

**MODIFICATION N°4**  
**Approbation 2024**

## ECULLY

### C.1. Cahier communal



## SOMMAIRE

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Rapport de présentation .....</b>                                    | <b>4</b>  |
| Diagnostic général                                                         |           |
| <b>  Articulation entre le bassin de vie et la commune .....</b>           | <b>4</b>  |
| <b>  Environnement et cadre de vie.....</b>                                | <b>6</b>  |
| <i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>                     | <i>14</i> |
| <b>  Habitat.....</b>                                                      | <b>15</b> |
| <i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>                     | <i>24</i> |
| <b>  Economie .....</b>                                                    | <b>25</b> |
| <i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>                     | <i>31</i> |
| <b>2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...</b>     | <b>32</b> |
| <i>SYNTHESE .....</i>                                                      | <i>32</i> |
| <i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL .....</i>                 | <i>35</i> |
| <i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>                                  | <i>45</i> |
| <b>3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....</b> | <b>48</b> |
| <b>4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>       | <b>52</b> |
| <b>5. Rapport de présentation .....</b>                                    | <b>56</b> |
| Tableau des surfaces de zonages                                            |           |
| <b>6. Rapport de présentation .....</b>                                    | <b>58</b> |
| 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.

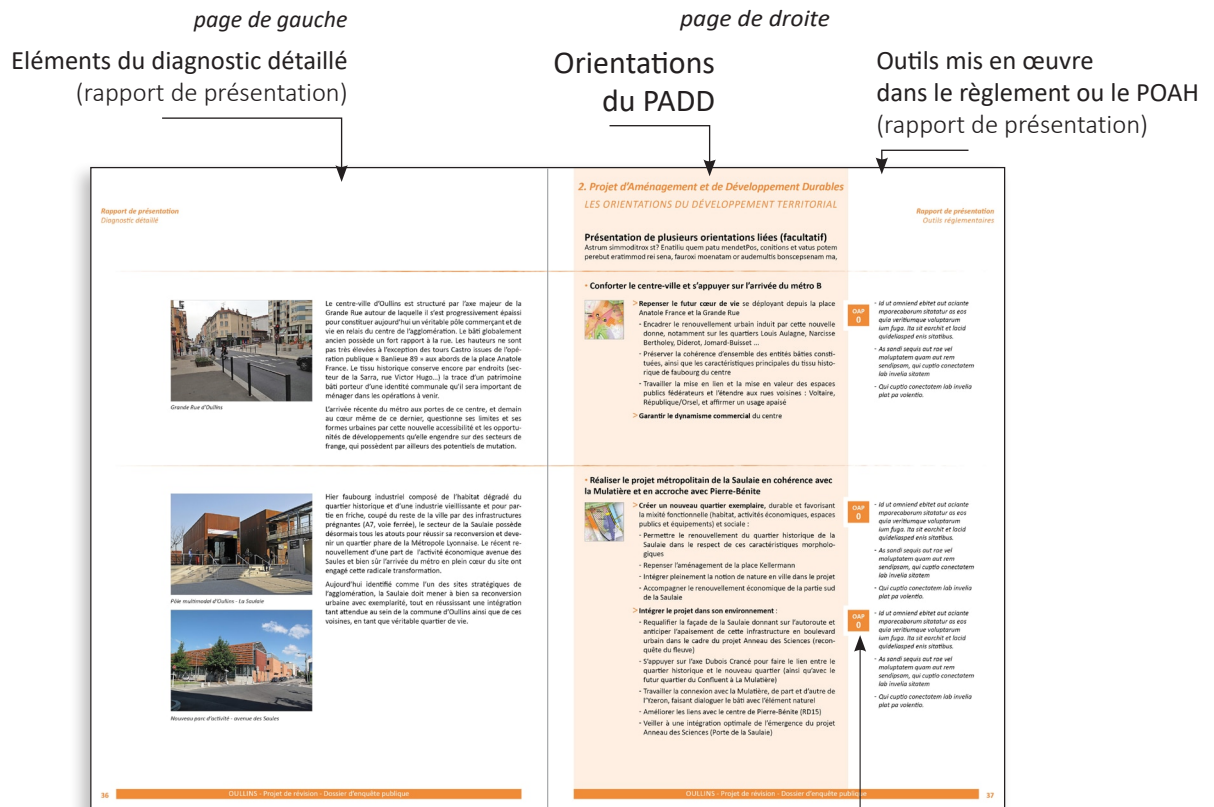
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- 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



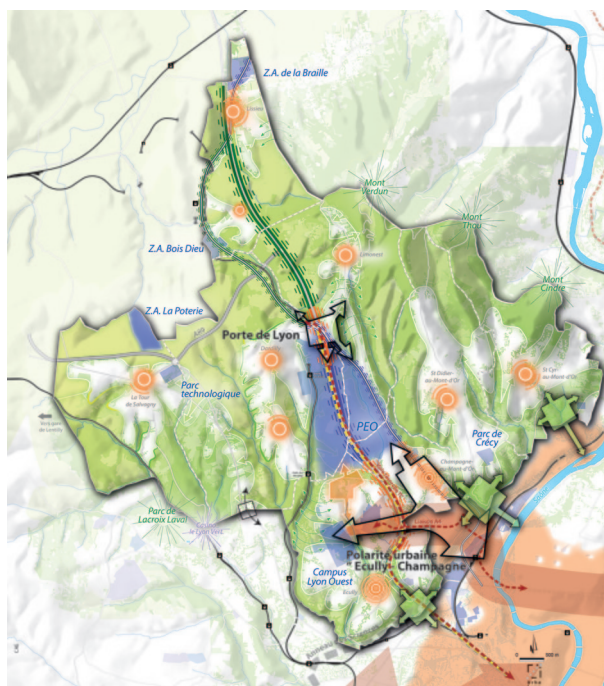
Consultez l'OAP partie 4

OAP  
0

## Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

- > Engager l'ensemble du territoire vers un développement adapté en le polarisant sur les centres par des opérations de densification et de renouvellement urbain
- > Structurer l'organisation urbaine du secteur d'accroche à la ville centre (agrafe Vaise-Duchère-Pérollier inscrite au SCoT)
- > Révéler l'A6 comme un axe central du territoire, requalifié et structurant le développement jusqu'à la Porte de Lyon, renforcer la desserte transports en commun, améliorer les lignes ferroviaires et notamment la ligne Saint-Paul-Lozanne, les accès et stationnement aux haltes ferroviaires de fond de vallon
- > Corréler l'évolution du territoire à la valorisation de ses qualités intrinsèques, notamment paysagères. Intégrer les risques naturels.
- > Garantir l'attractivité du Pôle Economique Ouest



*Cf : déclinaison bassin de vie Ouest Nord*

### Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

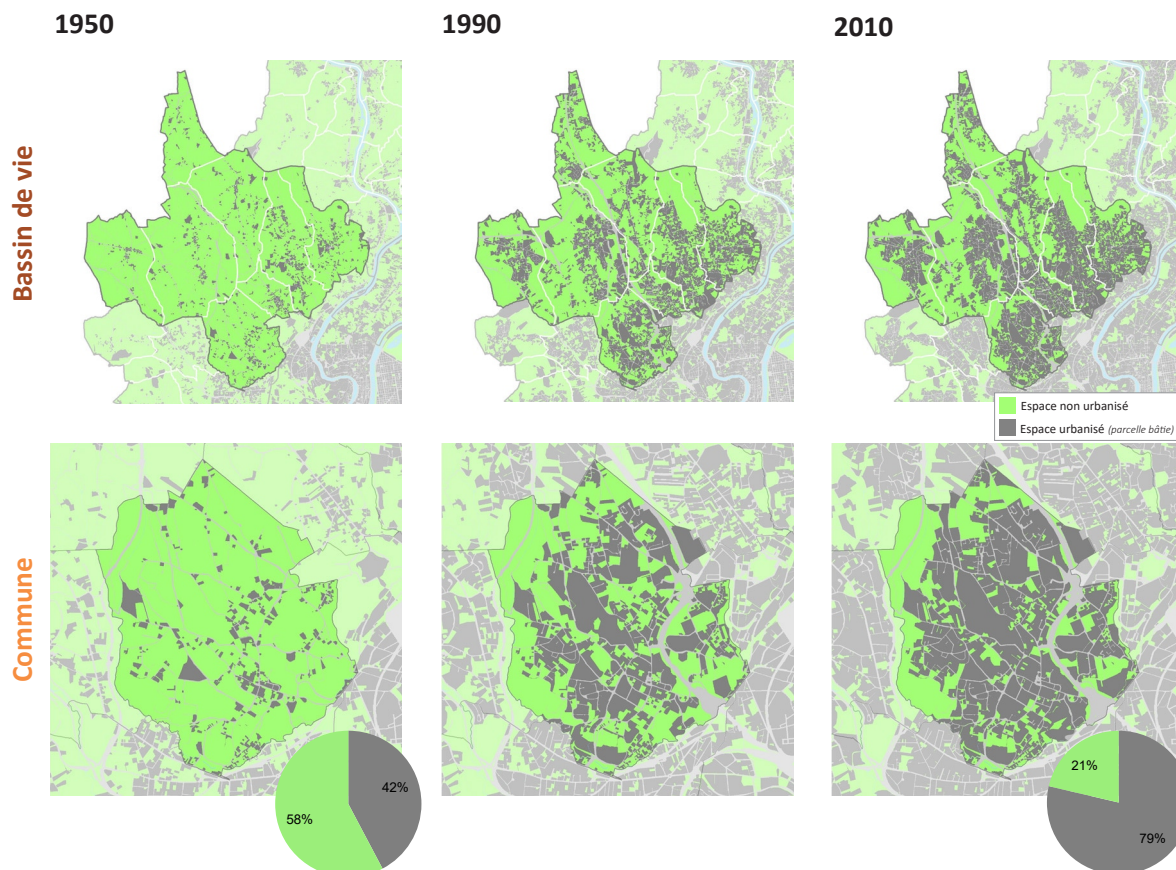
La commune d'Ecullly, en tant que polarité du SCoT, participe pleinement au développement de son bassin de vie et de l'agglomération lyonnaise en cohérence avec l'offre de transports en commun, à travers différents enjeux :

- Un site stratégique identifié à l'interface d'Ecullly, de Champagne-au-Mont-d'Or et de Lyon-Vaise, lieu de concrétisation de l'agrafe Vaise-Duchère-PER Ecullly, avec la ligne forte A4 ;
- Un site d'urbanisation future d'envergure : le Tronchon, principale réserve foncière pour le développement à venir du bassin de vie ;
- Le secteur nord de la commune accueille une partie du Pôle Economique Ouest (PEO), site tertiaire majeur de l'agglomération ;
- A proximité du PEO se situe le pôle d'enseignement et de recherche d'Ecullly (*Campus Lyon Ouest Ecullly*), incluant

un ensemble de grandes écoles : EM Lyon, Ecole Centrale de Lyon, Institut Textile et Chimique de France, etc, et à proximité immédiate duquel se trouvent plusieurs écoles de renommée nationale voire internationale comme l'Institut Paul Bocuse ;

- L'autoroute A6 requalifiée en boulevard urbain sera l'occasion d'accompagner la transformation des rives de cette infrastructure et d'accueillir une ligne de transports en commun expresse ;
- La commune est également concernée par le projet de l'anneau des sciences sur sa partie sud, ainsi que par le projet de ligne forte de transport en commun A4 corrélié au développement d'un corridor urbain ;
- La commune est bordée par un système vert formé de vallons et entités boisées à préserver et consolider.

## Consommation de l'espace



**1950**

L'urbanisation en 1950 est encore rurale. Elle se limite à l'empreinte des grandes propriétés propre au passé de la commune. Se dessine également les contours du centre-village et des différents hameaux.

**1990**

La représentation de 1990 montre une accélération de la consommation d'espace caractérisée par l'urbanisation des grandes propriétés initiée dans les années 1970, conjointement à l'arrivée de l'autoroute. Le développement économique est en plein essor avec l'apparition de l'actuelle zone du PEO et du centre commercial Ecully Grand Ouest.

**2010**

A partir des années 2000, les limites naturelles telles qu'on les connaît aujourd'hui se stabilisent. Depuis, l'urbanisation a évolué vers des formes bâties plus compactes et contenues à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

De 1950 à nos jours, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 42 à 79% du territoire communal pour les espaces urbanisés. Ce phénomène est similaire sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise, et notamment les communes en accroche avec la ville centre.

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

## Environnement et cadre de vie

### Organisation du territoire communal

Ecully se situe en première couronne d'agglomération, au sein du bassin de vie Ouest Nord. La commune est bordée par un écrin naturel formé par le vallon des Planches, qui au-delà du Valvert se prolonge en remontant le ruisseau des Gorges et le nouveau parc du Vallon bordant la Duchère. Elle est traversée du Nord au Sud par le ruisseau du Trouillat, et par celui de Chalin qui détermine un vallon, profond par endroits, qu'occupe l'autoroute A6, futur boulevard urbain.

L'urbanisation se compose d'une juxtaposition de quartiers résidentiels pavillonnaires et collectifs au sein desquels se détachent des éléments structurants pour l'identité communale et la composition urbaine. Le centre-village, polarité historique de la commune, regroupe les bâtiments institutionnels/administratifs/culturels.

La commune accueille sur son territoire des éléments de rayonnement métropolitains, facteurs d'attractivité tels que le *Campus Lyon Ouest Ecully*, le centre commercial Ecully Grand Ouest et l'Institut National de Police Scientifique (INPS). A la pointe nord d'Ecully se situe la partie sud du site central du Pôle Economique Ouest (Techlid). A son contact se trouve le site du Tronchon, une des dernières grandes zones d'urbanisation future du bassin de vie s'étendant sur plus de 30 hectares.

Une portion de l'autoroute A6 déclassée en boulevard urbain traverse la commune. Sa requalification constitue un atout majeur qui fera de ce qui était une coupure urbaine, une voie de desserte entre quartiers et communes adjacentes, et un trait d'union verdoyant au milieu de la commune.

Longeant les limites sud-ouest du territoire communal, la ligne de chemin de fer Lyon-Lozanne dessert la commune avec les haltes ferroviaires des Mouilles et des Flachères et principalement la gare d'Ecully la Demi-Lune.

### Contraintes et ressources du territoire

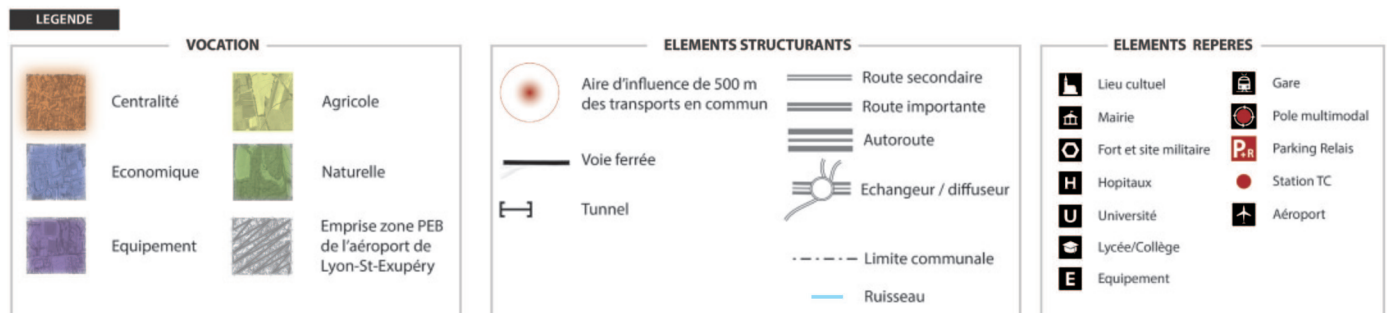
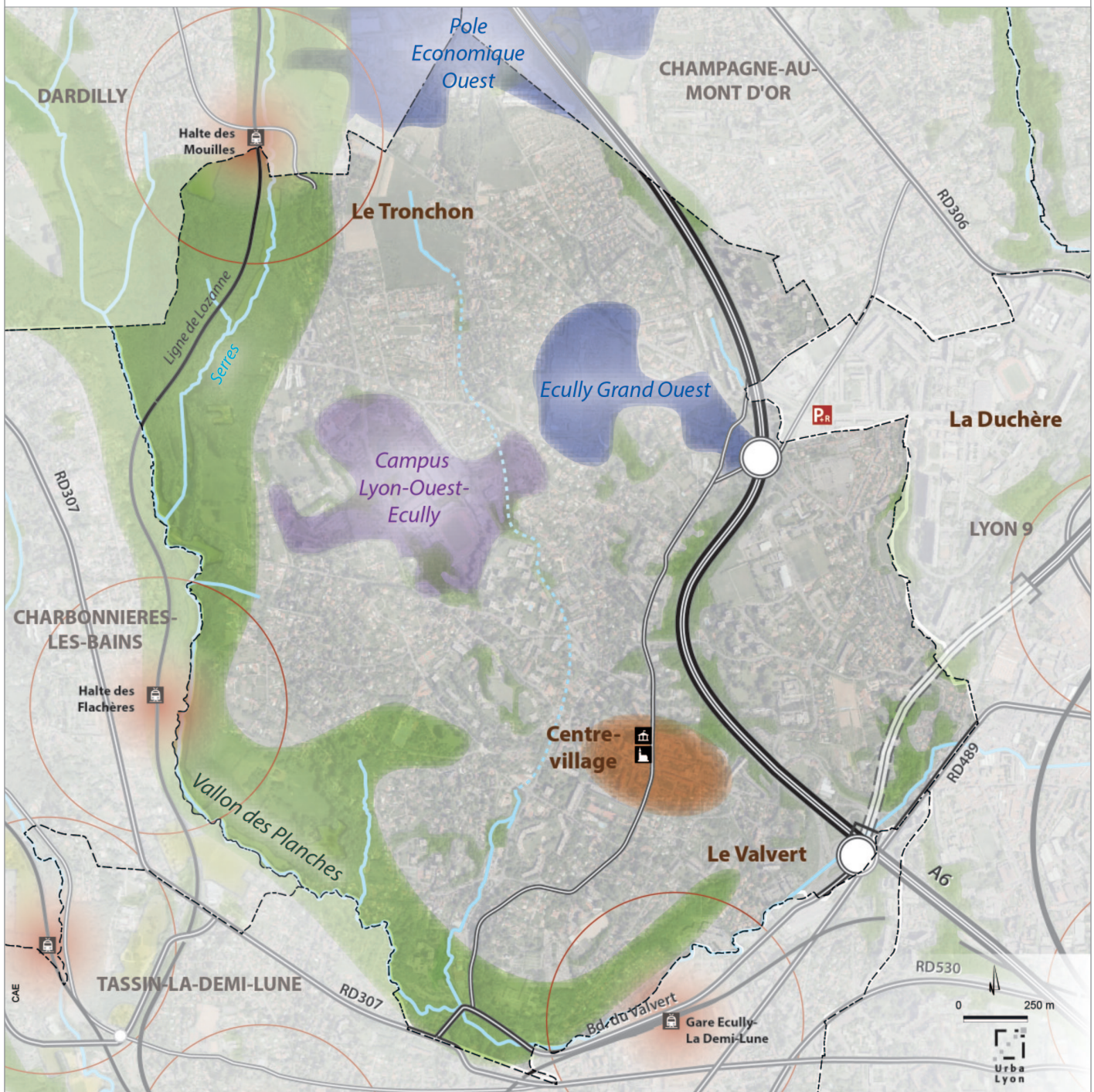
#### Risques géotechniques et d'inondation

Ecully est contrainte par des risques naturels liés à la géographie de son territoire. Les risques géotechniques et d'inondation sont présents et impliquent une réflexion accrue sur l'intégration du bâti dans la pente aux abords des vallons et à proximité des ruisseaux (ruisseaux des Planches, de Chalin et des Gorges, sur le pourtour du territoire, mais également en traversée de la commune avec les ruisseaux du Trouillat et du Montchal).

#### Gestion des eaux pluviales

Compte-tenu de la topographie du territoire, le ruissellement des eaux pluviales, lié à une imperméabilisation du sol pourrait avoir un impact en terme d'inondation pour les territoires situés en aval. Une vigilance en terme de gestion de ces eaux est nécessaire pour toute nouvelle construction.

## Organisation du territoire communal



## ■ Formes urbaines et espaces non bâtis

### Un territoire marqué par la présence de nombreuses grandes propriétés

La commune d'Ecully se caractérise par la présence de nombreuses demeures bourgeoises implantées sur des tènements de grande dimension. La plupart de ces grandes propriétés sont aujourd'hui loties et participent à la constitution des tissus résidentiels en accueillant de l'habitat collectif et individuel.

Certaines d'entre elles conservent leur structure d'origine et proposent des parcs encore intacts.

### Un écrin naturel majoritairement localisé en partie ouest de la commune

Le territoire communal est bordé en partie ouest par le ruisseau de Serres et son écrin naturel autour duquel se dessine une emprise naturelle boisée (vallon de Serres et Planches). Cet écrin est également composé de plusieurs grandes propriétés dont les parcs participent à la constitution de la trame verte. Ponctuellement sur le territoire communal certaines parcelles non bâties participent à l'aération du tissu urbain.

### Un tissu résidentiel diversifié, organisé autour de noyaux historiques

Le centre-village, organisé autour de l'église, se compose d'un tissu ancien dense et en front de rue. La présence de plusieurs maisons bourgeoises vient animer cette morphologie

Ecully compte par ailleurs plusieurs hameaux : regroupements de constructions anciennes compactes, organisées sur les voies de communication.

Autour de ces noyaux anciens s'est développée une forme urbaine plus lâche, à dominante résidentielle, composée de tissus de maisons individuelles de type pavillonnaire, de densité variable et présentant une organisation parfois ordonnée sur rue.

La commune compte également un tissu d'habitat collectif autour du centre et implanté dans les parcs des grandes propriétés.

### Pôles d'équipements et d'activités

Implanté au coeur de la commune, de part et d'autre de l'avenue Guy de Collongue, le *Campus Lyon Ouest Ecully* regroupe un ensemble d'établissements dédiés à la formation supérieure.

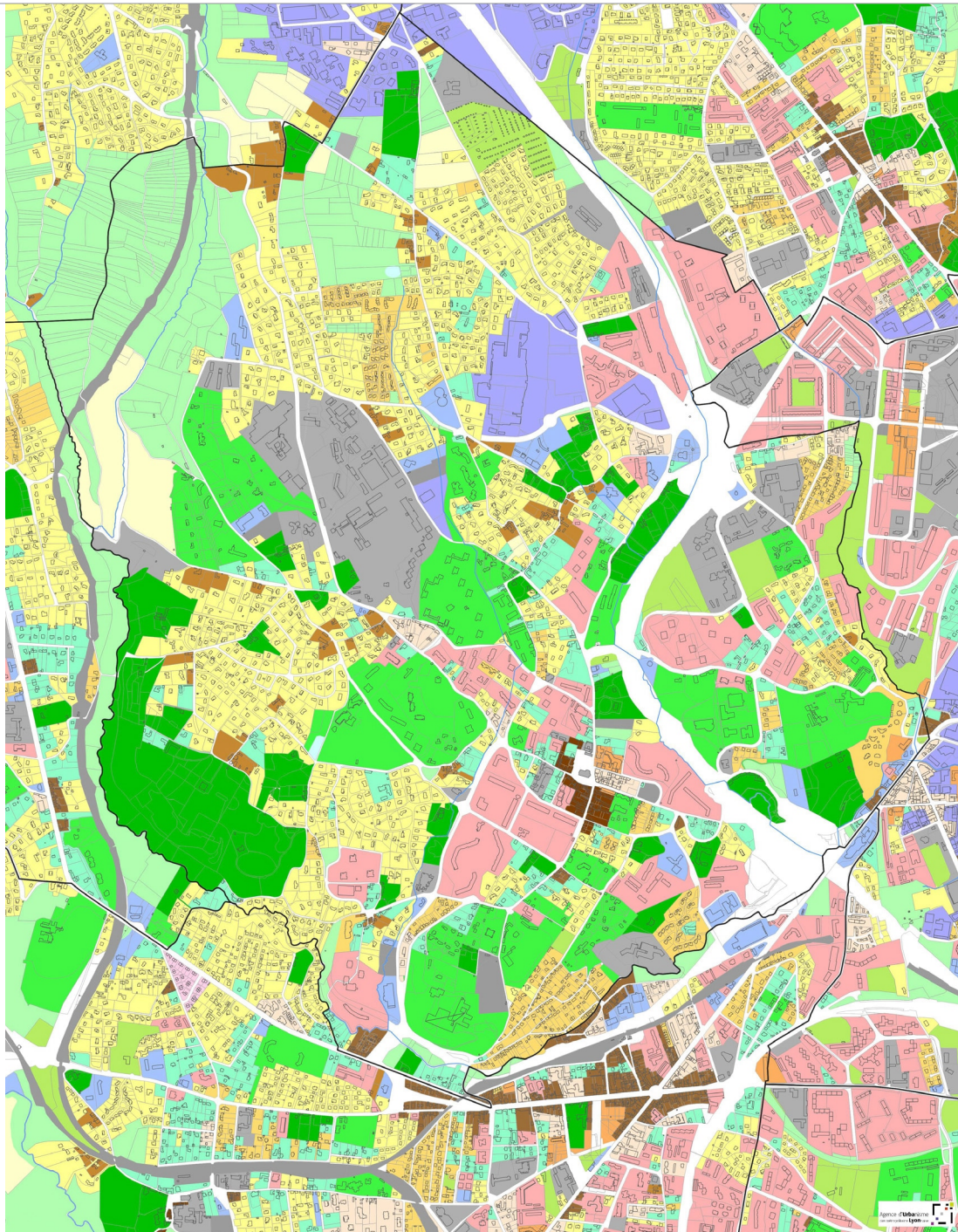
D'autres équipements communaux (scolaires, administratifs, sportifs, etc) sont implantés sur l'ensemble de la commune.

La commune compte deux grands secteurs dédiés à l'activité (le Pôle Economique Ouest et le tissu économique du secteur du Pérollier) ainsi que plusieurs tènements à vocation économique disséminés dans le tissu urbain.

#### Encart de définition de la notion de tissus

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

## Analyse typomorphologique des tissus



### Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

- Tissu historique imbriqué
- Tissu historique de faubourg
- Tissu développé en îlot couronné

### Tissus mixtes à formes compacts à caractère résidentiel marqué

- Tissu composite
- Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissu de hameau

### Tissus discontinus à dominante résidentielle

- Tissu d'habitat individuel récent
- Tissu d'habitat collectif (grand ensemble et petite unité bâtie)

### Tissus issus d'un plan de composition

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

### Tissus économiques

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

### Pièces urbaines de grandes emprises et d'intérêt collectif

- Fortification militaire
- Emprise monofonctionnelle utilitaire
- Objet discontinu de grande emprise
- Zone de projet

### Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

- Tissu de maisons bourgeoises
- Tissu de grandes propriétés homogènes
- Tissu de grande propriété lotie par un ensemble de bâtiments

### Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

## ■ Qualités du paysage et du bâti

### Des grandes entités naturelles qui bordent la commune

La commune s'inscrit dans un écrin naturel de qualité, composé principalement des vallons de Serres et des Planches en partie ouest du territoire, se prolongeant par le parc du Vallon à l'Est, ainsi que par le vallon de l'autoroute.

Notons également la présence de boisements sur les franges paysagées de l'autoroute A6 (futur boulevard urbain), implantée sur le lit de l'ancien ruisseau de Chalin.

Ces éléments naturels offrent une arrière scène paysagère et des perspectives visuelles de qualité, dont les limites sont protégées par le SCoT (vallons de l'Ouest délimités).

### Une corrélation entre paysage naturel et urbain

Ecully compte un nombre important de grandes propriétés, témoignage de l'attractivité par le passé de la commune pour la villégiature, qui se concentrent majoritairement en partie sud du territoire. Dès la Renaissance apparaissent les premières grandes demeures bourgeoises (Manoir de la Greysolière, maison d'Anthouard, Fontville). Puis, le XIXe siècle connaît l'apogée des maisons des champs et manoirs (Chantegrillet, propriété Récamier, les Bruyères, le Vivier...) suite à l'essor du commerce, notamment le marché de la soie.

La plupart de ces grandes propriétés a connu une urbanisation de leurs parcs et offrent un cadre de vie remarquable pour des opérations résidentielles. Il est néanmoins intéressant de maintenir un équilibre entre constructibilité et préservation de la qualité paysagère et environnementale.

La commune compte plusieurs espaces publics et privés favorables à l'épanouissement de la nature en ville :

- parc des Chênes, jardin de la Condamine, parc du Vivier, parc du centre culturel,
- deux étangs (Malrochet, Calette),
- la place Stengelin classée refuge LPO (Ligue de protection des oiseaux),
- la présence de jardins familiaux qui participent de la diversité des tissus paysagers,
- des circuits pédestres pour partir à la découverte du patrimoine naturel.

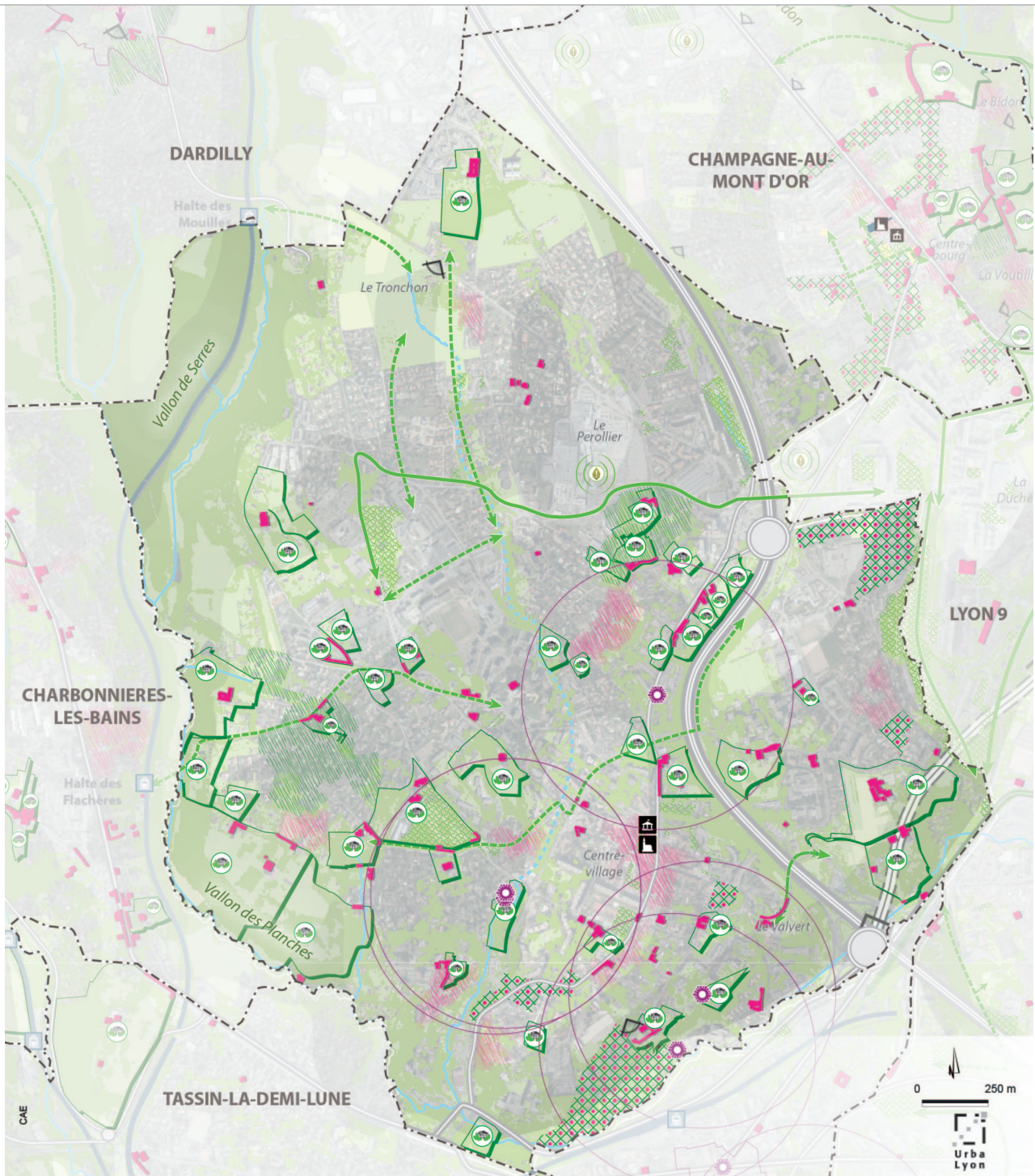
La commune comprend des secteurs résidentiels de qualité alliant paysage bâti (maisons de maître) et naturel, à l'exemple du lotissement fin XIXe du chemin des Acacias. De manière globale, la perception de la végétation des espaces privés depuis l'espace public participe de l'ambiance paysagère générale qui forge l'identité d'Ecully.

### le centre-village : un bourg villageois organisé autour de l'église et quelques hameaux épars

Le bourg villageois, implantation historique de la commune, s'organise en étoile autour de l'église et se compose d'un tissu patrimonial ordinaire encore lisible et cohérent. Il se caractérise par une structure continue en front de rue. Le tracé de certaines voies permet un recul des bâtiments sur la place Charles de Gaulle, ce qui contraste avec le caractère plus étroit des autres rues. Le traitement végétalisé de l'espace public central autour de l'église contribue à un cadre de vie de qualité. La présence de maisons bourgeoises rehausse la qualité de cet ensemble.

Des tissus de hameaux moins étendus mais tout aussi constitués ponctuent le territoire : le Pérolier, le Tronchon, la Sauvegarde (présence de quelques rares fermes et édifices ruraux), etc.

## Les qualités du territoire



| LEGENDE |                                                                                     | ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ | ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS | QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS |  |                            |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|--|----------------------------|
|         | Périmètres de protection Monuments Historiques                                      |                                          |                                  | Enjeux de liaison verte                |  | Espaces publics            |
|         | Périmètres de protection patrimonial (Secteur sauvegardé, Périmètre Unesco, ZPPAUP) |                                          |                                  | Enjeux de parcours patrimoniaux        |  | Parcs                      |
|         | Ensembles de qualités bâties et paysagères remarquables                             |                                          |                                  | Enjeux de valorisation                 |  | Structures végétales       |
|         | Ensembles de qualités bâties et paysagères créant une ambiance                      |                                          |                                  | Enjeux de qualité urbaine              |  | Liaison verte structurante |
|         | Ensembles de qualités végétales remarquables                                        |                                          |                                  | Secteurs peu végétalisés               |  | Ruisseaux                  |
|         | Ensembles aux paysages urbains particuliers à valeur mémorielle                     |                                          |                                  |                                        |  |                            |
|         | Grandes propriétés                                                                  |                                          |                                  |                                        |  |                            |
|         | Monuments Historiques                                                               |                                          |                                  |                                        |  |                            |
|         | Eléments bâtis de qualité                                                           |                                          |                                  |                                        |  |                            |
|         | Points de vue                                                                       |                                          |                                  |                                        |  |                            |

## ■ Secteurs potentiels de développement

### Des sites au potentiel d'étoffement

Le cœur historique d'Ecully, organisé autour de la place Charles de Gaulle et des voies adjacentes, concentre un ensemble de commerces, services et équipements de proximité marquant son dynamisme et sa vitalité. Des tissus résidentiels pavillonnaires et collectifs s'inscrivent en frange du centre village, autour du chemin du Chancelier et de l'avenue du Docteur Terver.

Cet ensemble multifonctionnel composant la centralité élargie d'Ecully présente quelques possibilités d'étoffement.

A l'Est de l'autoroute A6, le secteur de la Sauvegarde présente un tissu résidentiel associant grands ensembles collectifs et tissus pavillonnaires présentant des potentiels d'évolution et de densification.

### Une réserve foncière majeure à moyen terme : Le Tronchon

Le Tronchon constitue une réserve foncière majeure sur le territoire écullois et à l'échelle du bassin de vie. En limite avec Dardilly et Champagne-au-Mont-d'Or, ce secteur s'inscrit à la croisée de vocations et caractéristiques variées : secteurs d'activités, grande propriété, zones résidentielles, jardins partagés. Dans ce contexte, le site du Tronchon présente un fort potentiel d'extension à vocation mixte. L'urbanisation de ce secteur est à corrélérer avec une amélioration de sa desserte, notamment en transports en commun.

### Un axe de développement identifié autour du corridor A4

La commune d'Ecully est le support du projet de ligne forte de transports en commun A4 qui s'inscrit sur un linéaire est-ouest à destination de Lyon. Un axe de développement urbain est identifié autour de ce corridor A4 dans le SCoT. La constitution de ce corridor urbain est à phaser en fonction de l'avancement du projet. Néanmoins, des potentiels d'évolution du tissu urbain sont d'ores et déjà identifiés sur certains secteurs.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 1900 à 2200 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 de l'ordre de 445 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

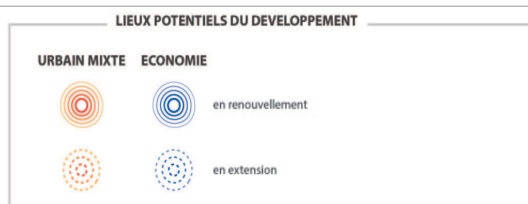
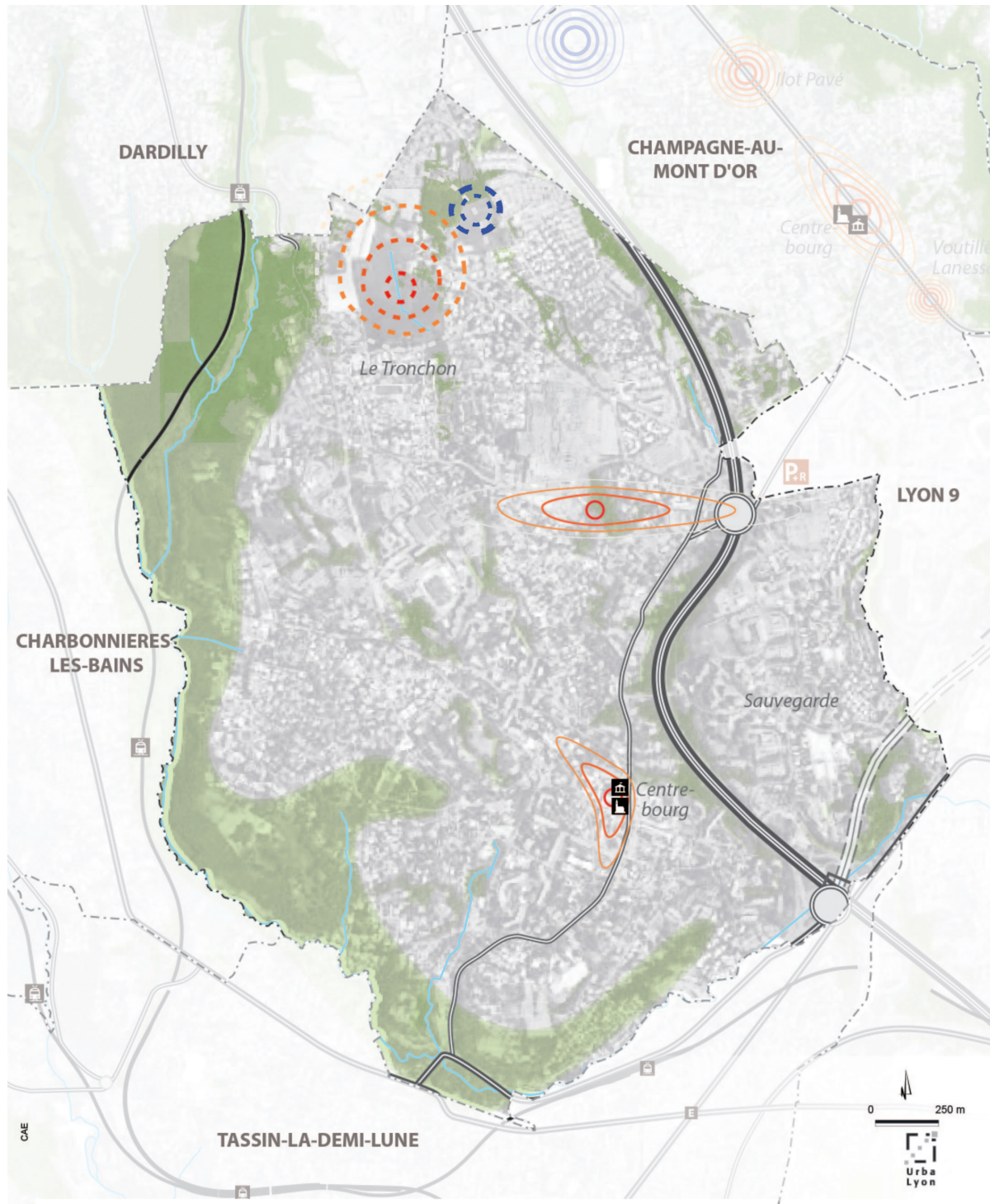
### Le renforcement des activités et équipements

Le Campus Lyon Ouest Ecully accueille un ensemble d'établissements dédiés à la formation supérieure. Des possibilités d'optimisation du site du campus sont à étudier pour le développement des grandes écoles.

Le centre commercial Ecully Grand Ouest présente également des potentiels d'optimisation et de requalification.

La commune accueille enfin le siège mondial du groupe SEB dont l'évolution est à accompagner.

## Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



## ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

### *PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC*

#### **Aménagement et organisation territoriale**

- > Un développement urbain à concentrer sur des lieux choisis.
- > L'encadrement de l'urbanisation future du secteur du Tronchon, l'un des derniers grands tènements de développement du bassin de vie, et son intégration à la vie et au fonctionnement de la commune.
- > L'évolution mesurée des quartiers résidentiels.

#### **Environnement et cadre de vie**

- > La préservation de la structure naturelle d'Ecully, constituée de ses vallons (vallons de Serres et des Planches, vallon du Trouillat, vallon de Chalin, vallons de Montchal et des Gorges) et de continuités paysagères à révéler.
- > La mise en valeur des identités urbaines de la commune : le centre, les hameaux, les quartiers résidentiels.
- > La prise en compte des risques naturels et une vigilance à porter sur l'imperméabilisation des sols.

#### **Mobilités**

- > Le développement de transports en commun en cohérence avec le développement de la polarité urbaine.
- > Le développement d'une mobilité alternative à la voiture : modes doux, rabattement sur les gares, transports en commun urbain.
- > Le travail sur la réduction des nuisances liées aux infrastructures (Valvert).

# Habitat

## Dynamiques sociodémographiques

### 64 habitants de moins entre 1999 et 2015

Le rythme actuel de croissance de la population municipale a été de -0,02% sur la période 1999 et 2015 (perte de 4 habitants par an).

La commune retrouve une relative stabilité démographique après une période baisse observée entre 1990 et 1999. Le solde naturel positif (+0,5%) ne compense pas tout à fait le déficit migratoire (-0,5%).

### Chiffres clés

#### Actualisation de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2018

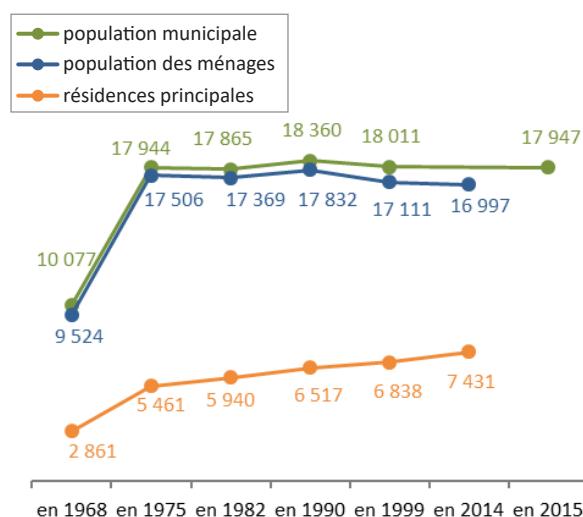
|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Population municipale 2015 | 17 947 habitants |
| évolution depuis 1999      | - 64 habitants   |

#### Part des Écullois sur la population du bassin de vie de Ouest Nord :

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| En 1999 : 35,1%                | En 2015 : 32,6% |
| Soit une baisse de -2,5 points |                 |

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

Source données : Insee



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

### Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

## Une forte augmentation du nombre de retraités

Entre 1999 et 2012, la part des retraités a progressé de 6,4 points ce qui représente une hausse de 938 personnes. Ils représentent ainsi 27,2% de la population âgée de plus de 15 ans de la commune.

La part des ouvriers progresse légèrement (+ 0.4 points), ils représentent 6,8% de la population des plus de 15 ans de la commune (+ 55 personnes). La part et les effectifs des employés demeurent, quand à eux, globalement stables.

Les autres catégories enregistrent une baisse de leurs effectifs : -139 personnes pour les artisans, -55 personnes pour les professions intermédiaires, -11 personnes pour les cadres.

A noter que les personnes sans activité sont moins nombreuses de 773 personnes et reculent de -5,3 points.

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

|                              | en 1999 | en 2012 | évolution entre 1999 et 2012 |
|------------------------------|---------|---------|------------------------------|
| Agriculteurs exploitants     | 0,1%    | 0,1%    | 0,0                          |
| Artisans, Comm., Chefs entr. | 4,5%    | 3,5%    | -1,0                         |
| Cadres, Prof. intel. sup.    | 15,5%   | 15,4%   | -0,1                         |
| Prof. intermédiaires         | 12,9%   | 12,5%   | -0,4                         |
| Employés                     | 11,9%   | 11,9%   | 0,0                          |
| Ouvriers                     | 6,5%    | 6,8%    | 0,4                          |
| Retraités                    | 20,7%   | 27,2%   | 6,4                          |
| Autres sans activité prof.   | 28,0%   | 22,7%   | -5,3                         |
| Pop 15 ans ou plus           | 100%    | 100%    |                              |

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

## Des niveaux de revenu plus élevés que la moyenne du Grand Lyon, tout en restant inférieurs au bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 26 553 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et inférieur à la médiane estimée pour le bassin de vie (28 700 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 7,9% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

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

### Définitions

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

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

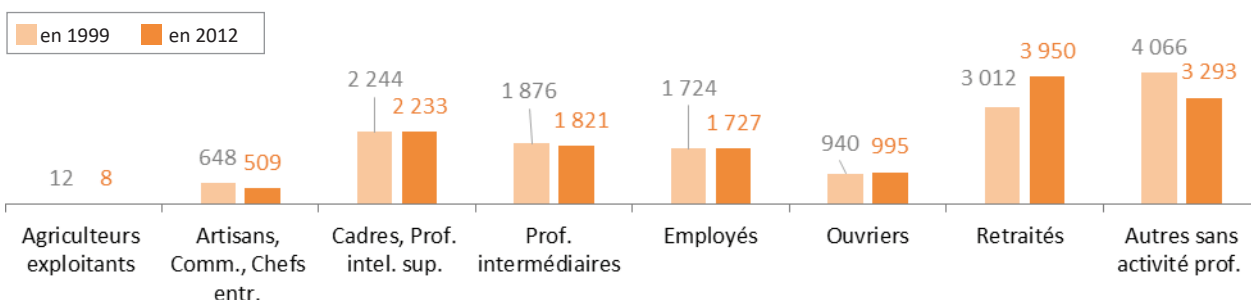
**Un ménage**, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre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

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



## 35% des ménages sont des familles avec enfant(s), ils sont sous-représentés au regard du bassin et leur part diminue significativement

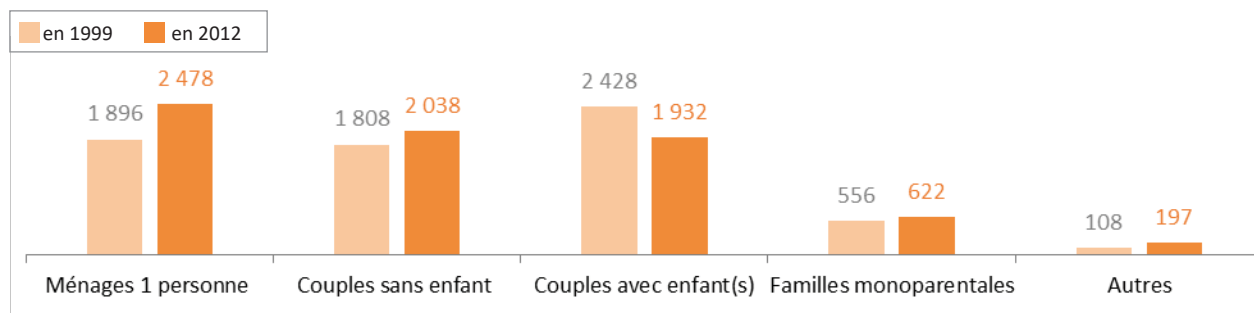
En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 35,2% des ménages. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,3%) mais demeure supérieure à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Par ailleurs, cette proportion affiche une baisse de 9,5 points depuis 1999. Dans le détail, on note un changement de la morphologie des familles : les couples avec enfant(s) sont nettement moins nombreux (-496 familles), tandis que les familles monoparentales progressent (+66 familles).

Les personnes seules progressent significativement (+582 personnes) et représentent 34,1% des ménages de la commune (+6,2 points). Les couples sans enfant représentent, quant à eux, 28,0% des ménages.

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (37% ont un enfant et 39,7% sont des familles avec 2 enfants). Leur part est assez proche de celle du bassin de vie (37,1% et 40,5%).

### 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      | 27,9%   | 34,1%   | 6,2                          |
| Couples sans enfant     | 26,6%   | 28,0%   | 1,4                          |
| Couples avec enfant(s)  | 35,7%   | 26,6%   | -9,1                         |
| Familles monoparentales | 8,2%    | 8,6%    | 0,4                          |
| Autres                  | 1,6%    | 2,7%    | 1,1                          |
| total                   | 100%    | 100%    |                              |

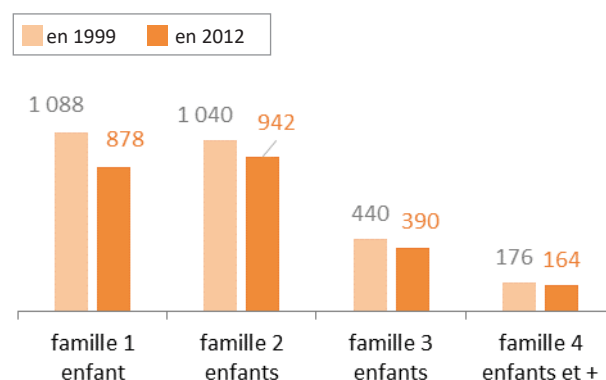
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

### L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| En 1999                     | 2,50 personnes par ménage |
| En 2012                     | 2,30 personnes par ménage |
| Population des ménages 2012 | 16 709 habitants          |
| Nombre de ménages en 2012   | 7 271 ménages             |
| Nombre de logements 2012    | 7 916 logements           |

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

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       | 39,7%   | 37,0%   | -2,7                         |
| famille 2 enfants      | 37,9%   | 39,7%   | 1,8                          |
| famille 3 enfants      | 16,0%   | 16,4%   | 0,4                          |
| famille 4 enfants et + | 6,4%    | 6,9%    | 0,5                          |
| total                  | 100%    | 100%    |                              |

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Un vieillissement qui s'accroît

L'indice de jeunesse est de 1,2 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,4.

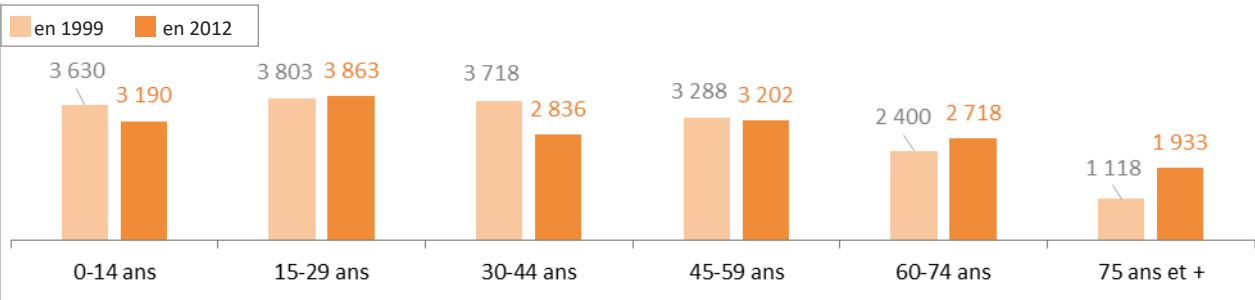
Les moins de 30 ans représentent 39,8% de la population de la commune. Leur part recule de 1,6 point ce qui représente une baisse des effectifs de 380 personnes concentrée sur les moins de 15 ans. Les 30-44 ans affichent une baisse encore plus nette (-882 personnes). Ils représentent 16,0% de la population de la commune et perdent 4,7 points depuis 1999.

A contrario, les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : + 318 personnes ayant entre 60 et 74 ans et + 815 personnes de 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 19,6% en 1999 à 26,2% en 2012.

Les 45-59 ans sont moins nombreux de 86 personnes et leur part recule de 0,3 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<br>entre 1999<br>et 2012 |
|-------------|---------|---------|------------------------------------|
| 0-14 ans    | 20,2%   | 18,0%   | -2,2                               |
| 15-29 ans   | 21,2%   | 21,8%   | 0,6                                |
| 30-44 ans   | 20,7%   | 16,0%   | -4,7                               |
| 45-59 ans   | 18,3%   | 18,0%   | -0,3                               |
| 60-74 ans   | 13,4%   | 15,3%   | 2,0                                |
| 75 ans et + | 6,2%    | 10,9%   | 4,7                                |
| 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 en forte progression

53,2% des ménages sont propriétaires de leur logement, part inférieure à celle du bassin de vie (64,7%) mais supérieure à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part progresse fortement (+6,5 points) entre 1999 et 2012 ce qui représente une hausse de 697 ménages propriétaires.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 2,4%, ce qui est inférieur au taux constaté à l'échelle de la Métropole (4,5%).

### Un fort recul des locataires du parc privé

44,5% des ménages sont locataires : 23,6% sont locataires du parc privé (-7,9 points entre 1999 et 2012) et 20,9% sont locataires du parc HLM (+2,6 points). Alors que le nombre de ménages locataires du parc social progresse de 278 ménages entre 1999 et 2012, le nombre de ménages locataires du parc privé enregistre une très forte baisse (-427 ménages).

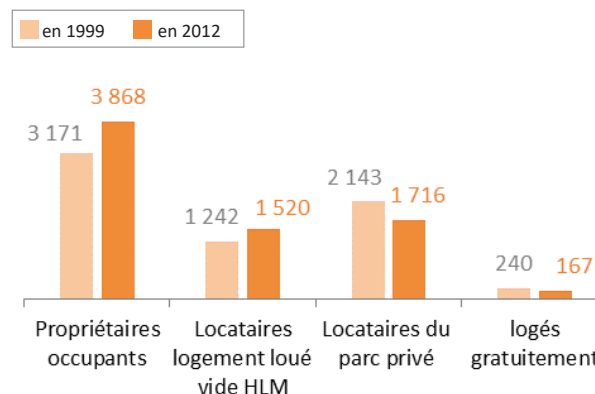
Le taux de pauvreté des locataires de la commune (15,6%) est inférieur au celui constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

#### Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 24,7%).

#### 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           | 46,7%   | 53,2%   | 6,5                          |
| Locataires logement loué vide HLM | 18,3%   | 20,9%   | 2,6                          |
| locataires du parc privé          | 31,5%   | 23,6%   | -7,9                         |
| logés gratuitement                | 3,5%    | 2,3%    | -1,2                         |
| 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 d'appartements

En 2012, 74% des ménages d'Écully vivent en appartement. Cette part est nettement supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (47%).

Ce parc collectif propose une offre importante de grands logements : 52,9% de T4 et + (46,8% à l'échelle du bassin de vie). Alors que les petits logements (T1-T2) sont sous-représentés par rapport au bassin de vie (19,8% contre 23,6% pour Ouest Nord), tout comme les T3 qui représentent 27,3% du parc de la commune contre 29,5% dans le bassin de vie.

Source : Insee RP2012, exploitations principales

### Près de 66% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

65,9% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 5 880 logements dont 18,9% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

### Un rythme de construction relativement faible, mais en augmentation sur la période récente

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 7,9% contre 12,2% à l'échelle du bassin de vie

Ouest Nord et 15,5% à celle de la Métropole de Lyon.

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 39 logements par an, 49,7% étant en collectif (résidences comprises). Puis, ce rythme s'est abaissé à 33 logements/an entre 2005 et 2009 pour ensuite repartir à 88 logements/an sur la période 2010 - 2014 (81,9% en collectif).

### Une offre nouvelle insuffisante pour répondre aux besoins des Ecullois et accueillir de nouveaux habitants

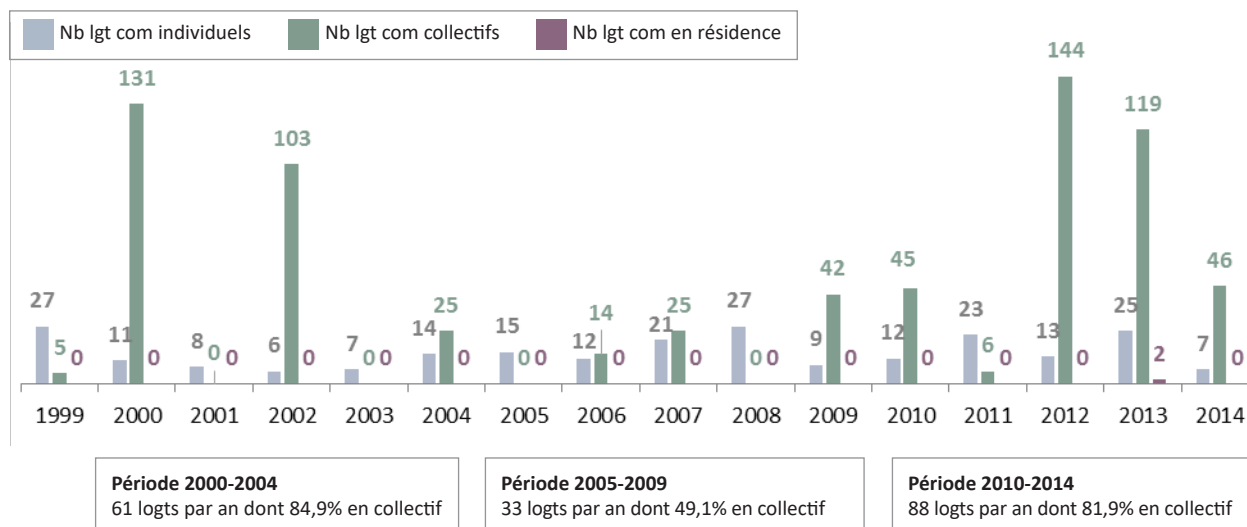
En moyenne 45 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle n'a pas permis :

- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 10 logements par an,
- de compenser la perte de 2 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 47 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,50 en 1999 à 2,30 en 2012),
- d'où une baisse de la population des ménages de 31 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 5,2% en 1999 à 6,2% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 1,8% à 1,9%.

#### 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 | 145 logements |
| dont part du collectif     | 93,1%         |

La part du collectif comprend aussi les résidences.

## ■ Marchés immobiliers

### Un marché du collectif neuf attractif pour les investisseurs

Les données relatives au prix et à la taille des logements en 2014 n'ont pas été indiquées en raison de l'application du secret statistique sur cette commune.

Sur les 94 ventes réalisées entre 2012 et 2014, **98% des appartements neufs se sont vendus à des prix supérieurs à 3 600 €/m<sup>2</sup>** (88% dans le bassin de vie). Seuls 2% des appartements se sont vendus entre 2 800 et 3 600 €/m<sup>2</sup>, contre 13% dans le bassin de vie. A noter qu'aucune vente ne s'est effectuée dans une gamme de prix inférieure à 2 800 €/m<sup>2</sup>.

Entre 2012 et 2014, **57% des ventes concernent des investisseurs** et 43% des acquéreurs-utilisateurs (hors vente en bloc).

### Une répartition équilibrée de typologies parmi les logements neufs

Sur les 84 appartements neufs commercialisés sur la période 2012-2014 (hors vente en bloc), 36% sont des petits logements (T1 et T2). Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle de la Métropole (42%). Les T3 représentent 35% des ventes contre 40% à l'échelle de la Métropole. 30% des ventes concernent des T4 et plus, part supérieure à la moyenne de la Métropole de Lyon (18% de T4 et plus).

### Les appartements d'occasion constituent un marché d'autant plus accessible que leur prix a baissé au contraire des maisons

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 391 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 33% des ventes du bassin de vie. 26% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (658 407 €) était nettement supérieur à celui de son bassin de vie (540 537 €) et de la Métropole de Lyon (367 381 €).

**Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une hausse de +0,4% alors que le bassin de vie enregistre une baisse de -2,9% et la Métropole une baisse de -1,2%.**

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 894 €/m<sup>2</sup>) était vendu à un prix moyen légèrement supérieur à celui du bassin de vie (2 819 €/m<sup>2</sup>) mais légèrement inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m<sup>2</sup>).

**Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une baisse de -7,1% (-13,4% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole).**

Sur la période 2012-2014, **42% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m<sup>2</sup>**, 40% entre 2 800 et 3 600 €/m<sup>2</sup> et 18% à plus 3 600 €/m<sup>2</sup>.

#### Sources

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

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

## ■ Parc de logements locatifs sociaux

Avec 24,7% (taux 2017) de logements sociaux, Écully est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

### Une hausse de la part de logements locatifs sociaux

Avec 1 866 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le parc locatif d'Écully représente 47,3% de celui de Ouest Nord.

Entre 2008 et 2017, ce parc a fortement augmenté de 548 logements et le taux SRU est passé de 18.1% à 24.7%.

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% n'était plus que de 26 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

### Une forte pression de la demande

Au 31 décembre 2017, 217 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 483 demandeurs souhaitent Écully comme premier choix. 45% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 4,2, soit plus de 4 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf (indice inférieur à Ouest Nord (5,4%) et à la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation est de 5,4% contre 7,2% 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

### 49% des logements sociaux sont des T4 ou plus

En 2017, les T4 et plus (49,3% des logements sociaux) sont surreprésentés comparés au bassin de vie (42,1% de T4 et +) et à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 16,1% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 23,7% et atteint même 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

### En moyenne 63 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 626 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 36% de la production de Ouest Nord.

63 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 22,4% en PLUS, 14,1% en PLAI et 63,6% en PLS. Aucun logement en PLUS CD n'a été financé. 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).

6% de ces logements financés sont des logements neufs en foyers.

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

#### Définitions

**PLAI** : Prêt Locatif aidé d'intégration

**PLUS** : Prêt locatif à usage social

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

**PLS** : Prêt locatif social

**PSLA** : Prêt social location-accession

## ■ Contrat de ville et rénovation urbaine

### Requalification urbaine et sociale

**Le quartier Sources-Pérollier fera l'objet d'une veille active au titre du Contrat de Ville 2015-2020.**

Avec 2 730 habitants, ce quartier représente 16% des habitants de la commune.

Sur ce quartier, les objectifs généraux de la convention locale d'application sont :

- maintenir un état de veille sur le quartier,
- mobiliser et maintenir le droit commun sur le quartier,
- poursuivre la mobilisation des crédits politique de la ville (hors financement Etat),
- tenir compte du contexte institutionnel et financier,
- prendre en compte l'avis des habitants.

La convention locale doit permettre de décliner les axes stratégiques du contrat de ville et de répondre aux problématiques du quartier Sources-Pérollier. Elle est organisées autour des trois objectifs ci-dessous.

#### **Objectif stratégique 1**

Rattacher le quartier Sources-Pérollier au reste de la ville d'Ecully et à son environnement proche.

#### **Objectif stratégique 2**

Renforcer les espaces de vivre ensemble dans le quartier Sources-Pérollier.

#### **Objectif stratégique 3**

Mobiliser les politiques publiques dans le quartier Sources-Pérollier.

## HABITAT

### *PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC*

- > Le développement d'une offre suffisante de logements adaptée aux besoins de la population en renforçant l'offre locative sociale et privée et l'accèsion abordable.
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en favorisant l'accueil 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.
- > La requalification urbaine et sociale du quartier les Sources/Perollier.

# Economie

## Dynamiques et spécificités économiques

### Données de cadrage sur l'emploi

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Emplois                              | 11 773 |
| Actifs ayant un emploi               | 6 373  |
| Ratio emplois/actifs ayant un emploi | 1,8    |

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

### Un pôle d'emploi important du Nord-Ouest de la Métropole

#### Deux emplois pour un actif

Ecully fait partie des communes où le nombre d'emplois est important par rapport à celui des actifs occupés : avec 11 773 emplois, elle dispose de 1,8 emploi pour un actif occupé.

#### Une forte intensité de migrations domicile-travail

La ville se caractérise par une forte intensité de déplacements domicile-travail, qu'ils soient entrants ou sortants. A Ecully, 84% des emplois sont occupés par des habitants d'autres communes. De la même manière, seuls 29% des écullois travaillent à Ecully. 59% d'entre eux se rendent dans le reste de la Métropole pour travailler.

#### D'où viennent les actifs venant travailler à Ecully

|                                               |       |     |
|-----------------------------------------------|-------|-----|
| De la commune                                 | 1 829 | 16% |
| Du reste du bassin de vie (hors commune)      | 684   | 6%  |
| Du reste de la Métropole (hors bassin de vie) | 5 787 | 49% |
| De l'extérieur de la Métropole                | 3 409 | 29% |

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

#### Où travaillent les habitants d'Ecully

|                                                    |       |     |
|----------------------------------------------------|-------|-----|
| Dans la commune                                    | 1 829 | 29% |
| Dans le reste du bassin de vie (hors commune)      | 594   | 9%  |
| Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie) | 3 176 | 50% |
| A l'extérieur de la Métropole                      | 753   | 12% |

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Fin 2014, on dénombrait 923 demandeurs d'emploi à Ecully. Cela représente 35% des demandeurs d'emploi du bassin Ouest Nord. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 51%. C'est l'une des plus fortes hausses des communes de Ouest Nord (+45% en moyenne).

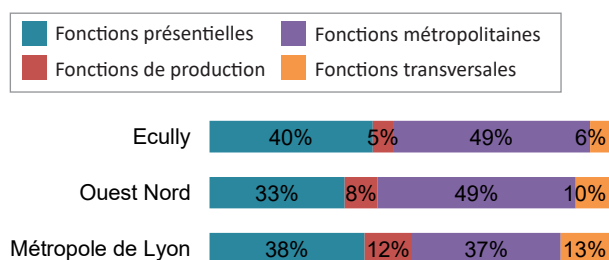
### Une économie basée sur les fonctions métropolitaines et présentesielles

#### Ecully, terre d'accueil privilégiée des fonctions métropolitaines

La commune d'Ecully joue un rôle important pour l'accueil des fonctions métropolitaines. Près de 5 700 emplois, soit un emploi sur deux, relèvent de ces fonctions. Plusieurs fonctions sont ainsi surreprésentées. La conception-recherche concentre proportionnellement plus de deux fois plus d'emplois à Ecully qu'en métropole lyonnaise. Les métiers de prestation intellectuelle, de la culture et des loisirs sont également surreprésentés. Les deux autres fonctions métropolitaines, le commerce interentreprises et la gestion, bénéficient également d'une forte représentation.

#### Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



### Un rôle important de l'économie présentielle

La distribution, la santé et l'action sociale et les 2 250 emplois qui relèvent de ces fonctions auxquels s'ajoutent ceux de l'administration publique et des services de proximité font jouer un rôle économique important à la fonction présentielle à Ecully. 40% des emplois de la commune relèvent de cette fonction. Cette part se situe dans la moyenne métropolitaine, mais elle est légèrement supérieure à la moyenne de son bassin de vie. Ajoutée à la part d'emplois relevant des fonctions métropolitaines, se sont près de 89% des emplois de la communes qui relèvent des seules fonctions métropolitaines et présentesielles, laissant peu de place aux fonctions de production (5%) et aux fonctions transversales (6%).

### Un pôle de services aux entreprises, d'enseignement et de commerces

#### Ecully, pôle tertiaire de l'agglomération

69% des emplois salariés privés relèvent des secteurs des services. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne métropolitaine, mais aussi à celle du bassin de vie Ouest Nord.

Comme dans le reste du bassin Ouest Nord, ce sont surtout les activités de service aux entreprises qui dominent, totalisant 40% de l'emploi total et plusieurs activités spécifiques comme la programmation informatique (IBM France, le service maintenance de Groupama), les services financiers (BNP Paribas), la R&D (Institut français Textile et Habillement, IREN), les activités des sièges sociaux (Groupe SEB, Algoé, l'inventoriste RGIS Job, le consultant en environnement ERM France, BASF), mais aussi les activités juridiques, comptables, de gestion, d'ingénierie.

L'hébergement et la restauration est aussi un secteur fortement employeur, principalement en raison de la présence de Mille et Un Repas.

### Une fonction métropolitaine d'enseignement grâce au campus Lyon Ouest Ecully

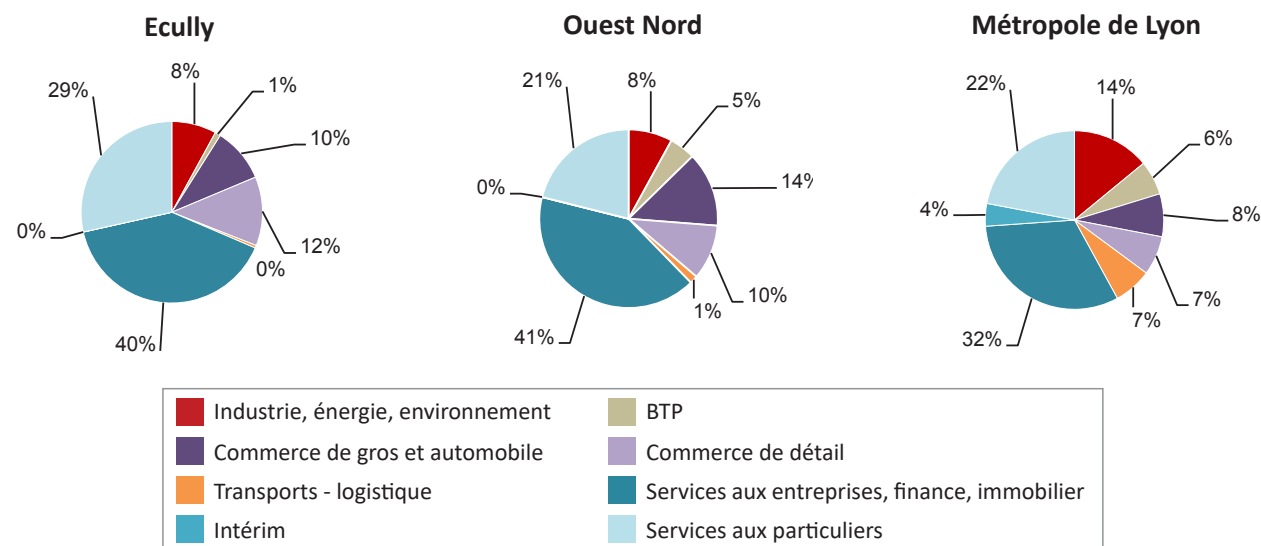
L'enseignement est très présent à Ecully, grâce aux établissements du Campus Lyon Ouest : l'Ecole Centrale de Lyon, l'EM Lyon, l'Institut Textile et Chimique de Lyon, etc.). La ville est aussi bien dotée en services aux particuliers, et tout particulièrement en services de santé grâce à la Clinique du Val d'Ouest.

### Un bon équipement commercial grâce au centre commercial Ecully Grand Ouest

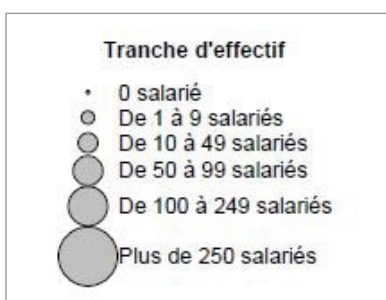
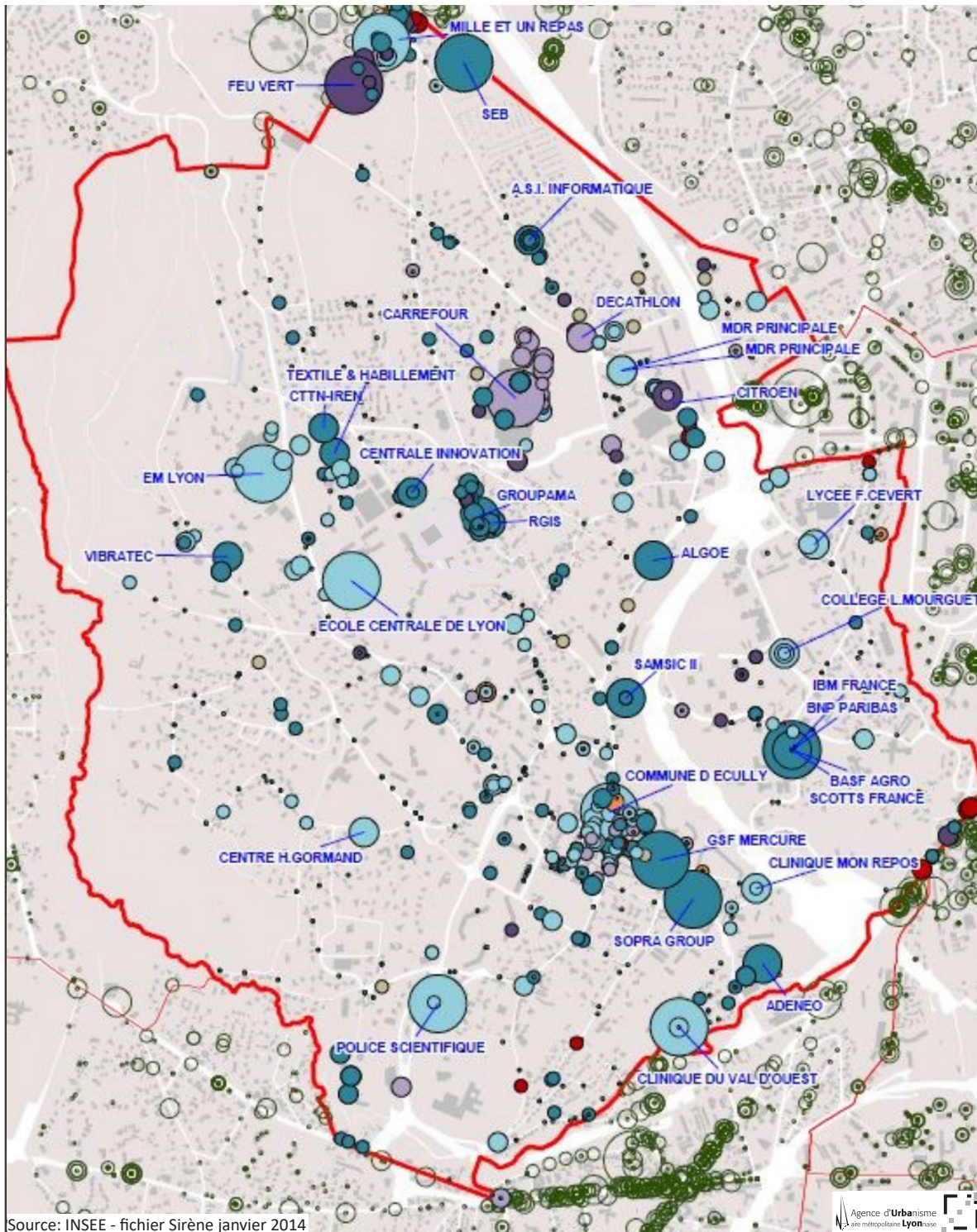
1 230 emplois salariés privés soit 12% de l'emploi salarié privé forment le secteur du commerce de détail. Carrefour en est la principale locomotive, renforcée par la présence de nombreuses franchises : Décathlon, Orange, Decitre, Zara, etc. La ville dispose également d'un pôle automobile, constitué par plusieurs établissements Feu Vert, mais aussi Citroën ou encore Mercedes Benz.

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

Source : Acoess-Urssaf au 31-12



## Principaux établissements



## Artisanat et commerce

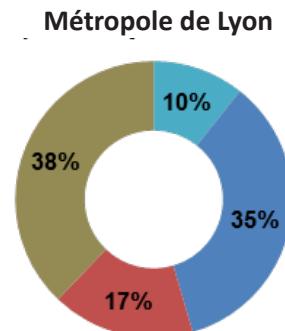
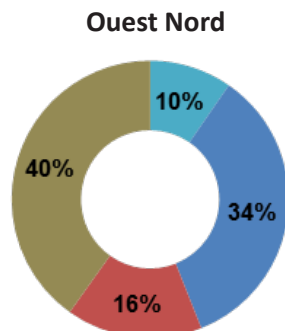
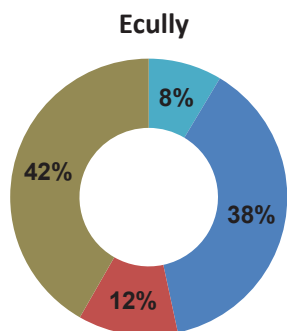
### Une faible présence des activités artisanales

Ecully compte une faible proportion d'établissements artisanaux. Rapportée au nombre d'habitants, la densité artisanale d'Ecully est bien moindre que les densités moyennes du bassin Ouest Nord et de la Métropole. Les 163 établissements artisanaux représentent une densité de 91 établissements pour 10 000 habitants.

Comme dans le reste de la métropole lyonnaise et Ouest Nord, le bâtiment rassemble le plus grand nombre d'artisans. En revanche, les activités de services et de fabrication sont proportionnellement moins représentées.

#### Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



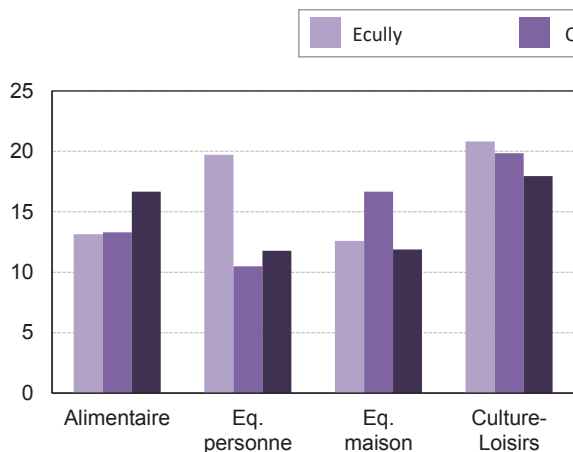
### Une offre commerciale étouffée

En termes de petits commerces, la commune d'Ecully dispose d'une offre de moyenne densité, caractérisée par une plus forte concentration pour la culture et les loisirs ainsi que pour l'équipement de la personne (environ 20 commerces de moins de 300m<sup>2</sup> pour 10 000 habitants).

En revanche, l'offre commerciale de grandes surfaces est très importante à Ecully, en comparaison à son bassin de vie mais aussi à la moyenne métropolitaine. La présence de l'hypermarché Carrefour explique l'ampleur de cette offre puisqu'elle s'illustre surtout dans l'alimentaire.

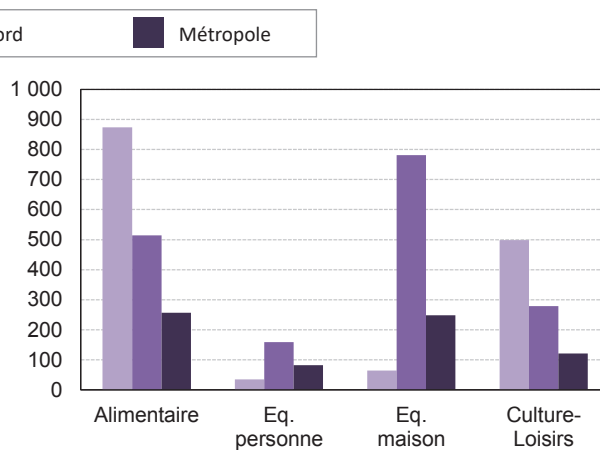
#### Nombre de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> pour 10 000 habitants

Source : Sduc 2014



#### Surface de vente (en m<sup>2</sup>) de grandes surfaces\* pour 1 000 habitants

Source : Sduc 2014 - \* >300 m<sup>2</sup>



## ■ Sites d'activité et parc immobilier

### Trois sites-clés d'activités économique : le Pôle économique Ouest, le campus Lyon Ouest Ecully et le centre commercial Ecully Grand Ouest

Ecully accueille une partie importante du Pôle Economique Ouest : un site tertiaire majeur de la métropole lyonnaise. Il comprend également au sud un campus universitaire majeur : le campus Lyon Ouest Ecully.

Situés à une dizaine de kilomètres de Lyon, ces sites offrent des potentialités résidentielles pour leurs usagers et un cadre de travail de qualité grâce à « l'écrin de verdure » qui les entoure.

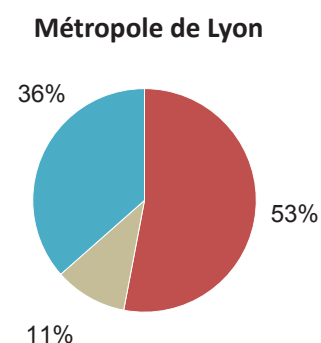
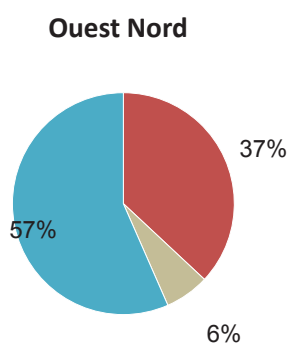
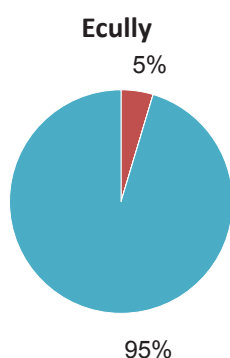
Ils doivent néanmoins faire face à des problèmes d'accessibilité, de rareté du foncier et à la concurrence des autres sites de l'agglomération. La présence dans les territoires voisins d'une offre foncière disponible renforce ces enjeux et encourage à développer des liens avec ces territoires plus à l'ouest. Quelques réserves foncières sont encore disponibles et utilisables, mais leurs développements futurs passe par de nécessaires opérations de densification et de renouvellement.

### Un parc composé à 95% de bureaux

Le parc immobilier d'entreprises d'Ecully représente près de 210 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les bureaux concentrent la majorité du parc : 95% soit 199 770 m<sup>2</sup>, tandis que les locaux industriels ne couvrent que 5% du parc. Les locaux logistiques sont absents de la commune. La commune d'Ecully représente un peu moins d'un quart des surfaces d'immobilier d'entreprise du bassin Ouest Nord, mais 38% des surfaces de bureaux.

#### Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



## ■ Marché immobilier

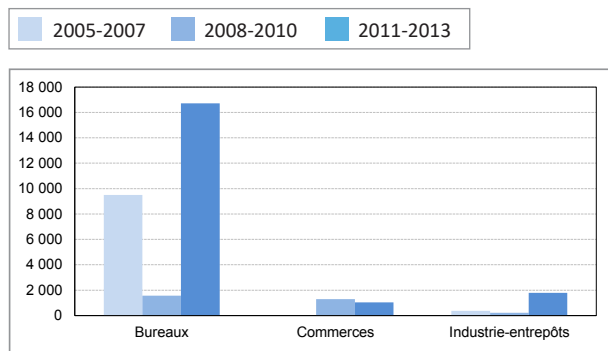
### Les constructeurs ciblent également les bureaux

Sur la période 2005-2013, 27 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux ont été construits à Ecully, dont plus de 16000 m<sup>2</sup> pour la seule période 2011-2013. Le rythme annuel moyen de construction de bureaux, variant au gré de la mise en chantier des programmes a ainsi évolué entre 700 et 5 300 m<sup>2</sup> de bureaux construits annuellement.

Sur ces mêmes neuf années, très peu de commerces et de locaux industriels ou logistiques ont été construits : 2 300 m<sup>2</sup> de surface de planche pour chacun de ces types d'immobilier. Cela revient à environ 250 m<sup>2</sup> annuels.

#### Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m<sup>2</sup>)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



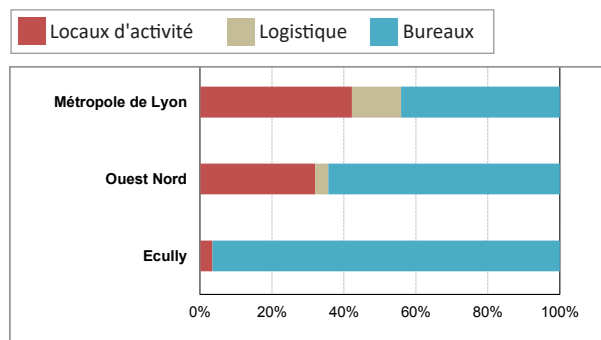
### Un rôle important d'accueil des activités de bureaux

Avec 61 000 m<sup>2</sup> placés sur la période 2006-2014, la demande placée de bureaux est très importante à Ecully et représente près de 30% des transactions recensées dans le bassin Ouest Nord. La commune joue un rôle fort pour l'accueil des activités tertiaires.

#### Répartition des transactions

(cumulées sur la période 2006-2013)

Source : Cecim



## ECONOMIE

### PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > La prise en compte des évolutions du *Campus Lyon Ouest Ecully* :
  - L'anticipation des questions de fonctionnement global du site et d'accès au centre-village ainsi qu'à Lyon
  - L'étude des possibilités de développement in situ (rationalisation et optimisation des surfaces de parking)
  - L'optimisation de la desserte du site, notamment par le projet de transports en commun de la ligne A4
- > L'organisation de l'offre d'hébergement touristique en lien avec les besoins et les projets structurants du territoire
- > Le confortement des entités économiques de rayonnement métropolitain et l'intégration au projet communal du développement futur du secteur stratégique du Tronchon :
  - Anticiper la création à long terme d'un quartier à vocation mixte (habitat et économie), durable et exemplaire
  - Permettre les conditions d'implantation qualitative des espaces dédiés à l'économie
- > L'accompagnement du dynamisme économique du PEO :
  - l'affirmation du rayonnement de ce pôle tertiaire d'agglomération (développement et requalification)
  - la prise en compte d'activités tertiaires productives (nécessitant des laboratoires, des ateliers)
- > L'attractivité du centre-village par le maintien et le renforcement du commerce de proximité
- > la requalification des activités économiques sur le secteur de l'échangeur du Pérollier, avec la nécessité d'un projet global de reconfiguration urbaine

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## SYNTHESE

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Encourager un développement urbain respectueux de l'identité communale
  - > Conforter l'attractivité du centre-village en préservant ses caractéristiques
  - > Intégrer à termes au projet communal le développement équilibré du secteur du Tronchon
  - > Conforter les entités économiques de rayonnement métropolitain/d'agglomération
  - > Prendre en compte les évolutions du Campus Lyon Ouest Écully, la vie des étudiants et les activités économiques qui lui sont liées
  - > Travailler les lieux d'entrées de ville en agrafe avec la ville-centre en leur apportant une dimension plus humaine et qualitative
  - > Conforter les tissus urbains aux abords du centre-village ainsi que certains quartiers du plateau de la Sauvegarde
- Préserver la qualité du cadre de vie écullois
  - > Affirmer l'identité communale et pérenniser l'omniprésence du végétal sur la commune
  - > Favoriser la « ville des courtes distances » et les alternatives à la voiture

### LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- Poursuivre le développement résidentiel harmonieux pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants
  - > en adaptant la production aux 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,
  - > en rééquilibrant de façon volontariste la répartition des différentes typologies de logement.
- Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie
  - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées et aux étudiants,
  - > en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle, en particulier dans l'accueil des ménages avec enfants,
  - > en répondant aux besoins en logements 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 particulier pour la population des jeunes et des étudiants,
  - > en adaptant la production de logements sociaux en vue de respecter le taux réglementaire,
  - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- Améliorer le parc existant
  - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
  - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- Engager rapidement la requalification urbaine et sociale du quartier Les Sources/Pérollier
  - > en lien avec le Contrat de Ville en partenariat avec le propriétaire, la Métropole de Lyon et les services de l'Etat
- 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





Centre-village - ©Agence d'urbanisme

Composé d'un tissu dense et resserré, disposant de commerces et services, le centre d'Ecully est de taille modeste par rapport au nombre d'habitants de la commune, d'où son appellation de « centre-village ».

Il regroupe des tissus d'époques et de morphologies variées. Il est à noter que la commune, depuis quelques années, a soutenu un effort de densification et de structuration de son centre.



Le Tronchon - ©Agence d'urbanisme

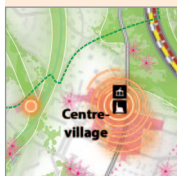
Fort d'une trentaine d'hectares, le secteur du Tronchon, en limite nord d'Ecully, est l'un des derniers grands sites d'extension urbaine identifié de l'Ouest de la métropole lyonnaise. Avec un relief légèrement collinaire, il prolonge la masse végétale du vallon de Serres, constitue un espace de transition entre le Pôle Economique Ouest et l'urbanisation résidentielle de la commune, et offre des points de vue intéressants notamment sur le centre historique de Dardilly.

Il s'agit par ailleurs d'une zone de production en termes de ruissellement des eaux pluviales, l'un des facteurs dont devra tenir compte le futur projet.

Un autre de ces facteurs est l'accessibilité du site, bordé et traversé par des voies au caractère rural, aujourd'hui non dimensionnées pour la desserte du projet. Enfin, cette question de desserte doit aussi être posée en termes de transports en commun.

#### Encourager un développement urbain respectueux de l'identité communale

##### • Conforter l'attractivité du centre-village en préservant ses caractéristiques

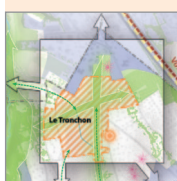


- > Affirmer le rôle de cœur de vie du centre-village,
- > Renforcer le commerce de proximité,
- > Respecter la morphologie bâtie patrimoniale (gabarits, alignements, toitures...).

- Un zonage UCe3b avec une hauteur de façade de construction à 13 mètres est appliqué sur les abords des places du Marché, de la Libération et Charles de Gaulle, où prime un principe de bâti resserré. Ce dernier est renforcé par une prescription de continuité obligatoire sur la place Charles de Gaulle et se prolongeant au Sud sur la rue Terver.
- La vie commerçante est pérennisée par une polarité commerciale, et des linéaires commerciaux/artisanaux et toutes activités.
- Les tissus plus hétérogènes en partie est et sud du centre sont classés en UCe4a avec une hauteur à 10 mètres. Sur la rue Bizet est inscrite une prescription de discontinuité obligatoire afin de conserver une aération de cette voie étroite.
- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit sur le bâti ancien du centre afin d'en préserver la cohérence d'ensemble.

PIP  
1

##### • Intégrer à termes au projet communal le développement équilibré du secteur du Tronchon



- > Anticiper la création à long terme d'un quartier à vocation mixte (habitat et économie), durable et exemplaire.
- > Valoriser le paysage et le végétal à travers le projet (coulée verte, points de vue...).
- > Favoriser la mixité générationnelle et sociale dans le cadre des futurs programmes d'habitat.
- > Permettre les conditions d'implantation qualitative des activités dans les espaces dédiés à l'économie.
- > Organiser le développement en cohérence avec la desserte en transports en commun du futur quartier.
- > Rechercher les liens avec les tissus voisins.

- Le site du Tronchon est classé en AU1 dans l'attente de la maturité du projet.
- Des protections de boisements (à affiner ultérieurement) préfigurent le principe de coulée verte.
- La pointe nord, entre les chemins du Moulin Carron et du Tronchon, est inscrite en zone UEi2 en cohérence avec le Technoparc d'Ecully et afin d'accompagner l'extension du siège mondial d'une entreprise au rayonnement métropolitain (groupe SEB).
- Un zonage A2 vient pérenniser la vocation agricole et favoriser de nouvelles installations à l'Est du chemin du Tronchon.



Siège du groupe SEB - ©Agence d'urbanisme

La commune présente différentes zones d'activités tertiaires ou artisanales. La plupart se situent le long de l'A6 (certaines accueillant des entreprises de rayonnement métropolitain comme SEB et SBM), et la principale est le Technoparc, partie éculloise du Pôle Economique Ouest, occupant la pointe nord du territoire.

Le centre commercial Ecully Grand Ouest est l'un des pôles commerciaux majeurs à l'échelle de l'agglomération. Le site au Sud de la commune, au niveau des Trois Renards, possède quant à lui, une zone de chalandise plus modeste et davantage spécialisée (jardinerie...). Ces sites ont une occupation en termes de surfaces aménagées ou construites forte.

Un autre élément dont le rayonnement dépasse le cadre communal est la présence en partie sud du territoire des locaux de la Police Technique et Scientifique.



Ecole de Management de Lyon - ©Agence d'urbanisme

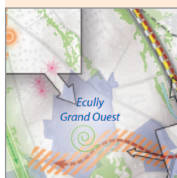
Le *Campus Lyon Ouest Ecully*, situé à l'écart des grands pôles urbains, bénéficie néanmoins d'une bonne desserte viaire depuis l'autoroute A6 et d'un environnement paysager de grande qualité. Cette situation excentrée pâtit cependant d'une desserte en transport en commun actuellement insuffisante pour être réellement attractive.

Le site du campus accueille plus de 6500 étudiants sur environ 35 hectares. Les établissements qui le composent sont : l'Ecole Centrale de Lyon, l'EM Lyon Business School, le CESI (Centre d'études supérieures industrielles), TECHTERA (pôle de compétitivité des textiles techniques et fonctionnels en Rhône-Alpes comprenant plusieurs instituts techniques de recherche), l'IEF-GATE (Département d'Ingénierie Financière et Groupe d'Analyse et de Théorie Economique, Université Lyon 2 - CNRS), et les écoles ISOSTEO, EKLIA et ESTA.

Par ailleurs, le campus accueille également l'hôtel Campanile, des résidences étudiants et des logements de fonctions, ainsi que l'Institut Paul Bocuse, situé hors site, plus au Sud.

#### Encourager un développement urbain respectueux de l'identité communale

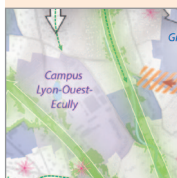
##### • Conforter les entités économiques de rayonnement métropolitain



- > Participer à l'affirmation du pôle économique ouest et conforter la place des établissements phares installés sur la commune : Police Technique et Scientifique, grands comptes, Institut Paul Bocuse...
- > Permettre la modernisation et une meilleure intégration environnementale du pôle commercial du Pérollier, et conforter l'implantation des équipements hôteliers.

- Les différents sites de bureaux de la commune sont classés en UEi2, notamment le Technoparc.
- Le site de la Police Technique et Scientifique est inscrit en USP (ce zonage englobe également le cimetière).
- Un zonage UEc est appliqué sur les secteurs commerciaux, notamment celui du Pérollier.
- Une polarité commerciale, des linéaires toutes activités ainsi qu'une polarité hôtelière sont inscrits sur le secteur du Valvert en cohérence avec Tassin la Demi-Lune et Vaise.

##### • Prendre en compte les évolutions du Campus Lyon Ouest Écully, la vie des étudiants et les activités économiques qui lui sont liées



- > Accroître la visibilité du campus en constituant un espace structurant et ouvert le long de l'avenue Guy de Collongue.
- > Permettre le développement du site in situ en maintenant l'image d'un campus vert.
- > Accompagner les réflexions de lignes fortes de transports en commun en veillant à une meilleure connexion du site universitaire au centre-ville.

- Le site du campus est classé en USP.
- Les secteurs économiques présents aux abords du campus sont classés en UEi2.
- Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global permet de temporiser l'évolution des abords du campus sur le secteur pressenti du terminus de la ligne forte Centre Ouest en cours d'étude.
- Un classement en élément bâti patrimonial vient préserver certains bâtiments d'intérêt du campus.



Echangeur du Valvert - ©Agence d'urbanisme

L'autoroute A6-A7 traverse le cœur de l'agglomération à ciel ouvert. Elle a fait l'objet d'un décret de déclassement de Limonest-Dardilly jusqu'à Pierre-Bénite, afin de transformer progressivement la section qui traverse Ecully et le cœur d'agglomération en boulevard urbain, sous gestion de la Métropole de Lyon.

Les secteurs des Trois Renards et l'échangeur du Valvert en interface avec Tassin la Demi-Lune, ainsi que l'échangeur du Pérollier en interface avec la Duchère, constituent des entrées de ville peu urbaines où le piéton trouve difficilement sa place. Pourtant des besoins et des pratiques de cheminements existent, cherchant à connecter les différents pôles attracteurs du territoire par l'intermédiaire de ces « portes » (Centre commercial Ecully Grand Ouest – Duchère, centre d'Ecully – Tassin – Vaise...).

Le SCoT, à travers l'agrafe urbaine Vaise-Duchère-PER Ecully, propose une structuration et une requalification est-ouest sur le corridor de la ligne forte A4. A son contact, le quartier de grands ensembles des Sources/Pérollier fait l'objet d'une réflexion en vue d'une requalification générale.



Pôle sportif et de loisirs - ©Agence d'urbanisme

Les abords du centre-village sont constitués de différents tissus à dominante résidentielle.

En prolongement nord-ouest, se trouvent un vaste quartier d'habitat collectif aux implantations et hauteurs variées. Au Sud-est, figure un autre quartier collectif plus homogène chemin du Randin.

Au Nord et au Sud du centre-village, le long des rues Joseph Rimaud et Docteur Terver, des ensembles pavillonnaires présentent des morphologies bâties sur voies permettant des potentiels d'évolution intéressants sans bouleverser les équilibres communaux.

Le plateau de la Sauvegarde offre quant à lui, une diversité de tissus urbains, dont un important pôle d'équipements (scolaire, sportifs, culturel) et des ensembles hétérogènes d'habitat collectif pouvant être partiellement renouvelés. Le pôle sportif et de loisirs fait l'objet d'un projet d'intégration et d'amélioration de ses accès.

#### Encourager un développement urbain respectueux de l'identité communale

##### • Travailler les lieux d'entrées de ville en agrafe avec la ville-centre en leur apportant une dimension plus humaine et qualitative



- > Accompagner la transformation des rives de l'A6/A7 au bénéfice de son déclasserement
- > Le secteur de l'échangeur du Pérollier nécessitant un projet global de reconfiguration, requalification et de franchissement notamment modes doux de l'infrastructure A6
- > Accompagner la requalification du quartier des Sources/Pérollier, enjeu d'importance pour le territoire communal
- > L'urbanisation à termes de la partie éculloise de l'agrafe « Vaise-Duchère-Campus Lyon Ouest Écully » du SCoT en lien avec la ligne forte de transport en commun A4
- > Les portes de Valvert et Trois Renards en lien avec Tassin la Demi-Lune (dans le cadre du projet anneau des sciences)

OAP  
2

- Sur les secteurs du Pérollier et du Bon Pasteur, un zonage UEi2 couvre les activités économiques présentes, en cohérence avec le 9ème arrondissement de Lyon.
- Des zonages URc1 couvrent le quartier des Sources/Pérollier, et des protections de boisements garantissent la pérennité de la qualité végétale existante. Un indice "a" sur les Sources avec une hauteur graphique de 19 mètres, un coefficient d'emprise au sol graphique de 0,4 et un coefficient de pleine terre graphique de 0,25 accompagnent le projet de restructuration en cours de réflexion. Un indice "b" sur le Pérollier permet une gestion de l'existant.
- Sur le corridor du projet de ligne forte A4, certains secteurs sont classés en URm1d afin d'engager une logique de renouvellement le long du tracé. Une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement l'évolution du secteur du Chemin du Fort, entre les espaces de renouvellement de la Duchère et le quartier patrimonial des Cerisiers.
- Sur les secteurs Valvert et Trois Renards, le zonage UPP s'applique en prolongement des balmes du vallon des Planches. Un emplacement réservé de voirie est inscrit en cohérence avec Tassin la Demi-Lune pour la requalification du boulevard du Valvert et de ses abords. En cohérence avec Tassin la Demi-Lune, un zonage UCe3b avec une hauteur graphique à 10 mètres, ainsi qu'un linéaire toutes activités sont inscrits sur la place des Trois Renards. Le Valvert fait également l'objet d'un zonage URm1c le long de la rue Marietton en cohérence avec le 9e arrondissement de Lyon. Sur le boulevard de la Duchère, en continuité avec Lyon, un polygone d'implantation est inscrit afin de permettre la création d'un centre d'hébergement rattaché à un équipement d'intérêt collectif à vocation d'enseignement, implanté sur le territoire de Lyon 9e, rue Saint-Simon.

##### • Conforter les tissus urbains aux abords du centre-village ainsi que certains quartiers du plateau de la Sauvegarde



- > Encadrer le développement des résidences d'habitat collectif
- > Affirmer la particularité des tissus d'interface sur le pourtour du centre-village tout en permettant leur évolution
- > Pérenniser les grands pôles d'équipements et permettre leurs évolutions

- Les quartiers accueillant un habitat collectif sont classés en URc2c.
- Le caractère particulier de l'îlot à l'angle des rues Edouard Payen et Benoît Tabard est couvert par un zonage URc2 avec une hauteur de façade de construction à 10 mètres.
- Sur les franges pavillonnaires nord et sud du centre-village, aux abords des rues de Charrière Blanche et du Hêtre Pourpre, sont appliqués des zonages URi1a.
- Le pôle d'équipement de la Sauvegarde est inscrit en USP.



Sentiers dans les vallons - ©Agence d'urbanisme

Les vallons de Serres et Planches constituent le poumon vert de la commune et la borde sur toute sa frange ouest. De grandes propriétés (domaine des Bruyères par exemple) ainsi que de l'habitat diffus sur de grandes parcelles à la végétation importante confortent l'épaisseur du vallon et forment une zone de transition avec le plateau urbanisé d'Ecully.

La valeur patrimoniale du vallon de Serres et Planches fait l'objet d'un projet de site classé par les services de l'Etat.

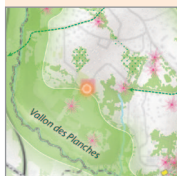
La structure naturelle de la commune se prolonge par les balmes du ruisseau des Planches en direction de Vaise puis remonte au Nord avec le parc du Vallon (ruisseau des Gorges), et parallèlement avec le vallon de l'autoroute A6 (ruisseau de Chalin) et le ruisseau du Trouillat, jusqu'aux jardins familiaux du Moulin Carron et au secteur du Tronchon. Les abords de ces ruisseaux et vallons sont soumis à des risques géotechniques et d'inondation, ainsi que des difficultés d'assainissement.

Sur le plateau, une grande partie de l'urbanisation est organisée sous forme d'habitat individuel peu dense et de grands ensembles collectifs en copropriété des années 70 (les Mouilles, les Gantries, etc), ou à vocation sociale (les Sources/Pérollier). A l'intérieur de ces tissus, se trouvent des traces d'habitat historique sous forme de bâti resserré avec un fort rapport à la voie, qui constituent des points de repères intéressants.

Au sein de ces différents ensembles urbains, plusieurs quartiers ou éléments présentent des caractéristiques patrimoniales remarquables, en termes de composition bâtie, d'architecture ou encore de paysage.

## Préserver la qualité du cadre de vie écullois

### • Affirmer l'identité communale et pérenniser l'omniprésence du végétal sur la commune



- > Préserver les grandes entités naturelles du territoire constituées de ses vallons : vallons de Serres et des Planches, vallon du Trouillat, vallon de Chalin, vallon de Montchal, vallon des Gorges
- > Tenir les limites naturelles (délimitation des vallons de l'Ouest inscrite au SCoT) et veiller à la transition avec l'urbain
- > Préserver et valoriser la diversité et l'identité des quartiers en identifiant notamment les hameaux historiques encore présents sur le territoire
- > Affirmer la dimension végétale des quartiers résidentiels, de grands ensembles et de pavillonnaires, et maîtriser leur développement
- > Garantir la pérennité de la richesse bâtie et boisée issue du passé « de grandes propriétés » propre à Écully
- > Révéler et préserver les continuités paysagères, présentes sur le territoire à travers les boisements, les cours d'eau... et notamment la coulée verte nord-sud structurée par le ruisseau du Trouillat

- Le zonage N1 s'applique sur les secteurs les plus inaltérables des vallons et des balmes. Des emplacements réservés pour équipements de gestion des eaux sont inscrits sur une partie du vallon des Planches en cohérence avec Charbonnières-les-Bains. Le zonage N2 quant à lui, autorise une gestion limitée de certains secteurs naturels comportant néanmoins des constructions existantes, comme certaines grandes propriétés bordant les vallons ou prolongeant la trame verte de la commune. Les secteurs les plus « urbanisés » de cette trame verte, soumis à des problématiques de relief et d'assainissement, ainsi que les abords de l'autoroute A6, sont classés en UPp, limitant ainsi l'existant à sa stricte gestion.
- L'épaisseur du vallon de Serres, protégé par le classement de site en projet, est également inscrite en UPp. Le secteur économique du Rafour, par sa proximité avec le vallon fait l'objet d'un zonage UEi2 avec hauteur graphique à 7 mètres protégeant les vues sur l'espace naturel.
- Les terres cultivées et les bâtiments du lycée agricole de l'Abbé Rozier sont classés en A2.
- Les jardins familiaux du secteur de Moulin Carron sont préservés par un zonage N2sj.
- Les hameaux historiques ont été identifiés grâce au zonage UCe4b avec une hauteur de façade de construction à 6 mètres pérennisant ainsi leur forme urbaine.
- Un zonage URc1b est inscrit sur les quartiers de grands ensembles collectifs (Mouilles, Condamines, Genêts) afin d'assurer la gestion de l'existant.
- Un espace non aedificandi préserve la perspective visuelle sur la façade du château des Mouilles.
- Les quartiers résidentiels sont classés en URi1 ou URi2 en fonction de leur morphologie. Ces zonages possèdent des indices (« a » et « b » permettant une certaine évolution, ou « c » et « d » encadrant plutôt la gestion de l'existant ou une densification très limitée) en fonction de leur densité existante, de leur topographie, de leur sensibilité patrimoniale et paysagère. Un coefficient de pleine terre de 0,8 couvre les secteurs inscrits en URi2d en transition avec le site protégé par le classement de site en projet.
- Les possibilités d'évolution restantes sur une grande propriété du secteur du Trouillat sont strictement encadrées par une orientation d'aménagement et de programmation ainsi que par un polygone d'implantation.

OAP  
1

## Suite



Halte des Mouilles, Dardilly - ©Agence d'urbanisme



Gare Ecully la Demi-Lune, Tassin la Demi-Lune -  
©Agence d'urbanisme

La commune d'Ecully possède un cadre de vie très qualitatif de par la proximité des vallons avec le territoire urbain, mais aussi du fait de la forte valeur végétale des parcelles privées. Le territoire est composé également de plusieurs pôles «attracteurs» pour le fonctionnement communal, qu'il s'agit de mettre en lien le mieux possible.

Trois gares et haltes sont présentes aux abords directs de la commune (halte des Mouilles sur Dardilly, halte des Flachères sur Charbonnières-les-Bains, gare d'Ecully la Demi-Lune sur Tassin la Demi-Lune).

Des itinéraires et cheminements piétons ont été identifiés sur le territoire écullois. Un travail serait à mener afin de développer un réseau continu de cheminements modes doux.

#### Préserver la qualité du cadre de vie écullois

##### Suite

- Favoriser la « ville des courtes distances » et les alternatives à la voiture



- > Connecter les quartiers entre-eux, au centre et aux divers équipements par des liens modes doux
- > Compléter le maillage de cheminements modes doux en s'appuyant sur la trame végétale, notamment nord/sud autour du ruisseau du Trouillat
- > Accompagner les possibilités de rabattement sur les haltes ferroviaires

##### Suite

- PIP - Plusieurs périmètres d'intérêt patrimonial sont inscrits sur les différents secteurs identifiés du territoire communal, prenant en compte la diversité des identités de quartiers (historiques, morphologiques, identitaires, paysagères...). Des éléments bâtis patrimoniaux viennent compléter ces périmètres.
- A2
- A3
- A4
- A5
- A6
- A7
- A8
- B1 - Par ailleurs, des prescriptions de boisements sont appliquées sur l'ensemble du territoire écullois afin de pérenniser la richesse des ambiances végétales de la commune et garantir la continuité des principales structures végétales (le ruisseau du Trouillat par exemple). Quelques éléments notables sont classés en arbre remarquable.
- B2
- B3
- B4

- Un ensemble de cheminements piétons à préserver et d'emplacements réservés pour cheminements piétons est inscrit sur différents endroits du territoire communal, au sein des entités naturelles comme à l'intérieur des secteurs urbanisés.

## **Besoins en logements**

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

En 2012, 74% des ménages de la commune vivaient en appartement et entre 2010 et 2014, près de 82% des logements construits l'ont été en collectif.

En 2010, Ecully disposait d'un parc de logements très déséquilibré avec un fort excédent de grands logements : 64% de T4 et plus (en individuel comme en collectif) alors que la moyenne métropolitaine était de 37%.

## **Mixité sociale, générationnelle et familiale**

Ecully est une commune où le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole.

La population jeune reste importante (39,8% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de 60 ans et plus a fortement progressé (+1 133 personnes) et représente 26,2% de la population de 2012. 3,7% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est également de 3,5% 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 (35,2% en 2012 contre 43,9% en 1999) a diminué au profit des personnes seules.

## **Besoins en logements spécifiques**

La commune dispose de structures d'hébergement pour les personnes âgées (2 EHPAD et une résidence pour personnes âgées) d'une capacité de 207 places ; d'une offre étudiante d'une capacité d'environ 1 000 places (très inférieure à l'effectif des écoles implantées sur le territoire communal: 6 500 étudiants en 2016 avec un très fort accroissement de l'ordre de +60% prévu à l'horizon 2020) ; d'une résidence sociale de 242 places et d'une aire d'accueil pour les gens du voyage d'une capacité de 16 places.

## **Equilibre entre locatif et propriété occupante**

La répartition entre propriétaires et locataires est presque équilibrée. En 2012, 53,2% des ménages sont propriétaires de leur logement, 44,5% sont locataires. Néanmoins, la proportion de ménages locataire du parc privé affiche une diminution de -7,9 points (ce qui représente une baisse de 427 ménages). Toutefois la part des logements vendus à des investisseurs entre 2012 et 2014 (57%) pourrait ralentir cette tendance.

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

- > Adapter la production aux capacités de développement de la commune en termes de foncier, d'équipements, de services et de transports.
- > Favoriser des formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.
- > Rééquilibrer de façon volontariste la répartition des différentes typologies de logement.



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

- > Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle pour permettre la mixité sociale.
- > Augmenter la mixité générationnelle en favorisant mobilité et la fluidité résidentielle.
- > Accroître le rôle d'accueil des ménages avec enfant(s) de la commune en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement et proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
- > Développer l'offre d'habitat spécifique pour continuer à répondre aux besoins spécifiques (des jeunes, des étudiants, des personnes âgées, et des 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 1 866 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 548 logements. Le taux SRU (24,7% en 2017) a progressé de 6,6 points. En 2017, le déficit était de 26 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25%.

En 2017, la pression de la demande est très forte avec plus de 4 demandeurs pour une offre, ce qui confirme l'attractivité de la commune. 483 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Écully au 31 décembre 2017, 45% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (5,4%) était plus faible que sur le bassin de vie (7,2%) et la Métropole de Lyon (9,1%).

En 2017, les grands logements (T4 et +) représentent 49.3% de l'offre. Ce taux est nettement supérieur à la moyenne métropolitaine (36.2%).

### Offre neuve abordable

Dans le parc collectif existant, les prix du marché immobilier d'Écully se situent dans la fourchette haute du bassin de vie. Le prix moyen des appartements a néanmoins connu une baisse de -7,1% entre 2012 et 2014. Une partie de l'offre reste encore accessible à une clientèle d'accédant à revenus modestes et intermédiaires (42% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m<sup>2</sup>). Avec un prix moyen nettement supérieur à la Métropole, les logements individuels ciblent une clientèle aux revenus supérieurs.

Le marché de l'immobilier neuf écarte les ménages modestes et intermédiaires (la quasi-totalité des appartements neufs étaient vendus à plus de 3 600 €/m<sup>2</sup> entre 2012 et 2014). Le marché de l'accession y est minoritaire par rapport aux produits investisseurs qui ont représenté 57% des ventes entre 2012 et 2014.

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

### Le parc existant

Environ 5 880 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 19% ont été construits avant 1949.

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

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

Dans le parc public, toutes les résidences n'ont pas été réhabilitées.

### Les quartiers inscrits au Contrat de la ville 2015-2020

Dans la nouvelle géographie prioritaire de l'Etat, le quartier Les Sources/ le Perollier est classé en Quartier de Veille Active au titre du Contrat de Ville. On observe une rotation dans le parc de logements locatifs sociaux qui conduit à l'arrivée de nouvelles familles plus grandes et plus modestes. La taille du quartier (plus de 1000 logements locatifs sociaux) et son enclavement sont autant d'éléments de diagnostic qui appellent à une vigilance des collectivités et du bailleur.

### Observation et suivi du PLU-H

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

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

- > Continuer à produire une offre nouvelle de logements sociaux, poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.
- > Veiller à l'équilibre territorial de l'offre locative sociale.
- > Rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux en privilégiant les typologies T1/T2/T3.
- > Faciliter le conventionnement de logements privés.
- > Poursuivre les réhabilitations du parc existant et favoriser la mobilité.
- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant prioritairement les primo-accédants de classes moyennes et modestes.



- **Améliorer le parc existant**

- > Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé.
- > Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.
- > Accompagner la réhabilitation du parc public.



- **Poursuivre les projets territoriaux de développement social et urbain**

- > Engager rapidement la requalification urbaine et sociale du quartier Les Sources/ Pérollier dans le cadre du Contrat de Ville et en partenariat avec le propriétaire, la Métropole de Lyon et les services de l'Etat



- **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.



### Poursuivre le développement harmonieux de 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 50 logements /an, soit 450 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements de la population actuelle. Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles,
- un développement résidentiel harmonieux principalement en intensification urbaine et en renouvellement du tissu existant,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante et à mesure qu'elle se développera et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition volontariste des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins et concourir au rééquilibrage de l'offre déjà fortement pourvue en T4 et plus. Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement. En matière de logement locatif social, la commune étant déjà bien pourvue en grande typologie, une production nouvelle se rapprochant d'un taux de 35% de T1/T2 serait opportune.
- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permettant de limiter les divisions excessives de logements ou maisons, phénomène touchant particulièrement les secteurs centre-village, hameau du Trouillat et hameau de Villeneuve. Cet outil permet de garantir la qualité des logements, de conserver des typologies de grande taille pour accueillir des familles et prévenir les situations d'habitats insalubres. Cette servitude est mise en œuvre sur le Centre village, le Hameau du Trouillat, le Hameau de Villeneuve. La règle est la suivante :
  - Dès la création de 3 logements ou plus, 70% de la surface de plancher du programme doit être composée de T2 et plus.



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

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

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

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

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 13 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2023-2025. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2026-2028 et suivantes.
  - 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 vu 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 du périmètre et des règles du secteur de mixité sociale,
- le conventionnement des logements municipaux,

### 3. Programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)

- 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 d'Ecully,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.

A l'échelle des quartiers Les Sources/ Le Pérollier cela se traduit par :

- la réduction des phénomènes de concentration des difficultés par un travail coordonné des acteurs (bailleurs sociaux et réservataires) sur les stratégies d'attribution des logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement.



#### Améliorer la qualité du parc

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

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

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.
- permettre l'emménagement des ménages avec enfants dans les grands logements (T4/T5) adaptés à leurs ressources.



#### Engager rapidement la requalification urbaine et sociale du quartier Les Sources/Pérollier

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

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

- la mise en œuvre rapide d'un programme de requalification urbaine et sociale du quartier Les Sources/ Pérolier dans le cadre du Contrat de Ville et en partenariat avec le propriétaire, la Métropole et les services de l'Etat.



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

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

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

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
  - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
  - des logements étudiants abordables à proximité des axes de transport en commun et/ou du campus.
  - 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, et en développant des programmes dédiés adaptés à tous les niveaux de ressources, 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.

## Objectifs

Encadrer et garantir une préservation du patrimoine bâti et paysager exceptionnel de ce secteur de grande propriété, témoin de l'histoire d'Ecully.

## Principes d'aménagement

### Fonctions et morphologie urbaines

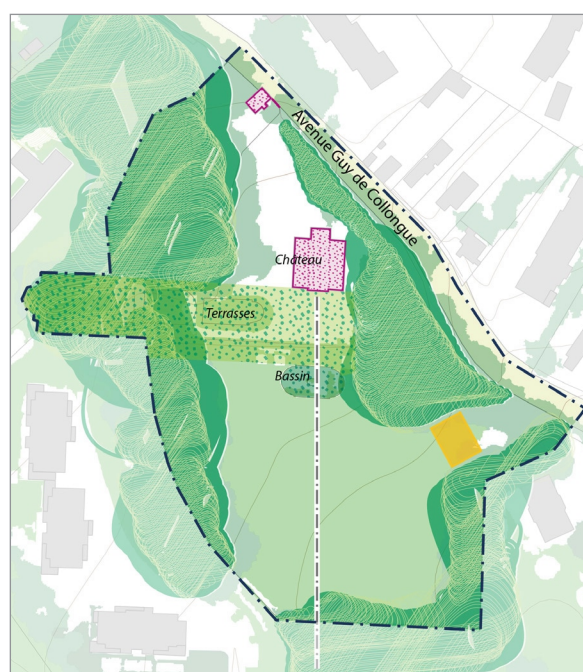
- Permettre une constructibilité limitée qui ne dénature pas les éléments remarquables présents sur le site.

### Patrimoine bâti et paysager

- Protéger les boisements constituant l'écrin du parc paysager, et leur continuité notamment le long de l'avenue Guy de Collongue.
- Préserver les différentes composantes du patrimoine bâti et paysager du parc des Bruyères :
  - > le château en pierres de taille de style florentin (néo-classique) datant de 1877, et ses éléments d'extérieur indissociables (la terrasse jusque dans son prolongement ouest, le bassin en balcon sur le parc, les ornements en pierre d'origine, le bâtiment de gardien et le fronton en pierre du portail) ;
  - > la perspective nord-sud dans l'axe du château ;
  - > le parc en lui-même, bordé de ses arbres.
- Conserver les murs anciens continus sur l'avenue Guy de Collongue.

### 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 2

## Chemin du Fort

### Objectifs

Encadrer les mutations futures de ce secteur situé en interface entre des quartiers pavillonnaires possédant une certaine valeur patrimoniale et le grand projet de ville de la Duchère dense et dynamique.

### Principes d'aménagement

#### Fonctions et morphologie urbaines

- Permettre le développement de la vocation résidentielle dans un esprit de transition entre le nouveau quartier de la Duchère et le quartier pavillonnaire de la rue de Cerisiers, en respectant les caractéristiques identitaires et paysagère du lieu.
- En partie ouest, anticiper et tenir compte de l'avancement du projet de requalification de la M6 (ex A6) et de ses abords (reconfiguration potentielle de l'échangeur routier du Pérollier).
- Favoriser un épannelage des constructions (de R+1 à R+3+attique) afin de travailler les transitions avec le bâti existant des quartiers voisins (petit pavillonnaire comme grand collectif) ainsi qu'avec le vallon boisé des Gorges.

#### Accès, déplacements

- Assurer une desserte viaire adaptée et sécurisée par le Chemin du Fort.

#### Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- Préserver les boisements en frange du vallon des Gorges ainsi que de certains cœurs d'îlot ou espaces boisés apportant une qualité végétale au secteur.
- Offrir une structure végétale participant à la transition entre les différentes formes urbaines (pavillonnaire/collectif) et vocations (habitat et équipement scolaire).
- Ménager des césures toute hauteur dans les en-

sembles bâtis nouveaux, créant des percées végétales nord-sud et une alternance entre bâti et végétation.

- Ménager des échappées visuelles sur le parc du vallon à l'est.
- Pérenniser la morphologie en front de rue de certains bâtis identitaires pour le quartier.

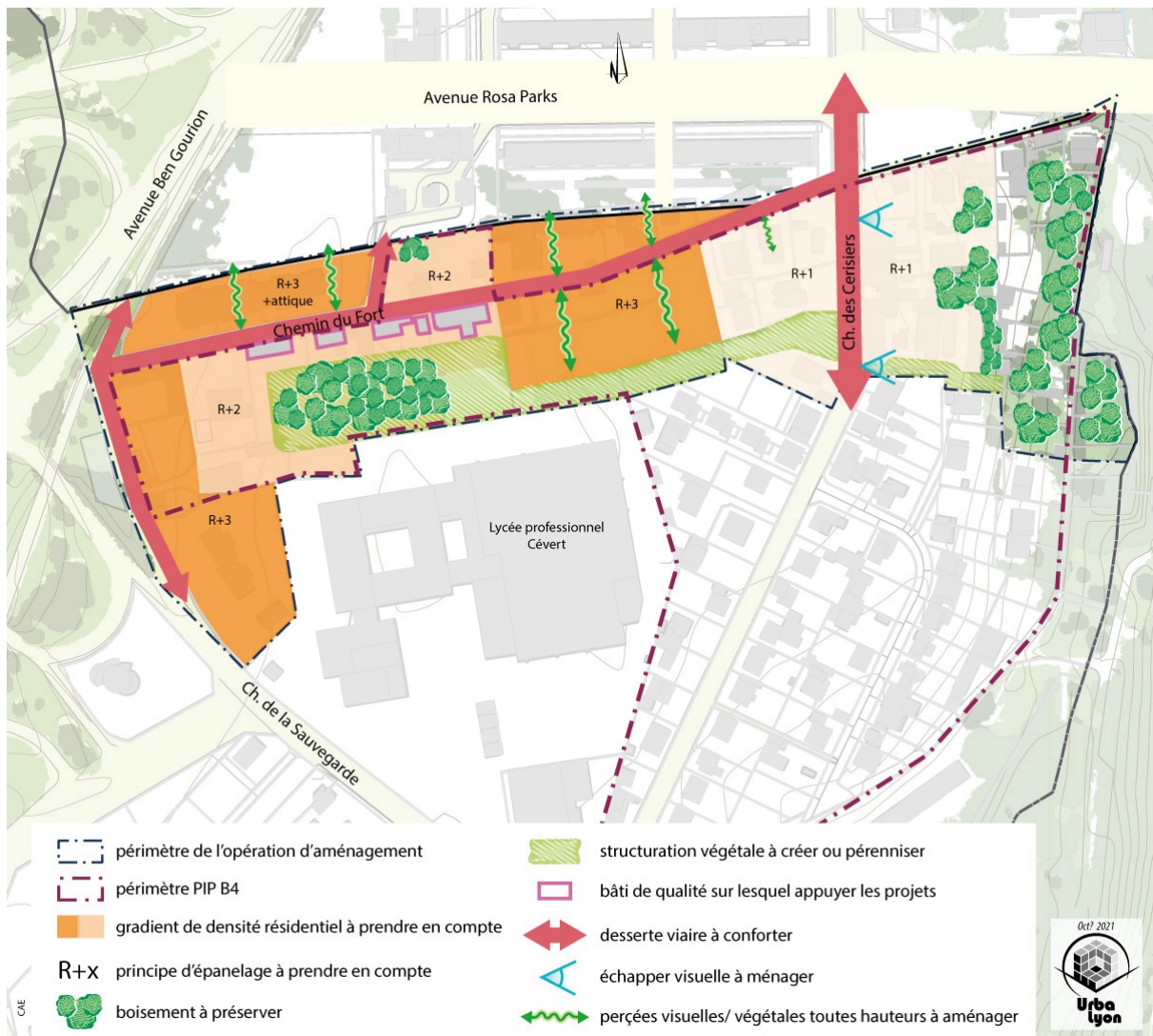
#### Lutte contre les risques et les nuisances

Le secteur de l'OAP est concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.

Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets devront être conçus pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

- La création d'espaces tampons permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul le long des voiries ou sources de pollutions),
- La programmation des bâtiments et équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
- L'implantation des bâtiments (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes...),
- La conception des bâtiments et leurs matériaux (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme, ...).

## Principes d'aménagement



# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

### ECULLY

Surface communale..... 848,23 ha

#### Superficie des zones au PLU-H (en ha)

| Zones urbaines                                                        |  | M4            |
|-----------------------------------------------------------------------|--|---------------|
| Zones mixtes                                                          |  |               |
| Centralités multifonctionnelles                                       |  |               |
| UCe1                                                                  |  |               |
| UCe2                                                                  |  |               |
| UCe3                                                                  |  | 7,22          |
| UCe4                                                                  |  | 8,54          |
| Mixtes de formes compactes                                            |  |               |
| URm1                                                                  |  | 17,52         |
| URm2                                                                  |  |               |
| A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues |  |               |
| URc1                                                                  |  | 58,99         |
| URc2                                                                  |  | 28,47         |
| A dominante résidentielle d'habitat individuel                        |  |               |
| URi1                                                                  |  | 114,45        |
| URi2                                                                  |  | 191,04        |
| Zones de projet                                                       |  |               |
| UPr                                                                   |  |               |
| Zones spécialisées                                                    |  |               |
| Activités économiques productives et logistiques                      |  |               |
| UEi1                                                                  |  |               |
| UEi2                                                                  |  | 41,72         |
| UEa                                                                   |  |               |
| UEp                                                                   |  |               |
| Activités marchandes                                                  |  |               |
| UEc                                                                   |  | 21,79         |
| UEI                                                                   |  |               |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                   |  |               |
| USP                                                                   |  | 65,84         |
| Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement             |  |               |
| UPp - UPpa                                                            |  | 131,00        |
| UL                                                                    |  |               |
| <b>TOTAL</b>                                                          |  | <b>686,58</b> |

| Zones à urbaniser                        |  | M4           |
|------------------------------------------|--|--------------|
| Ouvrtes à l'urbanisation sous conditions |  |              |
| AUCe1                                    |  |              |
| AUCe2                                    |  |              |
| AUCe3                                    |  |              |
| AUCe4                                    |  |              |
| AURm1                                    |  |              |
| AURm2                                    |  |              |
| AURc1                                    |  |              |
| AURc2                                    |  |              |
| AURi1                                    |  |              |
| AURi2                                    |  |              |
| AUPr                                     |  |              |
| AUEi1                                    |  |              |
| AUEi2                                    |  |              |
| AUEa                                     |  |              |
| AUEp                                     |  |              |
| AUEc                                     |  |              |
| AUEI                                     |  |              |
| AUSP                                     |  |              |
| AUL                                      |  |              |
| A urbanisation différée                  |  |              |
| AU1                                      |  | 23,91        |
| AU2                                      |  |              |
| AU3                                      |  |              |
| <b>TOTAL</b>                             |  | <b>23,91</b> |

| Zones naturelles et agricoles |  | M4            |
|-------------------------------|--|---------------|
| Zones naturelles              |  |               |
| N1                            |  | 94,41         |
| N2                            |  | 33,83         |
| Zones agricoles               |  |               |
| A1                            |  |               |
| A2                            |  | 9,50          |
| <b>TOTAL</b>                  |  | <b>137,74</b> |

#### Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

| Protection des boisements et espaces végétalisés   | M4            |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Espaces Boisés Classés                             | 160,90        |
| Espaces Végétalisés à Valoriser                    | 73,88         |
| Plantations sur domaine public                     | 2,86          |
| Terrains urbains cultivés et continuité écologique |               |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>237,64</b> |



# Rapport de présentation

## Indicateurs de suivi

### Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

|                                           | Données du Diagnostic<br>2012 | 2017     | Moyenne annuelle<br>2012 / 2017 | Evolution<br>2012 / 2017 | Total<br>Agglomération 2017 |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Nombre d'habitants                        | 17 742                        | 18 517   | 155                             | 4,4%                     | 1 385 927                   |
| Nombre de ménages                         | 7 271                         | 7 692    | 84                              | 5,8%                     | 631 553                     |
| Taille des ménages                        | 2,3                           | 2,3      | 0,0                             | 0,00                     | 2,1                         |
| Nombre de résidences principales          | 7 271                         | 7 692    | 84                              | 5,8%                     | 631 553                     |
| Part des ménages propriétaires            | 53,2%                         | 51,9%    | -0,3%                           | -1,3%                    | 269 775                     |
| Part des ménages locataires du parc privé | 23,6%                         | 25,0%    | 0,3%                            | 1,4%                     | 223 622                     |
| Part des ménages locataires du parc HLM   | 20,9%                         | 18,5%    | -0,5%                           | -2,4%                    | 125 583                     |
| Taux de logements vacants                 | 6,2%                          | 8,2%     | 0,4%                            | 2,0%                     | 7,4%                        |
| Nombre d'emplois                          | 12 357                        | 11 879   | -96                             | -3,9%                    | 704 742                     |
| Revenu fiscal médian                      | 26 553 €                      | 27 610 € | 211                             | 4,0%                     | 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<br>2008 | 2017   | 2020   |
|----------|-------------------------------|--------|--------|
| Taux SRU | 18,13%                        | 24,66% | 27,40% |

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



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

|                                                           | Données du Diagnostic<br>2017 | 2019  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|
| Nombre de demandeurs de logement locatif social           | 483                           | 529   |
| Pression de la demande de logement locatif social         | 4,2                           | 3,8   |
| Part des demandes de mutation dans le parc locatif social | 47%                           | 43%   |
| Taux de rotation dans le parc locatif social              | 5,4%                          | 10,6% |
| Taux de vacance dans le parc locatif social               | 1,4%                          | 2,3%  |

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 | 408,7 | 398,1 | 401,6 |
| Nombre de logements                     | 9 221 | 9 279 | 9 657 |
| Densité                                 | 22,6  | 23,3  | 24,0  |

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.