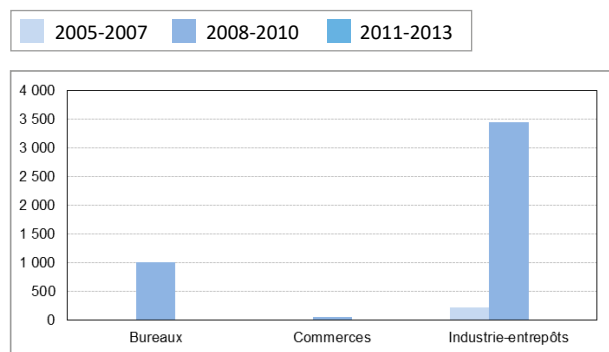
Le développement de la zone artisanale du Poizat a engendré la mise en chantier de locaux d'activités, comprenant une partie de bureaux.

Plus de transactions dans les locaux d'activités

A l'image de la composition du parc immobilier, les transactions enregistrées à la fois dans le neuf et dans l'ancien font la part belle aux locaux d'activité. Ils représentent 100% des transactions recensées sur la période 2006-2014. Ces résultats sont particuliers à Charly puisque les bureaux trouvent leur place dans de nombreuses communes des Lômes et Coteaux du Rhône.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

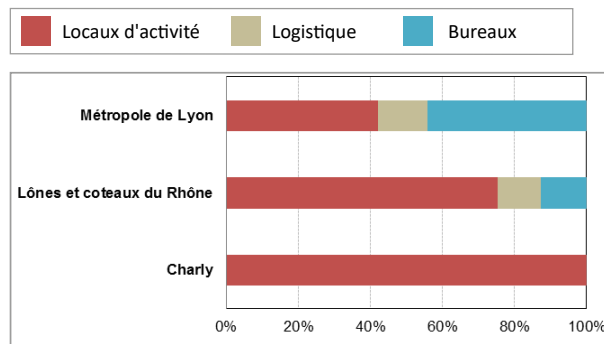
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



Répartition des transactions

(cumulées sur la période 2006-2013)

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Maintenir une offre commerciale et se services en développant le commerce de proximité sur le centre-bourg;
- > Pérenniser la zone artisanale du Poizat afin de préserver les emplois existants sur la commune;
- > Son renouvellement devra passer par une qualité architecturale et paysagère des projets, liée à la présence d'un corridor écologique, lieu de connexion entre les deux parties du plateau agricole;
- > Maintenir les espaces agricoles et préserver leur potentiel pour la valorisation de l'activité agricole et arboricole.

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

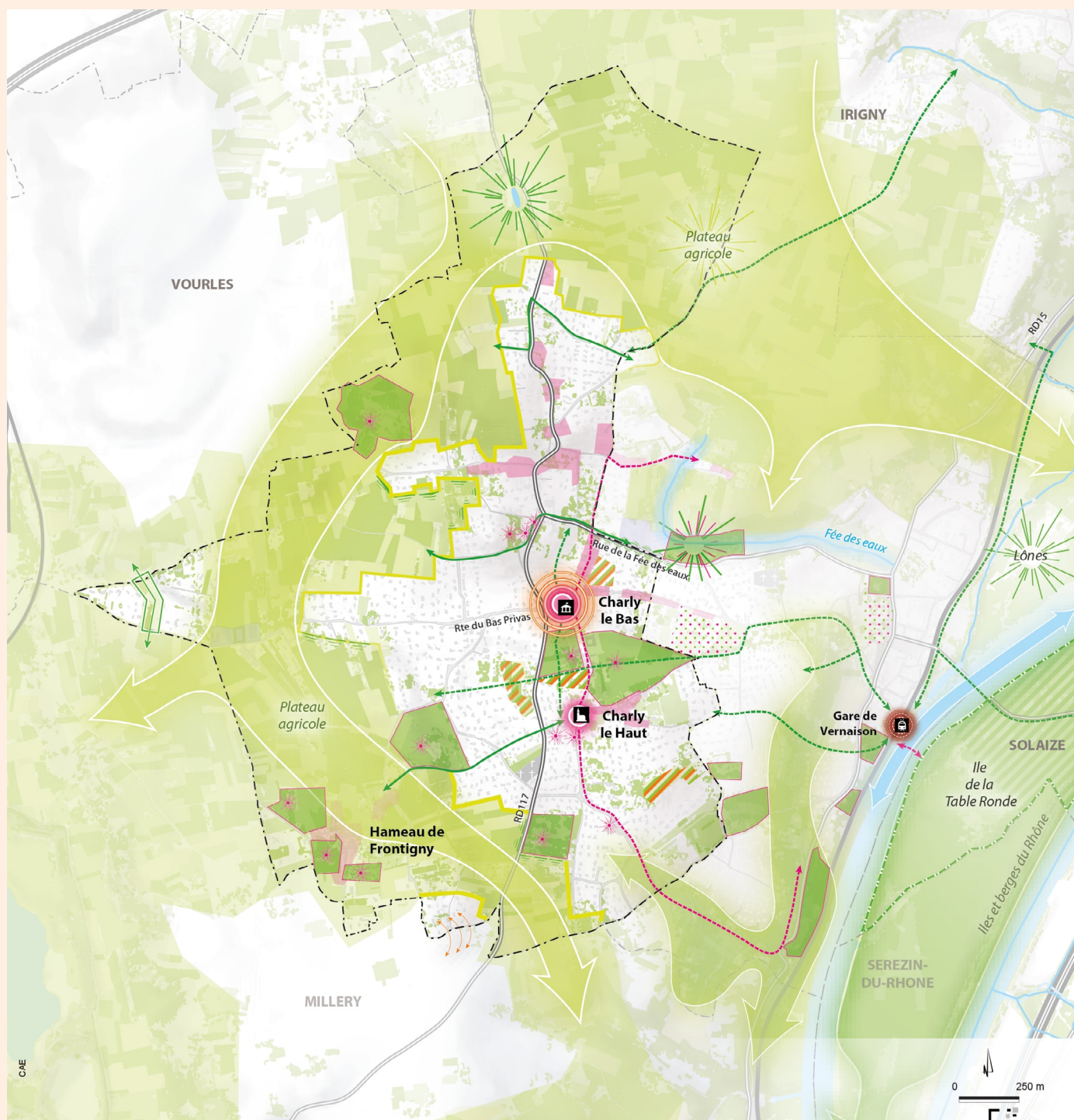
- **Renforcer la structure urbaine spécifique du centre bourg et tisser des liens avec les quartiers environnants**
 - > Charly le Haut: valoriser et permettre un développement modéré en transition avec le pavillonnaire
 - > Les deux grandes propriétés de Melchior Philibert et Saint Charles : préserver et mettre en valeur le patrimoine, encadrer le développement futur
 - > Charly-le-Bas : renforcer la centralité et mieux la relier aux autres quartiers
- **Préserver et mettre en valeur les grands éléments naturels et agricoles**
 - > Maintenir le potentiel de développement de l'activité agricole diversifiée, à la fois arboricole mais aussi d'élevage ou de maraîchage
 - > Préserver les spécificités paysagères et patrimoniales du plateau des Étangs
- **Pour l'ensemble des quartiers: permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant dans le respect des qualités et l'identité de chaque quartier**
 - > Hiérarchiser les zones d'urbanisation future
 - > Permettre l'évolution modérée et la gestion de l'existant des autres quartiers
 - > Conserver et améliorer le cadre de vie de la commune en s'appuyant sur les qualités patrimoniales et paysagères ponctuelle
 - > Maintenir la zone économique et artisanale du Poizat

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants
 - > en tenant compte des capacités de développement de la commune en termes de foncier, d'équipements, de services et de transports,
 - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.
- Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie
 - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages,
 - > en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
 - > en répondant aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique,
 - > en facilitant l'accès au logement social,
 - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation via la mixité fonctionnelle.
- Développer l'offre de logements à prix abordables
 - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
 - > en favorisant la production de logements sociaux pour respecter le taux réglementaire,
 - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- Améliorer le parc existant
 - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé,
 - > 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.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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
- Apaiser les voiries
- Structurer l'espace public

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
- Prioriser dans le temps

Vocations

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

Éléments structurants

- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

PADD



Place de l'église © agence d'urbanisme



Vue aérienne Charly le haut © agence d'urbanisme

Le centre de Charly a la spécificité d'être constitué de 3 entités: Charly le Haut et Charly le Bas, et deux grandes propriétés (Melchior-Philibert et St Charles) assurant une transition entre ces deux bourgs. Cette organisation atypique a été respectée jusqu'à présent avec un développement urbain qui a su s'adapter.

Charly le Haut

Il s'agit d'un tissu très patrimonial concentré autour de l'église du bourg et principalement développé le long de la rue Juffet qui s'étend à l'est vers le secteur de la rue des Maçonnières. Ce tissu historique s'est organisé autour de rues et des parcelles très contraintes. Il est caractérisé par des maisons de bourg et des maisons des champs remarquables organisées à l'alignement de la voirie avec des systèmes de cours ouvertes ou clos sur rue. Ce tissu ancien est aujourd'hui entouré de pavillonnaires.

Maçonnière

Traces bien perceptibles d'un bâti ancien et rural regroupé autour de la rue et du chemin de la Maçonnière. Comme Charly le Haut, ce tissu s'est développé autour de rues étroites créant un paysage typique avec des murs pignons et des murs d'enceinte.



Melchior Philibert © agence d'urbanisme

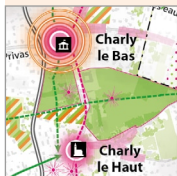
Les deux grandes propriétés centrales : Melchior Philibert et Saint Charles sont des éléments patrimoniaux remarquables de la commune, et au-delà reconnus dans la métropole, qui constituent un cœur vert et patrimonial. Ces deux anciennes grandes propriétés relativement bien préservées (les bâtiments sont classés et inscrits aux Monuments Historiques) sont situées en promontoire, à la charnière entre Charly-le-Bas et Charly-le-Haut. Elles ont été réhabilitées et transformées pour des usages variés : logements et groupe scolaire pour la propriété des sœurs Saint Charles, espaces culturels, de co-working et école de musique dans la propriété Melchior Philibert. Leurs parcs ont été préservés et restent des espaces naturels et paysagers.



Parc Saint Charles © agence d'urbanisme

Renforcer la structure urbaine spécifique du centre bourg et tisser des liens avec les quartiers environnants

• Charly le Haut



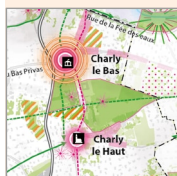
- > Préserver et valoriser l'organisation historique de ce bourg, travailler les transitions avec les tissus pavillonnaires (gestion des extensions possibles et de l'évolution des 'dents creuses').
- > Permettre une urbanisation compacte le long des voies, en accord avec le tissu existant et assurer une transition entre le tissu de type hameau développé à l'ouest et le lotissement pavillonnaire situé à l'est.

PIP
A2

PIP
A3

- Le zonage Uce4b couvre l'ensemble du tissu ancien de Charly le Haut et de la Maçonnière, avec des hauteurs graphiques différentes : 10m sur voies, 7m en cœur d'îlot
- Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre Charly le Haut et un autre PIP couvre le hameau de la Maçonnière
- Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'EBP.
- A l'arrière et sur l'opération récente du Domaine du Moulin un zonage URm2d est inscrit pour améliorer les transitions avec les tissus pavillonnaires. La végétation présente sur l'arrière des parcelles est repérée par des EVV.

• Les deux grandes propriétés de Melchior Philibert et Saint Charles



- > Préserver, mettre en valeur les bâtiments et les parcs, tout en permettant l'évolution des vocations et activités qui peuvent se développer pour en faire un lieu de vie et d'échanges de la commune. Ces activités seront intégrées dans les bâtiments existants réhabilités dans le respect de leur identité.
- > Inscrire les deux propriétés dans des parcours touristiques de découvertes patrimoniales (rayonnement d'agglomération) à l'échelle de la commune et mettre en valeur leurs espaces naturels, en révélant leurs caractéristiques paysagères et historiques ;
- > Permettre une circulation piétonne dans une partie du parc de Melchior-Philibert, déjà mise en place dans les espaces paysagers au nord de St Charles, permettant ainsi des traversées piétonnes sécurisées vers Charly le Bas et les quartiers pavillonnaires environnants
- > Réaliser le projet Louis Vignon avec la création de la nouvelle voie entre la route de l'Etra et la rue de l'église. Dans le but de renforcer la centralité, permettre une urbanisation mesurée le long de celle-ci, en transition avec les pavillons et la grande propriété St Charles : on veillera à une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement paysager et bâti (formes urbaines adaptées et qualités architecturale et paysagère renforcées) dans ce secteur central à haute qualité patrimoniale

OAP
4

- Les deux parcs des grandes propriétés sont classés en N2.
- La végétation est valorisée grâce aux différents outils de préservation du végétal : EVV, EBC.
- Les parties bâties le long de la rue de l'Eglise sont inscrites en UCe4b, avec une hauteur graphique à 7m, pour correspondre à leur morphologie actuelle .
- Un emplacement réservé pour cheminement piéton est inscrit sur le parc Saint Charles ainsi qu'un emplacement réservé pour équipement pour permettre la réalisation d'un bas sin de rétention pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 vient encadrer le renouvellement de ce secteur.
- Le développement séquencé le long de la voie Vignon est traduit par un zonage pavillonnaire ordonné à l'Ouest, Uri1a, et un zonage de forme intermédiaire à l'Est Urm2c.
- Afin de garantir leur fonctionnement écologique et leur pérenité, les secteurs dédiés aux mesures compensatoires de l'opération d'aménagement de la rue Louis Vignon sont classés en zone N2. Les outils graphiques concernant la végétation (EVV) instaurés le long de la rue Louis Vignon permettent de préserver les continuités écologiques.



Mairie Charly-le-Bas © agence d'urbanisme



Rue Marechal Leclerc © agence d'urbanisme

Charly-le-Bas

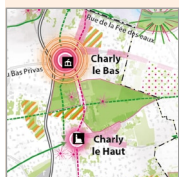
Centre ancien structuré autour de la place de la Mairie, ils'étend au Nord le long de la rue Maréchal Leclerc. Il regroupe les équipements, les commerces et les services, ce qui en fait le centre administratif et commercial de la commune. Le tissu ancien est caractérisé par des maisons de bourg R+1/2 organisées à l'alignement de la voirie, avec parfois la présence de commerces en rez-de-chaussée. Le développement urbain devra venir le conforter et maintenir son attractivité.

Le long des voies historiques (Rd117, rue de la brosse, chemin du Recanton , rue de Corcelles..), et en lien avec Vernaison, on trouve des nombreuses « poches » de tissus ancien et rural. Ces bribes de tissu ancien sont caractérisés par des maisons au caractère rural (mur, portails et porches, système de cours interne...), un front continu ou semi-continu, un bâti de faible hauteur et de facture modeste, qui contraste fortement avec le pavillonnaires qui sont venu l'entourer.

Le hameau du Pelet

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 sur le plateau de la Carrière, le hameau du Pelet connaît un lien urbain plus fort avec le centre-bourg de Charly.

• Charly-le-Bas



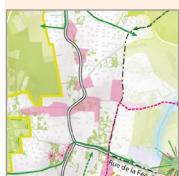
- > Conforter le centre bourg, en respectant la cohérence d'ensemble du bâti et permettre l'évolution et la réhabilitation du bâti ancien : prise en compte de la valeur historique du tissu de faubourg (forme, organisation, implantation, hauteur, rythmes...) et transitions avec les tissus environnants
- > Finaliser le développement urbain de l'ilot mairie, sur la rue JB Frenet, rue de l'église et route de l'Etra
- > Maintenir et développer l'offre commerciale du centre et renforcer les liens vers les équipements (réseau modes doux Nord Sud, accessibilité des commerces et équipements, gestion du stationnement...).
- > Mieux relier le centre (espaces publics, commerces, services et équipements) aux quartiers environnants, en créant des cheminements modes doux dédiés, parallèles aux voies anciennes contraintes, depuis le parc de St Charles jusqu'aux équipements de la rue du Malpas.
- > Permettre un développement sur le secteur Maréchal Leclerc, qui viendra renforcer la centralité de Charly le Bas, dans le respect de son environnement et en veillant à une qualité architecturale et paysagère

PIP
A1

OAP
2

OAP
1

- Le zonage Uce4a couvre l'ensemble du centre de Charly le Bas et permet de pérenniser le tissu existant. Une hauteur de 10 m sur voie et 7m à l'arrière garantissant une cohérence d'ensemble. Il correspond au tissu ancien du bourg
- Sur la partie Ouest un zonage Urm1 avec hauteur graphique 10m.
- Un PIP couvre l'ensemble du centre ancien : Charly le bas
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 vient encadrer finement le développement à l'arrière de la mairie
- Des polygones d'implantation et des cheminements à préserver traduisent l'organisation des vides et des pleins du projet
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 vient encadrer le développement du secteur Maréchal Leclerc
- Ce secteur est classé en zonage AUce4a dans la continuité du tissu du centre de la rue Leclerc.
- L'activité commerciale est pérennisée par une polarité et des linéaires commerciaux
- Un ER cheminement piéton ainsi que des cheminements piétons à préserver garantissent la volonté de connecter les différents quartiers au centre village.



- > Préserver les tissus ruraux anciens, en lien avec l'urbanisation de Vernaison (Hameau du Pelet, chemin du Recanton, rue de la Brosse...) en permettant une évolution modérée.

- Le tissu le long des voies historique sont classé en Uce4b, avec une hauteur à 7m. Ce zonage propose une forte végétalisation à l'arrière des parcelles



Espaces agricole du plateau des Etangs © agence d'urbanisme

De vastes espaces agricoles et naturels occupent plus de la moitié du territoire communal, dont le plateau des étang. Les vergers, vignes et boisements donnent toute sa qualité au paysage agricole, qui confère à la commune une identité rurale forte. Ces espaces qui ceinturent par l'Ouest le territoire urbain, sont en grande partie classés en PENAP (protection des espaces naturels et agricoles périurbains) et en liaisons vertes aux SCoT. Ce territoire agricole est aussi un support de biodiversité important et plusieurs corridors écologiques le traversent.



Etang de Virieux © agence d'urbanisme

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

• Maintenir le potentiel de développement de l'activité agricole diversifiée, à la fois arboricole mais aussi d'élevage ou de maraîchage



- > Maintenir les espaces agricoles et valoriser l'activité arboricole en prenant en compte leur qualité environnementale.
- > Tenir et qualifier les lisières entre le territoire agricole et urbain.
- > Les constructions liées à l'exploitation de l'activité agricole devront être strictement encadrées, plus particulièrement à l'arrière des tissus pavillonnaires, qui se sont égrainés le long des voies du plateau agricole (rue de la Brosse, route de Frontigny, route du Bas Privas). Dans ces secteurs on veillera à ménager des vues sur les espaces arboricoles, et à traiter, avec un paysage qualitatif, la transition entre pavillonnaire, jardins et espaces cultivés
- > Préserver les liaisons vertes, inscrites au ScoT, qui ceinturent les espaces urbains, ainsi que les corridors écologiques qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité des différentes parties du plateau agricole
- > Faciliter les accès aux espaces agricoles par l'aménagement de cheminements de loisirs et de découverte (Chemin de la croix des Rameaux / route de Frontigny, chemin des Flaches/chemin de la Pronde, chemin des Pierronières...).

OAP
7

- L'ensemble du plateau agricole est classé en A2 permettant le maintien et le développement de l'activité agricole
- Les éléments paysagés structurants (haies, bois, lisières ...) du plateau sont classés en EVV
- Des EVV le long des voies permettent de maintenir le végétal, support de corridors écologiques, ces derniers permettant de relier le nord et le sud du plateau agricole
- Un zonage A2s1 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ainsi qu'une orientation d'aménagement (n°7) sont inscrits dans le secteur de la rue de la Brosse afin d'encadrer des activités d'équithérapie.
- Un TUCCE (Terrain Urbain Cultivé ou Corridor Écologique) est inscrit dans le quartier du Poizat pour préserver le corridor écologique entre Vourles et Millery
- Plusieurs cheminements à préserver et des emplacements réservés de voirie sont inscrits pour pérenniser les cheminements existants et les aménagements à venir



Paysage Arboricole du plateau © agence d'urbanisme

Le plateau agricole de Charly participe aujourd'hui au paysage spécifique de vergers caractéristique de l'ouest lyonnais. De nombreux circuits courts et locaux se développent. L'urbanisation à venir ne devra pas détériorer l'entretien et l'exploitation du réseau d'irrigation. C'est aujourd'hui un territoire sous « pression » qui a subi une diminution de moitié de ses surfaces de vergers en 20 ans et une baisse importante des exploitants (de 30 exploitants à 8 en 20 ans).



Hameau de Frontigny © agence d'urbanisme

Enclave bâtie au milieu du plateau agricole, proche de Millery, le hameau de Frontigny a gardé son organisation de hameau ancien. Il est caractérisé par un tissu rural ancien compact constitué de maisons des champs et maisons de ville avec un paysage sur rue marqué par des murs pignons et murs d'enceinte percés de hauts portails. Le hameau s'est développé au croisement de la route de Frontigny et du chemin du Château de Moleise, en lien avec le château de Moleise.



Grande propriété en bord de plateau agricole

© agence d'urbanisme

Au-delà du paysage arboricole caractéristique des coteaux du lyonnais, le plateau des Étangs est aussi marqué par la présence de nombreuses grandes propriétés au cœur des terres agricoles. Elles participent à l'identité paysagère du plateau et parfois à la transition entre les tissus urbains et les espaces agricoles (chemin de la croix des rameaux, route de Millery...).

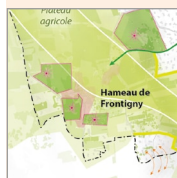
Le hameau de Frontigny est cerné par deux maisons de maître et un ancien château, insérés dans le tissu du hameau.

• Préserver les spécificités paysagères et patrimoniales du plateau des Étangs



L'arboriculture

- > Maintenir le paysage spécifique du plateau, mélangeant vergers, grandes cultures et bois.
- > Promouvoir une agriculture sur le long terme, dont la vocation doit être affirmée et protégée (PENAP);
- > Accepter les friches, qui permettent d'augmenter la biodiversité ainsi qu'une future vitalité agricole. Les friches sont de potentielles futures exploitations, il faut donc continuer à affirmer leur vocation agricole.



Le hameau de Frontigny

- > Préserver l'identité du hameau et sa cohérence d'ensemble (valorisation du bâti ancien, respect des gabarits, implantation, etc.), avec une gestion précise des bâtiments existants, un encadrement des extensions et/ou nouvelles constructions possibles et la prise en compte du ruissellement pluvial important sur le secteur.



Des grandes propriétés insérées dans le plateau agricole

- > Préserver les grandes propriétés (organisation du bâti et des parcs): leur rapport au plateau agricole et au hameau de Frontigny

- L'ensemble du plateau agricole est classé en A2 permettant le maintien et le développement de l'activité agricole et la gestion des bâtiments agricoles présents.
- Des EVV et des EBC préservent les parties boisées et les espaces végétalisés structurants du plateau.
- Vu sa spécificité et sa position au cœur du plateau, la partie bâtie du hameau est classée en N2Sh, permettant de gérer les constructions existantes et à venir.
- Les grandes propriétés qui l'entourent sont classées en N2.
- Un PIP couvre les deux parties du hameau. Plusieurs bâtiments sont également identifiés en tant qu'EBP.
- Ces grandes propriétés sont classées en N2.
- La composition et la végétation de leur parc sont classées en EBC et EVV.
- Les bâtiments à valeur patrimoniale sont identifiés en EBP.

Secteurs d'habitat pavillonnaire, issus d'une explosion résidentielle amorcée dès les années 1960, ils se sont souvent développés au détriment des espaces agricoles. Ils bénéficient d'une attractivité résidentielle, liée au cadre environnemental de qualité présent sur la commune. Ils sont organisés sous forme de lotissements, d'opérations groupées, ou implantés de manière diffuse. Ces secteurs représentent aujourd'hui, une part importante du développement de la commune, lui conférant une image de « commune résidentielle ».



Pavillonnaire de Charly © agence d'urbanisme

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

• Hiérarchiser les zones d'urbanisation future

- > Les prioriser, notamment au vu de leur positionnement géographique dans la commune (lien avec le plateau agricole, topographie, lien au centre-ville et aux équipements)
- > Encadrer leur future urbanisation (préserver la qualité du cadre de vie, intégration, forme urbaine, qualité architecturale...) en s'orientant vers des formes urbaines plus denses
- > Prendre en compte les contraintes environnementales spécifiques à chaque zone (risques d'inondations, géotechniques...)

Plus particulièrement, pour :

Les secteurs des Ferratières insérés dans le tissu pavillonnaire:

- > Travailler à la bonne insertion d'un projet dans son environnement (en prenant en compte les risques de ruissellement)
- > Compléter le maillage viaire du quartier,
- > Affirmer une qualité architecturale et paysagère dans le projet (nouvelles formes urbaines, mutualisation du stationnement, large végétalisation...)



l'Etra, secteur de développement en face du projet de voie Louis Vignon, à proximité du centre

- > Envisager un développement permettant une transition entre les tissus pavillonnaires et le secteur des grandes propriétés,
- > Proposer un nouveau maillage permettant l'accès et la desserte du site
- > Concevoir de nouvelles formes urbaines adaptées à la topographie (préservation des vues)
- > Prendre en compte les risques de ruissellement



- Ces différents zones sont classées en AU.

OAP
5

- Ce secteur est classé en zone AUri2c
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°5 vient encadrer le développement de ce secteur.
- Un débouché de voirie complète ces prescriptions.

OAP
3

- Ce secteur est classé en zone AUri1a
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 vient encadrer le développement de ce secteur
- Un emplacement réservé de voirie permettra de rendre possible son accessibilité

• Pour les autres quartiers

- > Permettre leur évolution modérée et la gestion de l'existant avec dans certains secteurs une vigilance spécifique pour la gestion des eaux de pluie et du ruissellement ainsi que les risques géotechniques
- > finir l'urbanisation du secteur du Tabellio en bonne intégration urbaine et paysagère dans son environnement



OAP
6

- Les zonages Uri1a ou Uri1b concernent les quartiers pavillonnaires proches du centre
- Le zonage Uri2c concerne les quartiers résidentiels plus éloignés du centre, en contact avec le plateau agricole.
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 vient encadrer la fin du développement du secteur du Tabellio



vue des quartiers pavillonnaire de Charly
© agence d'urbanisme



vue des quartiers le long de la route du Bas Privas
© agence d'urbanisme

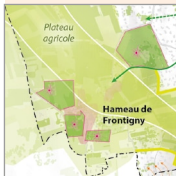
Au sud-ouest de la commune, en limite du plateau agricole et de la métropole, une partie des quartiers pavillonnaires s'est développée dans la continuité de l'emprise urbaine des communes voisines de Millery et Vourles



Le Poizat © agence d'urbanisme

Petit secteur d'activités économiques qui s'est développé en bordure de la route du Bas Privas.

• Conserver et améliorer le cadre de vie de la commune en s'appuyant sur les qualités patrimoniales et paysagères ponctuelles



- > Préserver la constellation des grandes propriétés et maisons de maître insérée dans les tissus urbains.
- > Préserver les tissus ruraux anciens en lien avec l'urbanisation de Vernaison (Hameau du Pelet, chemin du Recanton, rue de la Brosse...).
- > Préserver les ambiances bâties et paysagères de qualité dans les tissus urbains : quartiers de pavillonnaire ancien largement végétalisés, anciennes grandes propriétés, éléments bâtis ponctuels...
- > Continuer à améliorer la qualité des espaces publics et apaiser les voies anciennes étroites.



- > Maintenir en l'état les quartiers en limites communales (chemin du Haut Privas, rue du Rave, chemin de Frontigny), en lien avec Millery et Vourles, et valoriser leur ambiance paysagère

- Plusieurs outils de préservation des qualités bâties et paysagères sont inscrits sur l'ensemble des quartiers : PIP, EBP, EBC et EVV.

- Ces secteurs sont classés en Uri2d correspondant à leur densité actuelle.

- Des EVV et EBC inscrivent la trame végétale.

• Maintenir la zone économique et artisanale du Poizat



- > La faire évoluer vers une meilleure qualité architecturale et paysagère (liée à la présence de corridors écologiques, permettant la connexion entre les deux parties du plateau agricole et à l'ouverture sur le grand paysage).

- Le zonage UEi2 s'applique.

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages restent tels qu'entre 1999 et 2012, la commune pourrait perdre de la population si elle construit environ moins de 10 logements par an.

La commune est marquée par une forte part de maisons individuelles. En 2012, seulement 12% des ménages de la commune vivaient en appartement. Néanmoins, entre 2010 et 2014, 55,3% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Charly est une commune où le revenu disponible médian est bien supérieur à celui de son bassin de vie et de la Métropole.

La population jeune est relativement importante (34,3% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+480 personnes) et représente 27% de la population de 2012. 1,2% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (contre 11% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est également de 1,2% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus, contre 8% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles avec enfant(s) (46,5% en 2012 contre 53,8% en 1999) a diminué au profit des personnes seules. Toutefois, l'arrivée de jeunes ménages, potentiellement des familles, pourrait ralentir cette tendance.

Besoins en logements spécifiques

La commune dispose d'une offre pour personnes âgées (80 lits en EHPAD).

Équilibre entre locatif et propriété occupante

En 2012, 83,1% des ménages sont propriétaires de leur logement, 15% sont locataires. Entre 1999 et 2012, malgré une sensible hausse des effectifs, la proportion de locataires du parc privé tend à diminuer (-0,3 point) du fait de la hausse plus prononcée des propriétaires-occupants.

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.



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

- > Tendre vers plus de mixité sociale en 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 l'accueil des ménages avec enfant(s) de la commune en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement et proposer un habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
- > Maintenir et développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
- > Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
- > Veiller à la diversité des produits proposés (granulométrie, prix, taille).



Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 64 logements locatifs sociaux. Depuis 2008, le parc social a augmenté de 38 logements. Le taux SRU (3,6% en 2017) a progressé de 1,9 points depuis 2008. En 2017, le déficit était de 380 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25 %.

La pression de la demande est de plus de 2 demandeurs pour une offre. 50 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Charly au 31 décembre 2017, 26% des ménages demandeurs résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (12,5%) était supérieur à celui observé pour le bassin de vie (8,6%) et la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Charly se situent dans la fourchette basse du bassin de vie pour le logement individuel et dans la fourchette haute pour le logement collectif. Le prix moyen de ce dernier a significativement augmenté (+39,5%) depuis 2012. Il reste néanmoins encore accessible aux ménages disposant de revenus intermédiaires, alors que les ménages aux revenus modestes sont davantage écartés de ce marché. Le marché de l'individuel dont le prix moyen a baissé de -29%% cible également les classes moyennes.

La commercialisation des logements neufs est soumise au secret statistique.

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

Réhabilitation du parc existant

Environ 799 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 56,4 % ont été construits avant 1949. Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques peuvent être nécessaires pour un certain nombre d'entre eux.

A noter que 1,8% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Observation et suivi du PLU-H

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

- **Contribuer au développement de l'offre de logements à prix abordables**

- > Renforcer les efforts de production de logements sociaux en veillant à accompagner la production privée d'une offre de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire et poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.
- > Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.
- > Faciliter le conventionnement de logements privés.
- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant prioritairement les primo-accédants des classes moyennes et modestes.



- **Améliorer le parc existant**

- > Inciter à la réhabilitation du parc privé.



- **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.



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

Le programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)

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

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

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



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

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

- un objectif de production de 76 logements /an, soit 228 logements entre 2024 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- un développement résidentiel à privilégier sur les secteurs du Centre, Maréchal Leclerc, Etra, Les Ferratières et plus modérément Louis Vignon,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements 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 objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3^{ème} période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 115 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).
- Le maintien des règles du secteur de mixité sociale existant,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Charly,
- 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 et aussi le cas échéant de programmes de logements en accession abordable. 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 secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



Améliorer la qualité du parc

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

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

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



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

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, 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.

OAP
1

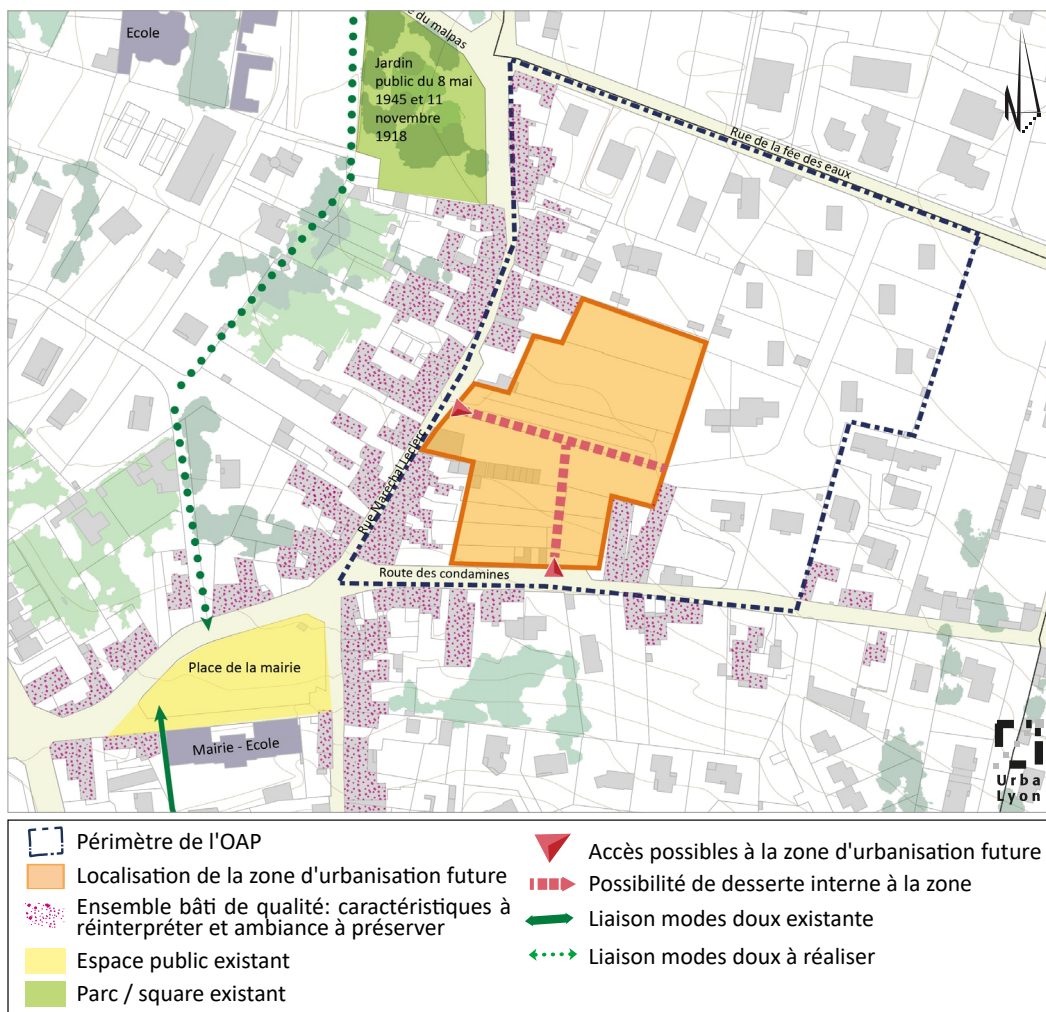
Charly le Bas - Maréchal Leclerc

Objectifs

Permettre le renforcement du centre bourg en envisageant des formes urbaines plus denses, réinterprétant de manière contemporaine le tissu ancien.

Principes d'aménagement

- Assurer un maillage (accès, voirie, cheminements piétons) du secteur en favorisant les connexions des futures voiries aux voies existantes (pour certaines en impasse)
- Conserver le potentiel de stationnement du parking actuel (maintien du nombre de places)
- Préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères du site (sur ce secteur s'appliquent les prescriptions du PIP n°A1), et plus particulièrement l'ambiance de la rue Maréchal Leclerc
- Permettre une transition morphologique entre le centre bourg et les quartiers pavillonnaires en modulant les hauteurs et en veillant à la bonne composition d'ensemble du secteur



OAP
2

Îlot Mairie - rue Jean-Baptiste Frenet

Objectifs

Situé entre Charly-le-Haut et Charly-le-Bas, la densification de "l'îlot Mairie" constitue un enjeu majeur pour le renforcement de la structure urbaine du centre bourg de Charly. Cette évolution envisagée dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du site, développera une offre de logements ainsi qu'une offre commerciale de proximité.

Principes d'aménagement

Composition urbaine

- Créer un espace central au droit de la rue Jean-Baptiste Frenet, qui permettra d'assurer une desserte sécurisée au restaurant scolaire, ainsi qu'une liaison douce entre Charly-le-Bas et Charly-le-Haut, celle-ci se prolongeant jusqu'à la place de la Mairie.
- Planter un volume plus compact au droit de la rue de l'Etra, afin de dégager l'angle avec la rue Jean-Baptiste Frenet et de permettre une perception visuelle progressive sur le château.
- Privilégier les constructions en ordre discontinu autour du futur espace public central et au nord de la rue Jean-Baptiste Frenet pour offrir des percées visuelles sur le cœur d'îlot, tout en favorisant un rythme de constructions avec une alternance de pleins et de vides sur la future façade.
- Améliorer les liaisons modes doux, afin de permettre une meilleure accessibilité et une sécurisation des cheminements piétons.
- Créer un paysage structurant autour du mail piéton en privilégiant les plantations futures en rapport avec celui-ci.

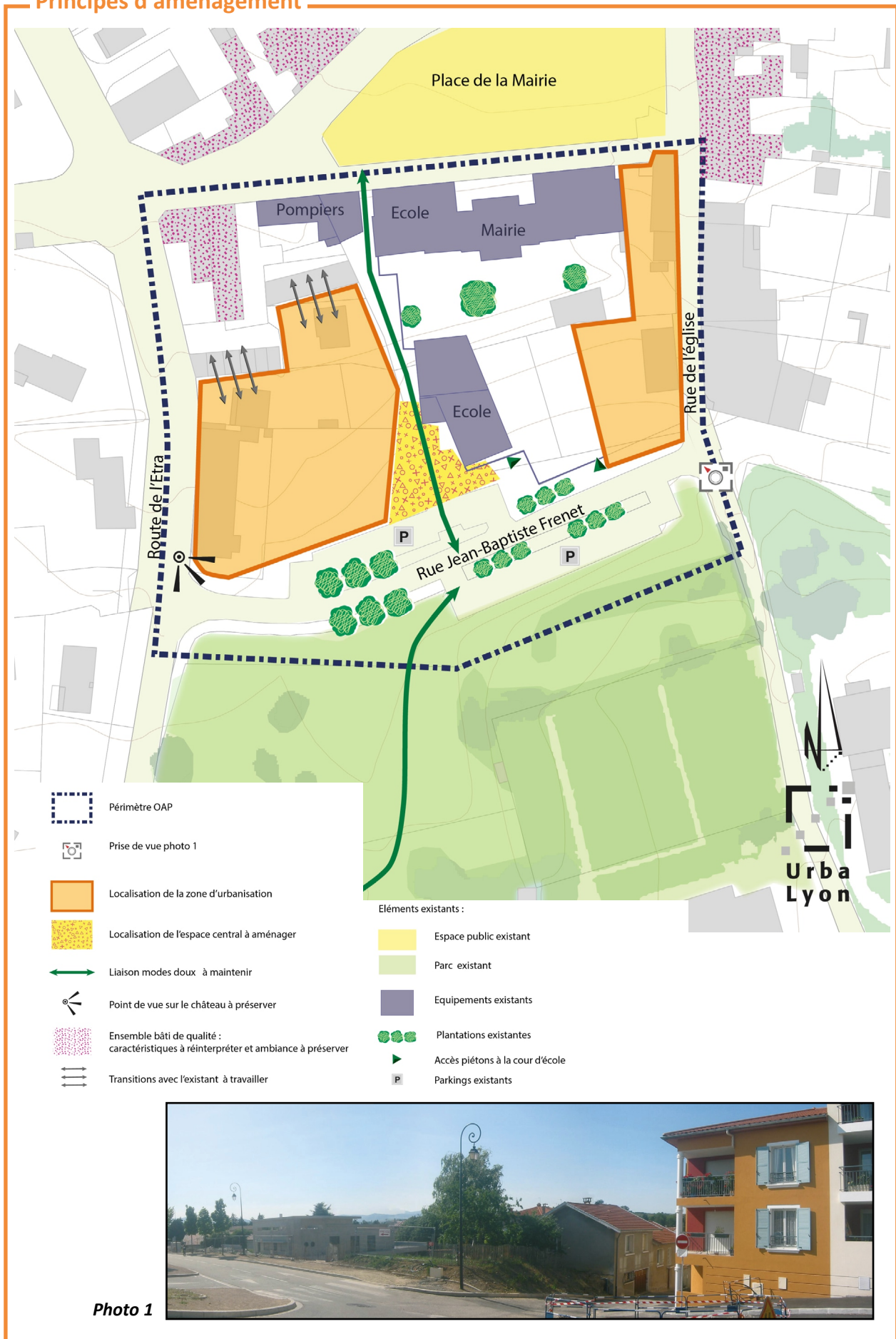
Les principes de composition du bâti

- Pour une meilleure gestion de la topographie et pour l'insertion du projet dans le contexte environnant, le volume maximum des bâtiments devra s'inscrire sous une ligne de hauteur parallèle à la pente et prenant appui sur le gabarit de la Mairie.
- La hauteur maximale souhaitée de 15m pourra s'exprimer par des volumes allant jusqu'à R+2 qui ponctuellement pourra accepter un R+2 avec un Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC) haut pour une meilleure prise en compte de la topographie du site. L'ensemble s'exprimera avec une architecture proposant des volumes simples.
- Accorder une certaine vigilance à l'aménagement des toitures perceptibles depuis le cheminement piéton situé en amont. Tous les locaux techniques privilégieront une intégration esthétique à la cinquième façade.

Lutte contre les risques et nuisances

- Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et par débordement du ruisseau de Luvieux (*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 3

L'Etra

Objectifs

- Permettre l'évolution de la "1ère couronne" bâtie autour du centre bourg pour établir une meilleure transition urbaine et architecturale entre le bourg et les lotissements pavillonnaires.
- Veiller à la bonne accroche au centre bourg.
- Conforter la vocation résidentielle du secteur dans un cadre paysager et environnemental de qualité.
- Assurer un maillage interne à l'opération (accès, voiries, cheminements piétons) en favorisant la connexion des futures voiries aux voies existantes aujourd'hui en impasse.

Conditions d'aménagement

La desserte de la zone sera réalisée depuis 2 accès distincts à minima.

Principes d'aménagement

Accès et voirie:

- Réaliser une voie de desserte principale permettant une circulation entre la rue de L'Etra et la route de Frontigny, les autres voiries constituant des voies de circulation interne.
- Assurer un maillage interne à l'opération (accès, voiries...) en favorisant la connexion des futures voiries aux voies existantes aujourd'hui en impasse.
- Permettre la création d'une liaison modes doux Est/ouest facilitant l'accès à la zone et reliant les quartiers entre eux.

Morphologie bâtie et vocations:

- Permettre la création d'un habitat résidentiel s'orientant vers des formes urbaines plus denses que le tissu pavillonnaire développé plus à l'ouest.
- Privilégier un habitat intermédiaire de type maisons groupées ou maisons de ville dégagant de larges espaces végétalisés à l'arrière des maisons.
- Le long de la route de L'Etra, sur la parcelle de l'ancienne menuiserie, proposer une morphologie en rapport avec la voie, tout en ménageant un retrait qualitatif par rapport à celle-ci.

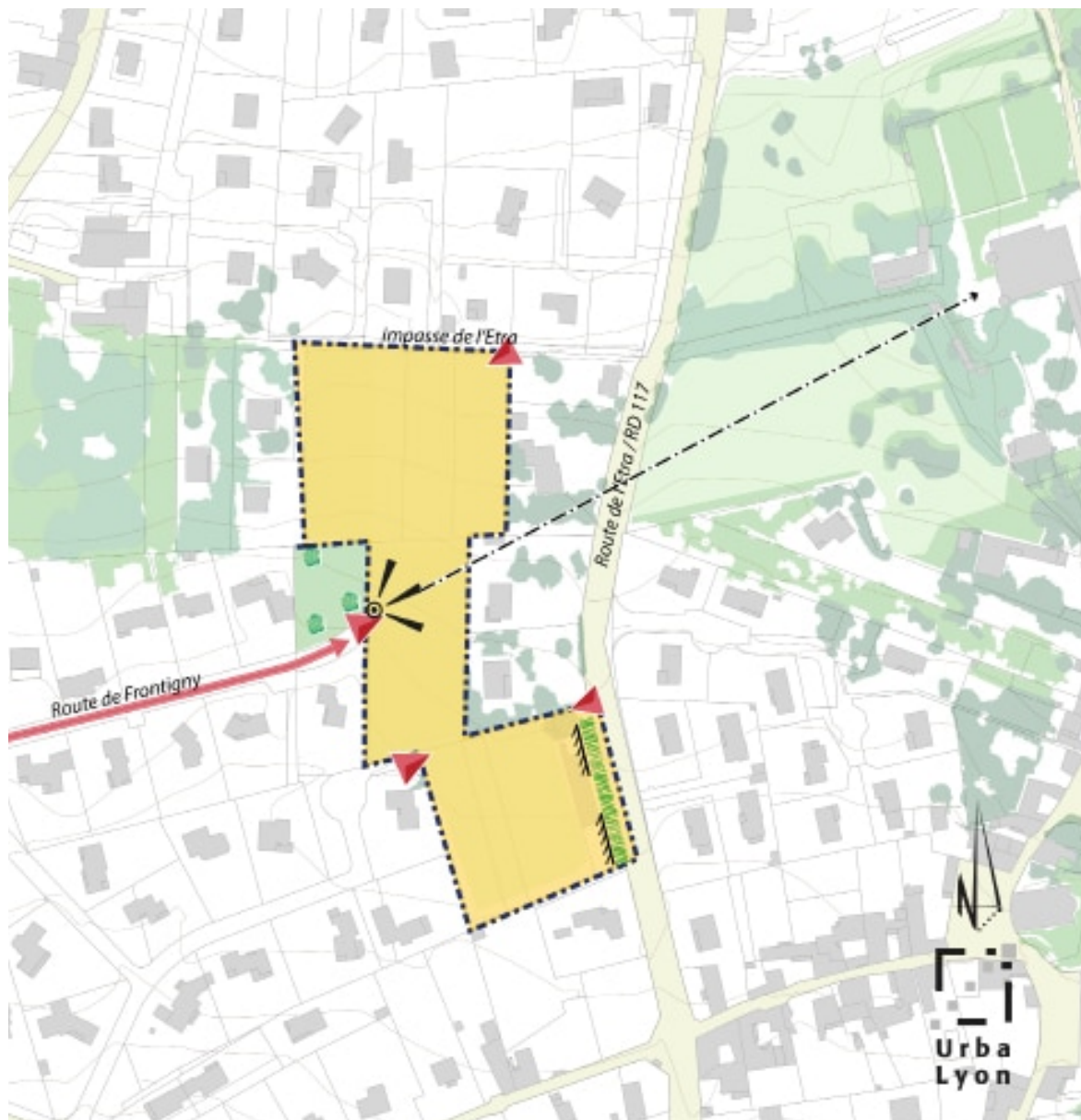
Paysage et patrimoine:

- Préserver la vue sur le château de Charly perceptible depuis la future voie du lotissement.

Lutte contre les risques et nuisances

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

Principes d'aménagement



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Habitat de forme intermédiaire à développer
-  Voie d'accès existante
-  Possibilité d'accès à la zone
-  Point de vue sur le château à préserver
-  Implantation du bâti en rapport à la voie avec un retrait végétalisé

OAP 4

Secteur Louis Vignon

Constat

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur des deux grandes propriétés (Melchior -Philibert et Saint Charles) , situé entre Charly le Haut et Charly le Bas. C'est une des 3 entités constituant le centre de la commune. La réalisation d'une nouvelle voie (Louis Vignon) doit permettre une urbanisation de ce secteur central et patrimonial.

Conditions d'aménagement

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation de la voie Louis Vignon.

Objectifs

- Permettre le renforcement du centre-bourg en envisageant une urbanisation mesurée du site, respectueuse de ses caractéristiques patrimoniales (bâties et paysagères).
- Permettre la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de cette entité spécifique du centre.
- Améliorer les conditions d'accessibilité et de stationnement des deux grandes propriétés et de l'église.

Principes d'aménagement

Projet de réalisation de la nouvelle voie Louis Vignon :

il permettra de :

- > Desservir les secteurs urbanisables à terme
- > Réaliser un accès piéton sécurisé aux équipements du site : école Saint Charles et équipements de Melchior Philibert.
- > Mettre à jour le ruisseau et le valoriser par un aménagement paysager qualitatif de ses abords.
- > Gérer l'infiltration des eaux de pluie par la réalisation de plusieurs bassins d'infiltration
- > Infiltrer les eaux pluviales par l'utilisation de matériaux perméables

Accès, déplacement et stationnement :

- > Concevoir les accès aux futures constructions depuis la nouvelle voie Vignon.
- > Permettre la connexion des cheminements piétons existants (dans le parc de la propriété Saint

Charles) et faciliter ainsi les liens entre Charly le Haut et Charly le Bas.

- > Envisager une liaison piétonne avec l'allée du coteau, qui permettra un accès facilité depuis ce lotissement vers le site et la voie Vignon.

Patrimoine bâti et paysagé :

- > Préserver les points de vue sur le château, élément remarquable de la propriété St Charles (vue et perspectives depuis la future voie Vignon)
- > Prendre en compte les éléments de patrimoine ponctuel du site : lavoir, allée plantée, boisements ...
- > Porter une attention particulière à la qualité architecturale des nouveaux bâtiments, qui seront construits le long de la future voie, en vis-à-vis avec le château de la grande propriété.

Les morphologies proposées devront être simples et ne pas s'encombrer de pastiches.

Principes d'aménagement

> Au nord de la voie, un espace végétalisé d'une largeur minimum de 20 mètres assurera un espace tampon préservant la mise en scène du château depuis son allée.

Gestion des eaux pluviales :

> Permettre l'infiltration des eaux pluviales sur chaque parcelle et limiter l'imperméabilisation des sols .

Lutte contre les risques et nuisances

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

Fonctions et morphologie urbaines :

Les bâtiments qui viendront s'implanter le long de la nouvelle voie, devront proposer une morphologie distincte à l'est ou à l'ouest de cette voie.

> Proposer une morphologie de logements « intermédiaires » ou maisons de villes, organisés par rapport à la voie, avec une hauteur des bâtiments à R+1 + attique, de volumétrie simple, les toitures terrasses étant à éviter.

> Traiter de manière qualitative l'accroche au tissu historique de la rue de l'église et veiller au traitement de l'angle entre la voie Vignon et la rue de l'église.

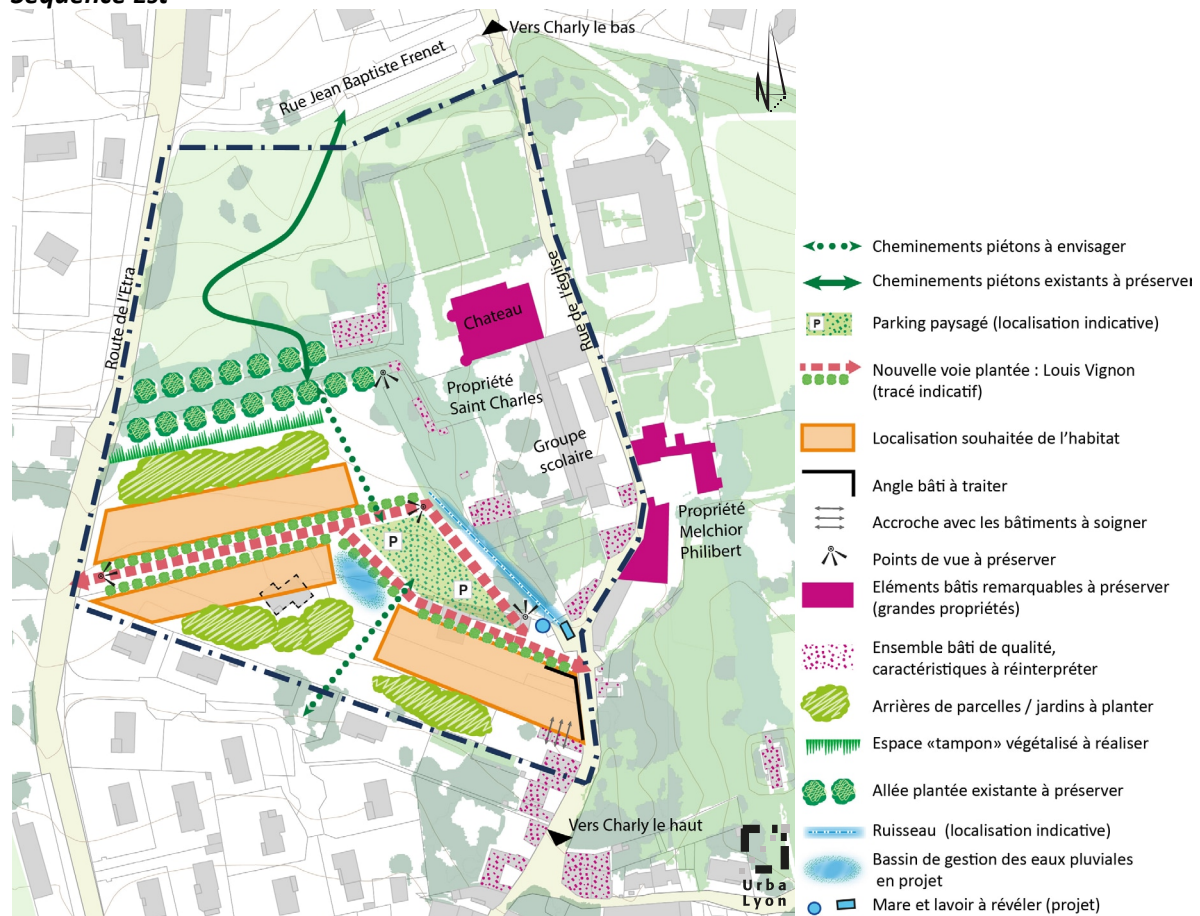
Séquence Ouest

> Affirmer une transition entre le paysage pavillonnaire développé plus à l'ouest et le paysage de centre-bourg situé à l'est (Charly-le-Haut).

> Proposer des constructions de type individuel, très structurées par rapport à la voie, et dégagant des jardins privés en fond de parcelle.

> Les jardins au nord participeront à la création d'un espace végétalisé « tampon » avec l'allée du château. Ils devront être plantés d'arbres de hautes tiges. La limite des jardins devra constituer une haie dense et continue pour augmenter la transition paysagère avec l'allée plantée.

Séquence Est



OAP
5

Les Ferratières

Objectifs

Envisager le développement résidentiel de ce secteur de façon cohérente et intégrée dans l'environnement; la morphologie bâtie doit s'inscrire en accord avec le tissu résidentiel alentour, les circulations internes (accès, voiries, cheminements piétons) doivent assurer un maillage fonctionnel avec le réseau viaire existant. Il est rappelé que la réalisation de voiries en impasse n'est pas envisageable, sauf impossibilité technique.

Principes d'aménagement

Voirie:

Au moins deux accès devront être envisagés; l'un depuis l'allée du lotissement "Les Hauts de Charly" (allée par ailleurs suffisamment dimensionnée pour recevoir un trafic supplémentaire de desserte locale), un accès depuis l'allée des Ferratières (option a) et/ ou depuis le chemin des Ferratières (option b) selon l'état de la mutabilité des constructions situées en façade du chemin des Ferratières.

Il paraît néanmoins opportun de profiter de l'existence de voies de desserte locale déjà connectées au chemin des Ferratières (carrefour aménagé).

Les accès seront reliés par une voirie de desserte locale de façon à ne pas créer un système de voie en impasse.

Morphologie bâtie:

Il est proposé de réaliser un habitat résidentiel s'intégrant au tissu pavillonnaire développé au contact.

Boisements:

Le tènement présente sur sa limite ouest et nord-est, deux espaces boisés à préserver qui participent à la qualité paysagère du site.



OAP
6

Le Tabellio

Objectifs

Envisager le développement résidentiel de ce secteur de façon cohérente et intégrée dans l'environnement; la morphologie bâtie doit s'inscrire en accord avec le tissu résidentiel alentour, les circulations internes (accès, voiries, cheminements piétons) doivent assurer un maillage fonctionnel avec le réseau existant. Il est rappelé en postulat que la réalisation de voiries en impasse n'est pas envisageable, sauf impossibilité technique.

Principes d'aménagement

Voirie :

- > la voie du lotissement réalisée, relie le chemin des Ferratières au chemin du Bois Comtal.

Morphologie bâtie :

- > Il est proposé de réaliser un habitat résidentiel s'intégrant au tissu pavillonnaire environnant.

Boisements :

- > préserver les boisements existants situés en bordure du chemin des Ferratières et du chemin de la Rossignole, et végétaliser une partie du secteur de façon à conserver la mise en scène « naturelle » de la construction.

- > l'allée plantée d'érables champêtres menant à la construction existante sera préservée.

Lutte contre les risques et nuisances

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



OAP
7

Bas Privas

Objectif

- Encadrer les constructions et installations permettant les activités d'équithérapie.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines :

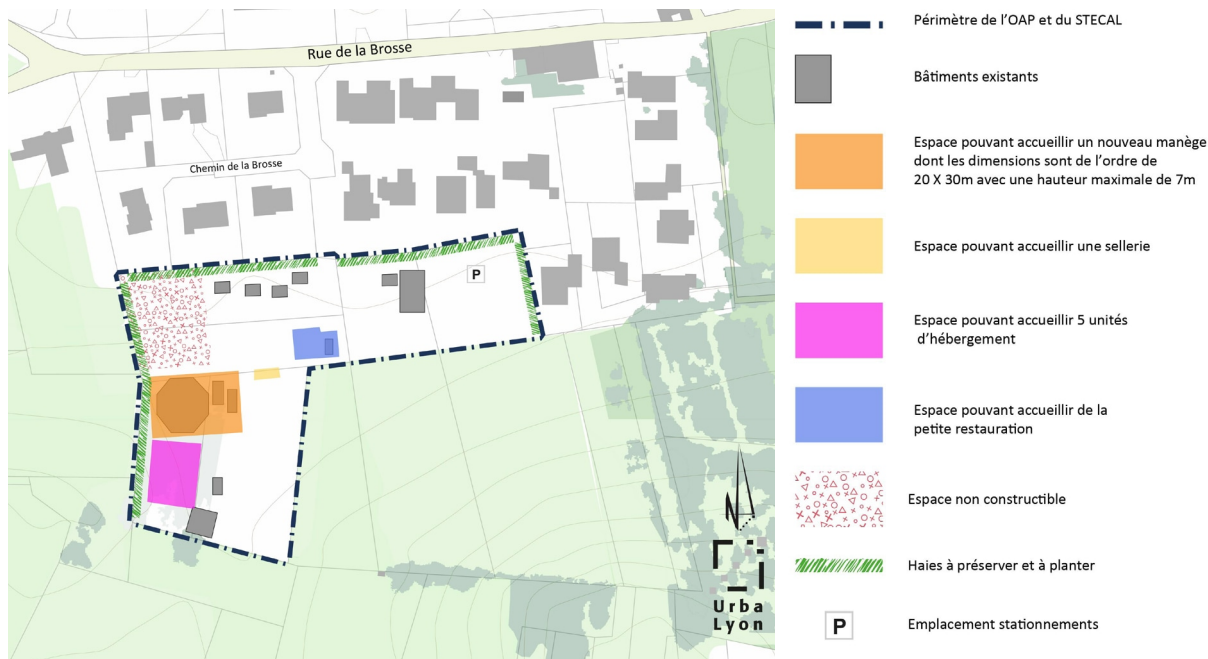
- > Permettre l'implantation de bâtiments utiles pour le développement de l'activité d'équithérapie :
 - un espace pouvant accueillir un nouveau manège dont les dimensions sont de l'ordre de 20 X 30 mètres avec une hauteur maximale de 7 mètres,
 - un emplacement pour une nouvelle sellerie,
 - un espace pour accueillir 5 hébergements
 - un agrandissement de l'espace petite restauration.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- > Préserver les haies existantes pour garantir la transition paysagère entre les espaces agricoles et résidentiels.
- > Planter des haies à feuillage persistant et d'une hauteur minimale de 2 mètres
- > Maintenir un espace non constructible au nord-ouest pour garantir un espace de transition suffisant entre le secteur résidentiel et le manège

Voirie et accès

- > Conserver l'emplacement du parking au nord-est du site pour accueillir les visiteurs



Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

CHARLY

Surface communale.....

517,18 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	
UCe4	26,46
Mixtes de formes compactes	
URm1	0,60
URm2	4,73
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	43,27
URi2	143,14
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	1,57
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEI	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	
UL	
TOTAL	219,77

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	0,80
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	1,52
AURi2	2,24
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEI	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	
TOTAL	4,56

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	
N2	34,45
Zones agricoles	
A1	
A2	258,40
TOTAL	292,85

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	17,36
Espaces Végétalisés à Valoriser	23,69
Plantations sur domaine public	0,40
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,53
TOTAL	41,98

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	4 470	4 541	14	1,6%	1 385 927
Nombre de ménages	1 664	1 781	23	7,0%	631 553
Taille des ménages	2,6	2,5	0,0	-0,05	2,1
Nombre de résidences principales	1 664	1 781	23	7,0%	631 553
Part des ménages propriétaires	83,1%	80,6%	-0,5%	-2,5%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	12,5%	13,7%	0,2%	1,2%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	2,5%	4,6%	0,4%	2,0%	125 583
Taux de logements vacants	4,4%	3,5%	-0,2%	-0,8%	7,4%
Nombre d'emplois	721	598	-25	-17,1%	704 742
Revenu fiscal médian	29 089 €	31 190 €	420	7,2%	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	1,71%	3,61%	4,20%

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	50	57
Pression de la demande de logement locatif social	2,4	5,2
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	36%	39%
Taux de rotation dans le parc locatif social	12,5%	7,6%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,0%	3,3%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	203,3	205,8	207,6
Nombre de logements	1 866	1 892	1 977
Densité	9,2	9,2	9,5

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.