

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

MIONS

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	8
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>18</i>
 Habitat.....	19
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>27</i>
 Economie	29
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>34</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...	36
<i>SYNTHESE</i>	<i>36</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>39</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>55</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	58
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	62
5. Rapport de présentation	71
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	72
Indicateurs de suivi	

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

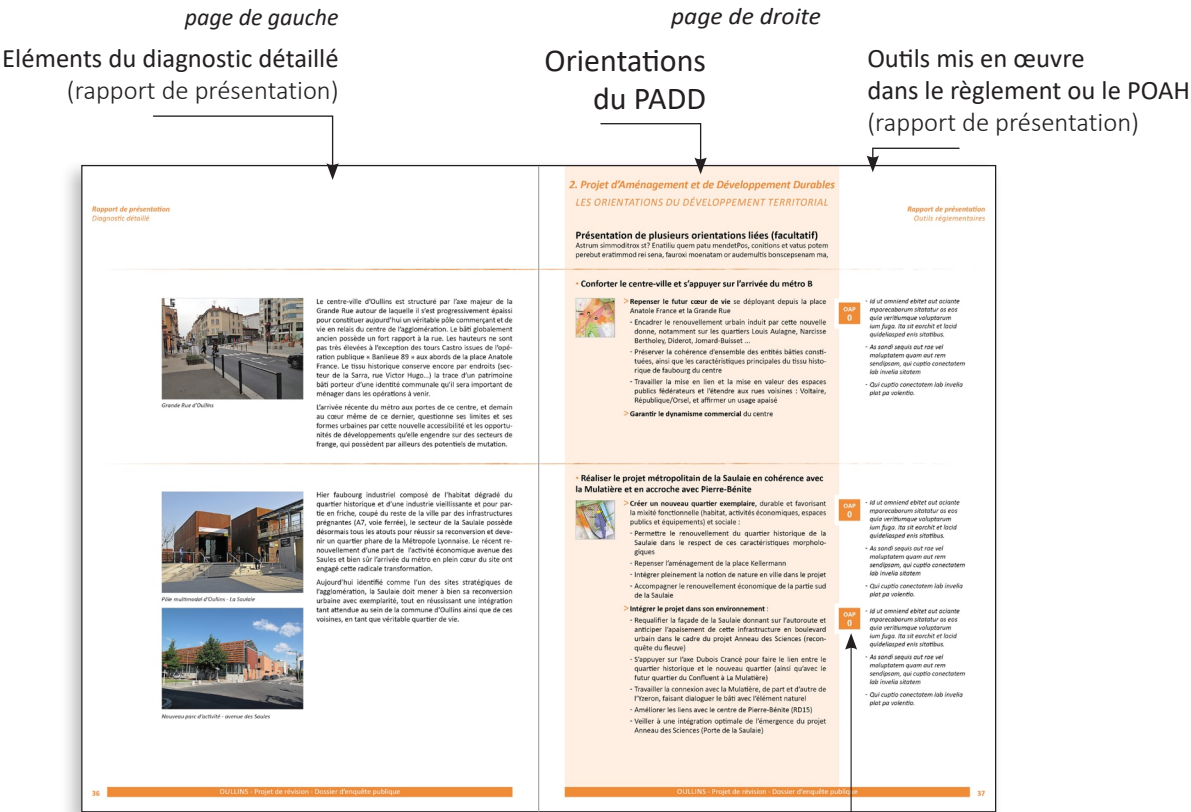
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

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

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sens de lecture



Consultez l'OAP partie 4



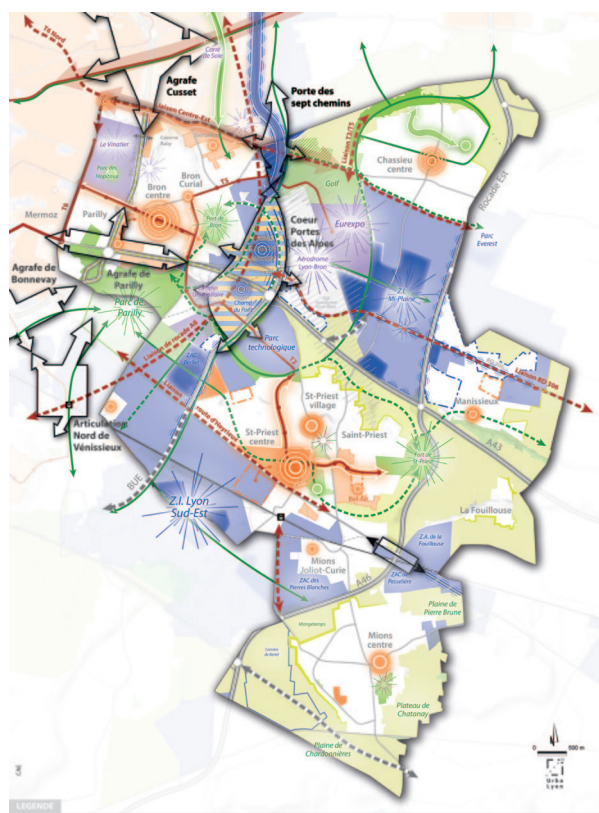
Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

- > Le bassin de vie de la Porte des Alpes, composé des communes de Saint-Priest, Bron, Chassieu et Mions, se développe dans la plaine de l'Est lyonnais. C'est un vaste territoire qui occupe une position relais entre Lyon centre et Lyon-St Exupéry et un territoire économique important de l'agglomération lyonnaise. Porte des Alpes reste encore aujourd'hui un territoire de grands aplats économiques et urbains avec la ville d'un côté (les habitants) et les zones d'activités économiques de l'autre (les emplois) enserrant des espaces naturels et agricoles.

Les principaux objectifs de développement de la Porte des Alpes sont les suivants :

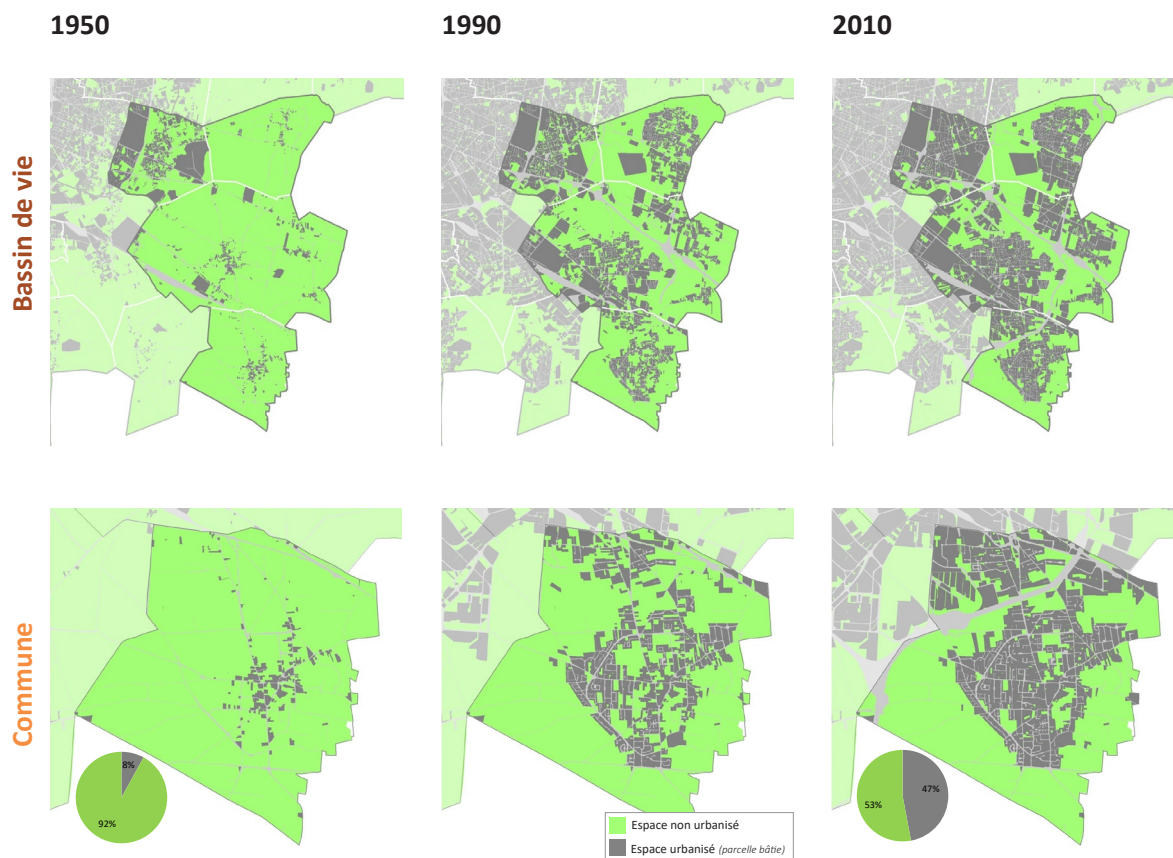
- > Mettre le paysage et la nature au cœur du projet de la Porte des Alpes, avec le développement d'une véritable trame verte, à la fois pour solidariser entre eux les territoires, les villes et les quartiers et pour valoriser le « capital vert » du territoire.
- > Organiser un réseau de centralités, renforcées, hiérarchisées, réparties sur l'ensemble de la Porte des Alpes et bien maillées entre elles.
- > Valoriser de nouveaux corridors urbains ou économiques (desservis par les transports collectifs) à côté des tramways T2 et T5, pour créer du lien entre les polarités de la Porte des Alpes (boulevard urbain est, route de Genas, boulevard Pinel, route d'Heyrieux).
- > Développer des « agraphes urbaines ou économiques » pour ressouder les territoires de confins communaux à l'écart des centres des villes (« porte des Sept Chemins », cœur de la Porte des Alpes, Genêts/Kimmerling).
- > Aller vers des grandes voiries autoroutières ou routières apaisées et mieux insérées peu à peu dans la ville (le boulevard Laurent Bonnevey, l'A43, la RD306).



Ce projet de territoire repose, pour sa mise en œuvre, sur les conditions suivantes :

- > Une offre TC adaptée aux ambitions de développement du territoire.
- > Une offre d'équipements, commerces et services adaptée aux besoins de la population.
- > Des développements urbains et économiques bien phasés dans le temps, pour éviter les concurrences entre territoires.

Consommation de l'espace



1950

A l'instar des communes voisines, Mions est un village constitué d'un centre historique organisé autour de l'église et de la mairie. Le maillage des voies est déjà étoffé et structure le développement.

1990

Inscrite dans la dynamique démographique de l'agglomération, Mions connaît un développement urbain sans précédent, majoritairement porté par la construction pavillonnaire en extension.

2010

La dernière période a vu la délimitation des limites à l'urbanisation, ainsi que le « remplissage » des vides à l'intérieur de cette enveloppe urbaine définie depuis 2000, en se concentrant notamment sur le centre.

Entre 1950 et 2010, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, de 8 à 47 % pour les espaces urbanisés. Cette évolution s'est faite au détriment des espaces agricoles ou de grandes propriétés, mais s'est inscrit dans la logique de développement de l'Est lyonnais et particulièrement de la Porte des Alpes qui, par l'accueil d'infrastructures de transport de premier plan et de grandes zones d'activités économiques, a généré d'importants besoins résidentiels.

Depuis les années 2000, période où les limites de l'emprise urbaine ont été stabilisées, la Métropole de Lyon et la commune portent l'ambition de poursuivre le développement urbain de manière maîtrisée et peu expansive, afin de de respecter l'identité communale et préserver les espaces naturels et agricoles.

■ Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

- > Avec l'aménagement de la ZAC du Centre et le renouvellement d'îlots sur le quartier Joliot-Curie, Mions a fortement contribué, dans une période récente, au dynamisme démographique de la Porte des Alpes.
- > Le territoire communal conserve de conséquents gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine et en extension, et doit en maîtriser le rythme de développement urbain, et assurer dans le temps l'adéquation entre les besoins de la population et l'offre en équipements.
- > Il contribue fortement à la trame verte de la Porte des Alpes, principalement par ses plaines et plateaux agricoles et boisés dont la continuité est à préserver.
- > La qualification paysagère des zones d'activités économiques, et des abords de la rocade est sur le territoire communal, doit contribuer à la qualification de l'entrée est de l'agglomération.
- > Le renforcement des équipements et continuités pour les modes de déplacements doux pour un meilleur maillage au sein du bassin de vie notamment.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Etendue sur 1166 hectares, la commune de Mions est située aux limites sud-est du territoire de la Métropole de Lyon, dans l'ensemble géographique de la Plaine de l'Est. Elle affiche l'identité d'une commune périurbaine au passé agricole.

Son centre bourg est aujourd'hui composé d'une structure historique et de développements très récents ayant généré une intensification de l'habitat, de l'offre commerciale et de services de proximité.

La trame ancienne du bourg et ses ensembles bâtis, ainsi que les anciens hameaux et le château restent un témoignage vivant du passé rural de la commune, et en constituent le socle patrimonial.

Au-delà, le tissu urbain résidentiel, bien délimité, est composé d'un habitat en quasi-totalité pavillonnaire, qui s'est essentiellement développé depuis les trente dernières années sous forme de lotissements juxtaposés et autonomes, implantés sans logique urbaine, au gré des opportunités foncières. Ce territoire pavillonnaire laisse encore subsister des secteurs non urbanisés, notamment sur les secteurs « Aux Pierres » et du chemin du Charbonnier, et se caractérise par une faible hauteur du bâti, qui n'exclut pas une certaine densité dans les opérations de constructions groupées des années 1990.

Au nord de la rocade est, une urbanisation résidentielle s'est développée de façon concomitante avec la zone d'activités industrielles, ayant pour effet une imbrication des fonctions et des tissus. La zone d'activités est apparue dès les années 1920 et s'est surtout renforcée après l'ouverture de la rocade est, autour de la voie ferrée et de la route d'Heyrieux, avec l'arrivée de grandes industries. Développé plus récemment, à l'ouest du quartier Joliot-Curie, le parc d'activités de Pierre blanche propose une organisation et une composition paysagère qualitatives.

Le territoire mioland est également constitué d'importants territoires naturels, à dominante agricole, et identifiés en tant que tels au Schéma de cohérence territoriale. Ils occupent principalement le sud (plaine de Chardonnieres) et l'est de la commune (plaine de Pierre Brune et plateau de Chatanay).

La desserte de la commune s'organise principalement au nord et à l'ouest, depuis la rocade est, et au sud, depuis la RD 149.

Organisation du territoire communal



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

■ Contraintes et ressources du territoire

Du ruissellement pluvial diffus sur l'ensemble de la commune

Le risque d'inondation par ruissellement concerne deux secteurs du territoire communal. D'une part le long du chemin du Charbonnier, et d'autre part un secteur très étendu depuis, au nord, la rue Pasteur et le bois Chevrier, jusqu'à la rue Salvador Allende, au sud.

Risque d'inondation

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) de la vallée de l'Ozon.

PENAP au sud du territoire communal

Un PENAP – Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains – conforte la vocation agricole de la pointe sud du territoire communal, depuis la rue Farge et la rue Salvador Allende jusqu'à la limite communale.

Des infrastructures, sources de nuisances

Le territoire est traversé par de grandes infrastructures routières et ferroviaires existantes ou projetées, telles que l'autoroute A46, qui partage la commune d'est en ouest, ainsi que la voie ferrée Lyon-Grenoble. Il est également concerné par les projets de liaison Boulevard urbain sud (BUS) / A432 et par le barreau sud du Contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise (CFAL). Par ailleurs, il est jouté par l'aérodrome de Lyon Corbas.

Risques industriels

Le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) approuvé par le Préfet le 10 juin 2013, autour de l'établissement In Terra Log (ex.Dispagri) implanté sur le territoire de la commune de Chaponnay, concerne la commune de Mions.

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

- la maîtrise de l'urbanisation future ;
- l'obligation de dispositions constructives adaptées

pour tout nouveau projet ;

- la prescription ou la restriction d'usages ;
- des mesures de réduction de la vulnérabilité s'appliquant aux biens existants (prescriptions de travaux de protection pour les logements existants).

Pour les autres sites industriels à risques hors PPRT (Installations classées pour l'environnement ayant fait l'objet d'un porter à connaissance de l'État), le PLU-H définit, le cas échéant, dans son règlement les règles d'urbanisme qui s'imposent.

Ressource en eau à préserver

La présence de captages d'eau potable sur le territoire de Mions et sur les communes voisines de Corbas et Saint-Priest génère l'existence de périmètres de protection spécifiques, afin de préserver de la nappe de l'Est lyonnais.

Richesse du sol et du sous-sol

La partie ouest de la commune fait l'objet d'un périmètre de richesse du sol et du sous-sol permettant l'exploitation de carrières.

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Une variété de formes urbaines juxtaposées

Mions possède un centre-bourg historique organisé autour de la place de la République, parvis de l'Hôtel de Ville et de l'église Sainte-Madeleine, et d'une trame viaire originelle constituant l'essentiel des voies de distribution de la commune. Leur structure en arbre irradie le territoire depuis le centre du village. Le cœur de cette trame est composé de la rue du 11 novembre 1918 et de la rue Pasteur, de la rue de la Libération, se prolongeant au nord par la rue du 23 Août 1944, et de la rue de l'Egalité, à l'est la rue du 8 mai 1945 et la route de Saint-Priest, ainsi que la route de Corbas à l'ouest. Réalisé plus tardivement, l'axe composé de l'avenue des Tilleuls et des rues A. Ferrus, A. Chulet et du Charbonnier, peut être qualifié de vide structurant. Il s'agit en effet d'une voie de 20 mètres de large, arborée de plantations d'alignement et facilement repérable.

Ce centre-bourg a fait l'objet d'une importante évolution, à travers la réalisation de la ZAC du Centre, ayant conduit à la construction de nombreux logements et locaux d'activités en rez-de-chaussée. Cette évolution a contribué au renforcement de l'intensité du centre et de son dynamisme, mais aussi à une certaine évolution de la morphologie urbaine. La forme originelle de ce bourg rural en est aujourd'hui modifiée, même si les gabarits, implantations et ordonnancements des nouvelles constructions ont été réalisés dans un souci de continuité avec le paysage urbain existant.

Prolongeant le centre-bourg au sud, des ensembles bâtis anciens ont conservé une certaine unité paysagère. Ils sont aujourd'hui enserrés dans le tissu pavillonnaire développé au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle (rues Louis Blériot et Anatole France).

Au-delà du centre se trouvent des tissus intermédiaires ou composites, qui laissent rapidement place aux quartiers pavillonnaires aux compositions variées, tantôt ordonnés et cultivant un rapport régulier à la voirie (rue Henri Bergson, rue Paul Fort, Rue de Ronsard, rue Joseph Poulet,...), tantôt adoptant une distribution spatiale plus aléatoire (pour la plus grande portion des quartiers pavillonnaires de la commune).

Historiquement, la construction diffuse de maisons s'est installée sur des terrains issus généralement de partages (successions) ou de redécoupages (remembrement) de parcelles agricoles ayant perdu leur rôle économique, tandis que les lotissements occupent les plus grandes parcelles issues du recul de l'activité agricole, sous la forme de lots libres (un terrain : une maison) ou de lots organisés (permis groupés pour des ensembles plus

coordonnés). Certains ensembles résidentiels constituent des îlots, dont le regroupement des jardins à l'arrière des maisons permet de composer des continuités végétales participant à la qualité paysagère de l'ensemble (rue Alfred de Vigny, rue Victor Hugo...).

Ces formes de composition pavillonnaire se retrouvent au nord de la rocade est, sur le quartier Joliot-Curie, dont la centralité a été récemment renforcée autour du groupe scolaire, par la construction d'immeubles d'habitat collectif et de locaux d'activités en rez-de-chaussée. La polarité commerciale de proximité, à l'échelle du quartier, est cependant plus éloignée à l'est, au croisement de la route de Saint-Priest et de la rue du 23 août 1944.

D'importants sites d'activité économique

A l'est et à l'ouest du quartier Joliot-Curie, en continuité avec les communes de Saint-Priest et Toussieu, s'étendent des zones d'activités. A l'ouest, la zone à dominante logistique de Pierre Blanche est de conception récente et présente une composition paysagère structurante. A l'est, la zone commerciale de la route d'Heyrieux souffre d'un manque de cohérence fonctionnelle et paysagère.

A l'ouest du territoire communal, au sud de la Rocade, le site des carrières de Berlet occupe une emprise importante. Il constitue un site d'enjeu d'échelle métropolitaine pour la production de matériaux de construction.

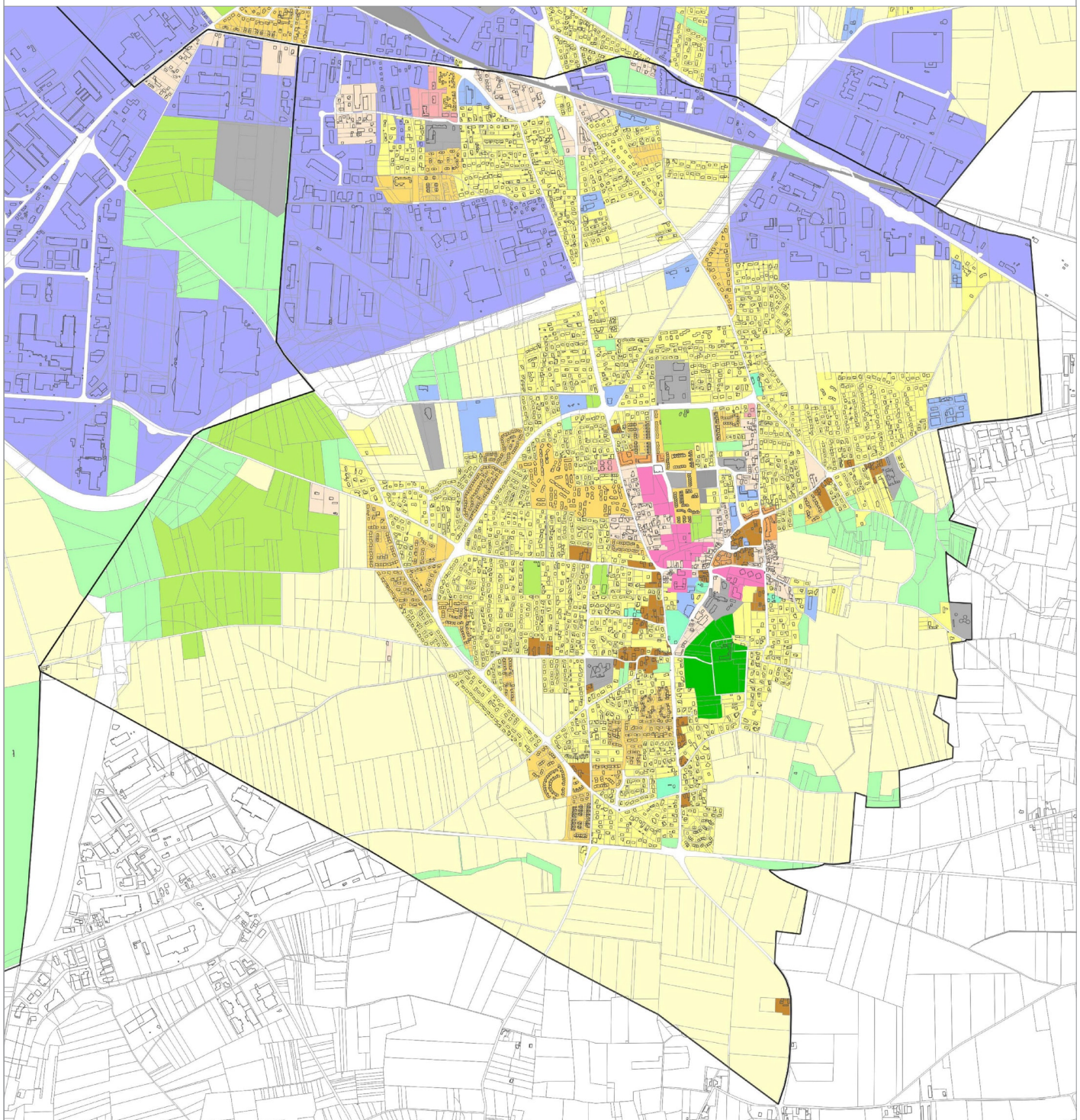
Un cadre paysagé rural et ouvert

La plaine agricole à l'ouest offre une large perspective sur un paysage ouvert, et constitue une véritable coupure verte entre les quartiers résidentiels et la zone d'activité de Chapotin. Au sud-est, cette plaine offre des perspectives sur les collines de Chandieu, tandis que le plateau agricole de Chatanay, à l'est, s'inscrit en continuité de celui de Toussieu.

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 couronne

Tissus mixtes à formes compacts à caractère résidentiel marqué

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

Tissus discontinus à dominante résidentielle

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

Tissus issus d'un plan de composition

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

Tissus économiques

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

Plèces 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

Un paysage naturel et agricole qui cerne la tâche urbaine de la commune

De grands espaces agricoles bordant la commune :

La **plaine agricole sud-ouest** est un territoire à forte valeur agronomique, en partie irrigué et offrant un intérêt environnemental. Dans la plaine agricole Sud, route de Valencin, se situe un corps de ferme typique de l'Est lyonnais, organisé autour d'une cour.

La **plaine agricole de Pierre-Brune**, au nord de la commune, garde encore une vocation agricole, entre les développements résidentiels de Perrinière et économiques de Pesselière.

Le **plateau de Chatanay**, répertorié comme espace naturel sensible du Département, constitue, dans le paysage de la plaine de l'Est lyonnais, à la fois un élément de site remarquable et un espace naturel d'évasion, aux portes de la ville, pour les habitants de Mions.

Le **site des carrières de Berlet**, en bordure de la rocade Est, est un secteur d'exploitation de carrières important (environ 110 ha), et situé à proximité des limites pavillonnaires à l'ouest du bourg de Mions.

Des points de vue sur le grand paysage (ouvertures et échappées visuelles sur les espaces agricoles), sont à préserver et valoriser.

Une présence du végétal dans la ville, à préserver et à encourager

Cette présence végétale est particulièrement incarnée par le **parc public Théodore Monod**, lié au centre bourg, et par des espaces végétalisés privatifs perceptibles depuis l'espace public, confortant le développement de la nature en ville (jardins privés, lotissements...).

Elle est également soulignée par des alignements d'arbres (allée du château, avenue des tilleuls...) structurant le paysage urbain et créant des perspectives, et des cheminements piétons reliant le bourg à la plaine agricole (Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées - PDIPR).

Des ensembles pavillonnaires récents, participent à la qualité paysagère au travers de leurs ambiances, organisation, architecture, végétalisation, etc. Il s'agit particulièrement des quartiers pavillonnaires datant des années 1950-60 et de certaines opérations contemporaines : quartier Pasteur Nord, secteur des Petites Brosses, secteur des Etachères.

Le **site du Château de Mions** constitue un îlot végétal dans le tissu urbain, à proximité du centre-bourg, offrant des vues sur le grand paysage. L'enceinte du château de Mions représente à la fois un site d'intérêt patrimonial et un espace naturel de qualité avec de nombreux boisements.

Un patrimoine ordinaire et rural, concentré sur l'ancien bourg et le long des axes historiques : structure urbaine sur laquelle s'appuyer pour un développement harmonieux

Le centre-bourg historique

Organisé autour de la place de la République, avec l'Hôtel de Ville et l'église Sainte-Madeleine, il est caractérisé par un habitat urbain ancien constitué de maisons modestes, de faibles hauteurs et liées à l'activité agricole et artisanale.

Le tissu ancien et rural du bourg côtoie aujourd'hui une diversité de formes bâties (petits collectifs isolés, collectifs en îlot, maisons individuelles...), composant un paysage urbain hétérogène et éclaté. Au sud et à l'est, la présence de boisements privés crée, autour du centre, un cadre paysager intéressant dans la continuité du parc du château.

Par ailleurs subsiste un élément singulier dans le bourg, témoin de l'activité agricole de la commune : une ferme encore en activité, au n° 1 allée du Château.

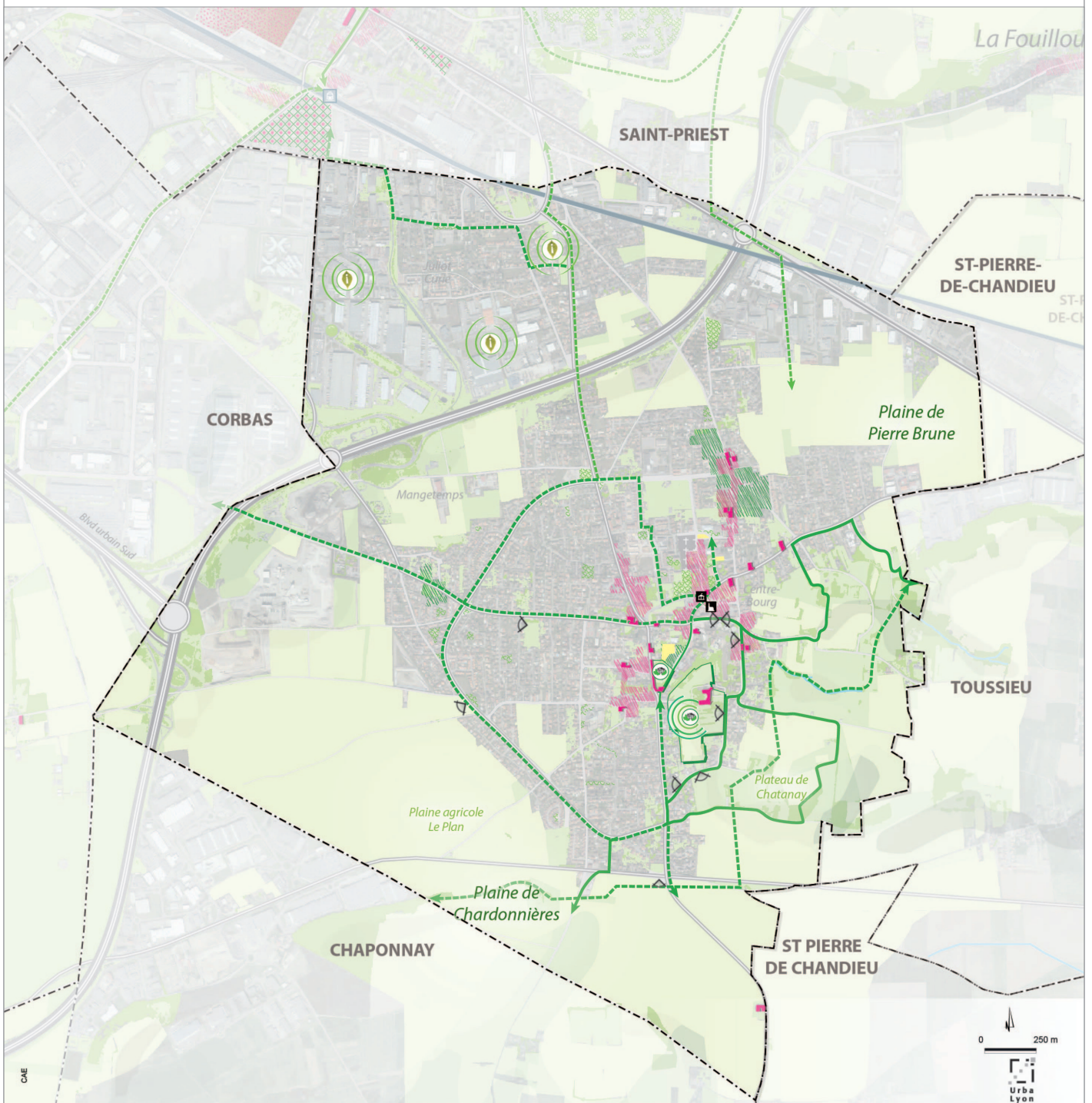
Le **long des axes historiques** (rues Pasteur, Jean-Jacques Rousseau, Anatole France, Louis Blériot, rue de la Libération, rue du 23 août 1944, route de Saint-Priest...) se développe également un habitat rural ancien, caractérisé par des **corps de fermes** et bâtiments agricoles, ainsi que par la présence plus ponctuelle de **maisons des champs**. Ce paysage urbain est rythmé par la présence de murs-pignons, de hauts murs en pisé, et aussi ponctué d'**éléments de patrimoine vernaculaire** (lavoir, puits, croix de chemin...).

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

Mions est constitué d'un **patrimoine ordinaire de type rural**, mais possède également quelques éléments plus remarquables, comme la **grande propriété du Château** ou encore la grande propriété à l'angle des rues de la libération et du 11 novembre 1918.

Des éléments bâtis remarquables constitutifs de l'identité villageoise de la commune, comme certains corps de ferme, maisons des champs, sont à préserver et valoriser. La commune comporte également **des aménagements contemporains de qualité**, dont la médiathèque Jacques Prévert, ou encore l'Espace Convergence.

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

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

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS

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

■ Secteurs potentiels de développement

La mutation du centre-bourg de Mions a marqué la vie communale au cours des dernières années, avec la production dominante d'un habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Centre.

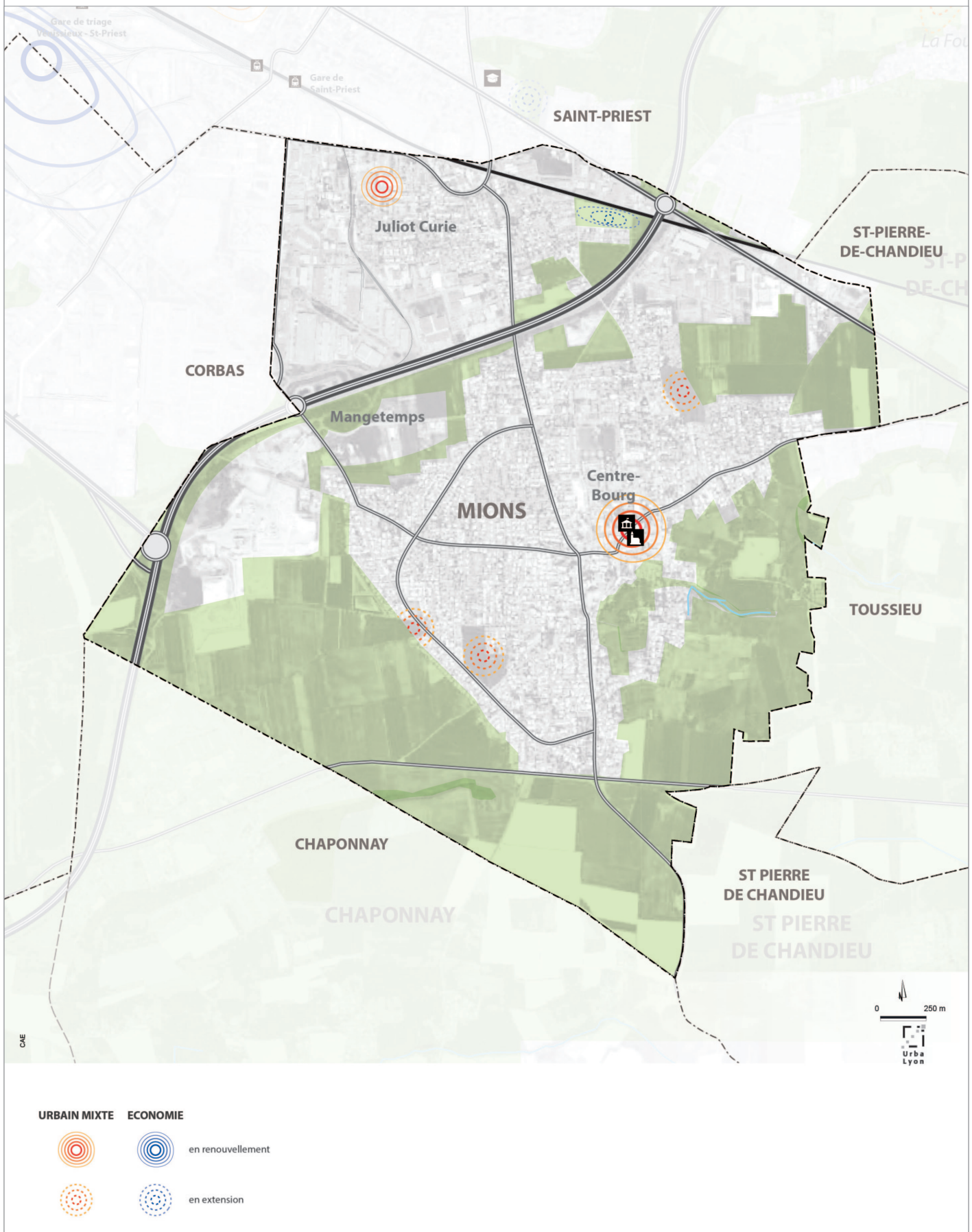
Le projet de territoire propose une **hiérarchisation de ces potentiels dans le temps, et une régulation de leur développement, notamment au regard de l'offre de transports collectifs existante et de la mise à niveau des équipements publics.**

Pour répondre aux besoins de logements, le territoire communal dispose encore de capacités foncières. Il s'agit d'une part des secteurs mutables dans le centre-bourg et des parcelles constructibles dans l'enveloppe urbaine. D'autre part, des emprises foncières plus importantes, permettant la réalisation de projets d'ensemble, sont identifiées sur le chemin du Charbonnier et sur le site « Aux Pierres ». Enfin, le site de « Perrinière », qui représente une extension du tissu urbanisé, constitue une réserve de capacité de développement identifiée pour un plus long terme.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 1500 à 1700 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 de 982 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> L'accompagnement du développement de la ville avec des services et équipements urbains attractifs.

Ayant connu une phase d'intensification urbaine conséquente au cours des dernières années, la commune de Mions fait aujourd'hui face à la nécessité de pérenniser la qualité de vie offerte à ses habitants en renforçant ses équipements, commerces et services, dans un contexte d'urbanisation maîtrisée.

> La conciliation du développement économique et de la qualité paysagère

La commune de Mions bénéficie d'une forte présence artisanale, industrielle et commerciale, qui contribue à son attractivité et à son dynamisme. Ne bénéficiant plus de véritables capacités d'extension, c'est surtout par le renouvellement que les zones d'activités connaîtront de nouvelles évolutions. La qualité des aménagements, notamment paysagère, qui sera apportée à l'évolution de ces secteurs constitue un enjeu pour l'avenir par sa capacité de valorisation du territoire.

> La conciliation du renouvellement urbain et de la préservation des patrimoines.

La commune de Mions bénéficie d'un cœur de bourg historique, d'éléments architecturaux et urbains remarquables qui participent de sa qualité et de son identité. La préservation de ces valeurs constitue un facteur de développement qualitatif et un enjeu pour la ville.

> La préservation des mixités (sociale, fonctionnelle et morphologique) de la ville

Caractérisée par une forme d'habitat à dominante pavillonnaire, Mions connaît aujourd'hui une plus grande diversification de ses formes bâties, notamment par l'intensification de son centre-bourg. Elle connaît de véritables mixités, par son fonctionnement urbain et économique, sa population, ou encore ses formes bâties. L'évolution future de la commune devra chercher à préserver ces différentes mixités, qui constituent une richesse pour la ville.

> Le respect de l'équilibre ville-nature

Les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles se partagent aujourd'hui équitablement le territoire communal. Cet équilibre met la nature à proximité des habitants et valorise leur cadre de vie. Il permet aussi de prendre en compte les sensibilités environnementales du territoire. Il devra être préservé pour accompagner le renouvellement de la ville.

> La facilitation des pratiques modes doux pour limiter la place faite à l'automobile dans la ville.

La poursuite d'aménagements en faveur des piétons et des deux-roues (dans le cadre de requalification ou de création d'espaces publics ou d'aménagements de voirie) doit permettre de développer les mobilités douces sur la commune et de limiter ainsi l'usage de la voiture sur de courtes distances. La continuité de cheminements modes doux entre la rue Joliot-Curie et la gare de Saint-Priest doit permettre d'en améliorer l'accessibilité.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

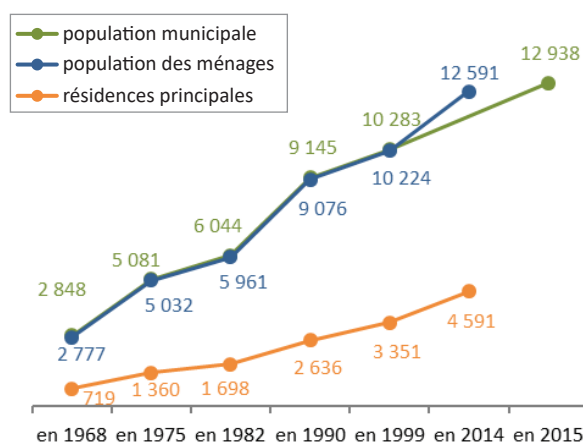
2 655 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 1,45% sur la période 1999-2015 (gain de 166 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs.

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.

Avertissement

Le diagnostic présenté porte sur la période 1999-2012.

De nombreux programmes de construction (en collectif) ont été achevés dans le centre et sur le quartier Joliot Curie. **Près de 500 logements ont été livrés depuis 2012**, ce qui conduit à infléchir considérablement les données Insee issues du recensement 2012. Il faudrait désormais encore compter près de 1 400 habitants supplémentaires. L'impact sur le profil sociodémographique de la commune est important avec l'arrivée de jeunes ménages et une proportion plus forte de locataires HLM.

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1^{er} janvier 2018

Population municipale 2015	12 938 habitants
évolution depuis 1999	+ 2 655 habitants

Part des Miolands sur la population du bassin de vie Porte des Alpes :

En 1999 : 10,5% En 2015 : 11,9%
Soit une hausse de 1,4 point.

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

Une forte augmentation du nombre de retraités et du nombre de CSP supérieures, tandis que les ouvriers sont bien moins nombreux

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 23,6% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils étaient 984 de plus qu'en 1999 (+7,4 points).

Les trois autres catégories ayant connu une augmentation en effectif et en part sont les cadres et professions intellectuelles supérieures (+634 pers. ; +5,6 points), les professions intermédiaires (+477 pers. ; +2,1 points). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ont vu leur part rester stable (+89 pers.) alors que les employés (+124 pers.) ont perdu près de 2 points.

Les ouvriers ont connu une baisse importante de leur effectif (-341 pers.), et de leur part (-6,3 points).

A noter que les personnes sans activité professionnelle étaient 307 de moins qu'en 1999.

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,1%	0,0%	-0,1
Artisans, Comm., Chefs entr.	3,8%	4,0%	0,3
Cadres, Prof. intel. sup.	4,9%	10,6%	5,7
Prof. intermédiaires	16,7%	18,8%	2,1
Employés	18,6%	16,7%	-1,9
Ouvriers	16,5%	10,2%	-6,3
Retraités	16,3%	23,6%	7,4
Autres sans activité prof.	23,2%	16,1%	-7,1
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu supérieurs à la moyenne du bassin de vie et de la Métropole de Lyon

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee était de 22 432 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour le bassin de vie (19 500 €).

Le taux de pauvreté de la commune était de 7,1% 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

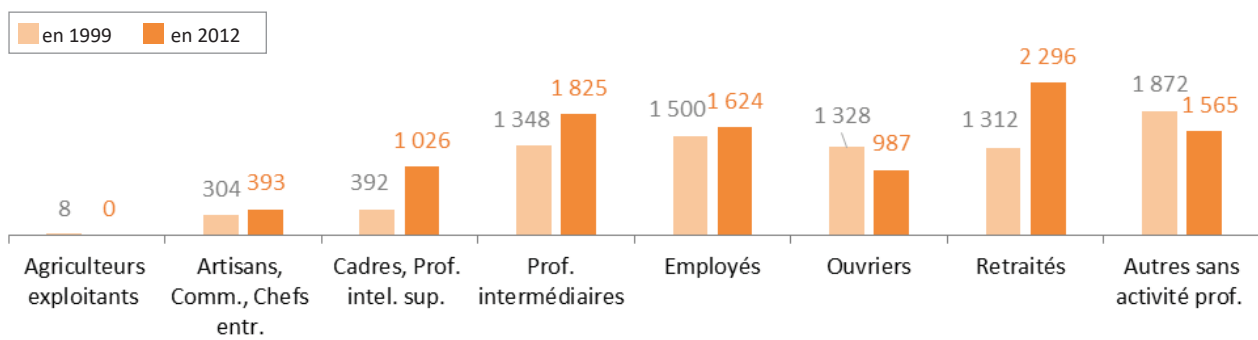
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

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



Les ménages au profil familial sont majoritaires, 52% des ménages sont des familles avec enfant(s), mais leur part tend à diminuer au profit des personnes seules et des couples sans enfant

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentaient 51,6% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (42,1%) et à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). **Cependant, même si cette part était très forte, elle a perdu près de 8,4 points comparé à 1999.**

Les personnes seules représentaient 17% des ménages et elles sont 333 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 30,5% des ménages et ils sont 427 de plus.

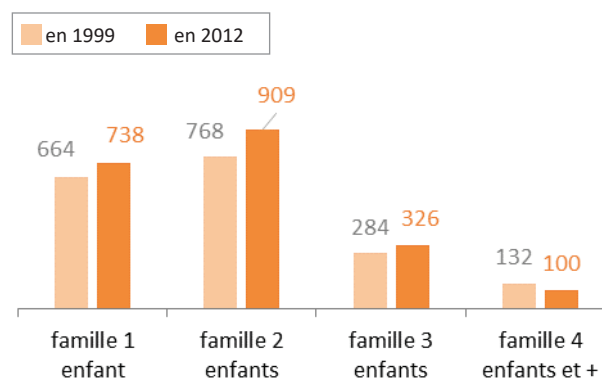
Les familles avec un ou deux enfants étaient majoritaires (35,6% ont un enfant et 43,9% sont des familles avec 2 enfants). Leurs parts diffèrent de celles constatées à l'échelle du bassin de vie (38,4% et 39,0%).

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	3,05 personnes par ménage
En 2012	2,77 personnes par ménage
Population des ménages 2012	12 207 habitants
Nombre de ménages en 2012	4 401 ménages
Nombre de logements 2012	4 503 logements

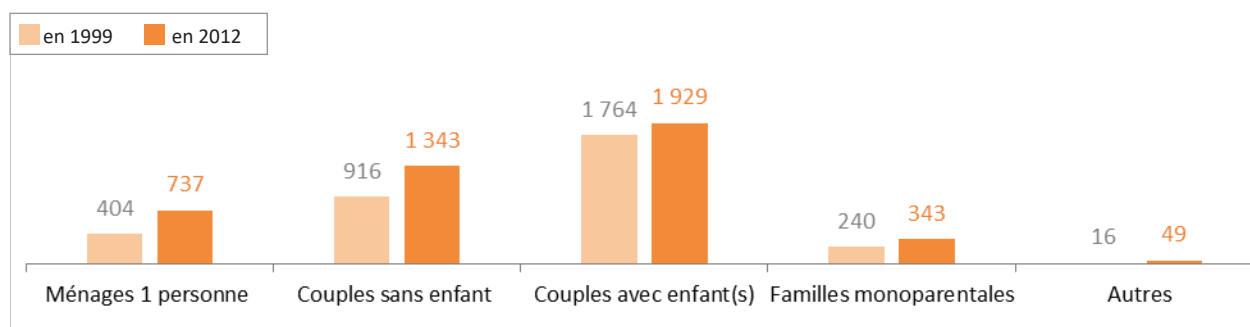
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	12,1%	16,7%	4,6
Couples sans enfant	27,4%	30,5%	3,1
Couples avec enfant(s)	52,8%	43,8%	-9,0
Familles monoparentales	7,2%	7,8%	0,6
Autres	0,5%	1,1%	0,6
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	35,9%	35,6%	-0,3
famille 2 enfants	41,6%	43,9%	2,3
famille 3 enfants	15,4%	15,7%	0,3
famille 4 enfants et +	7,1%	4,8%	-2,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse était de 2,0 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,7.

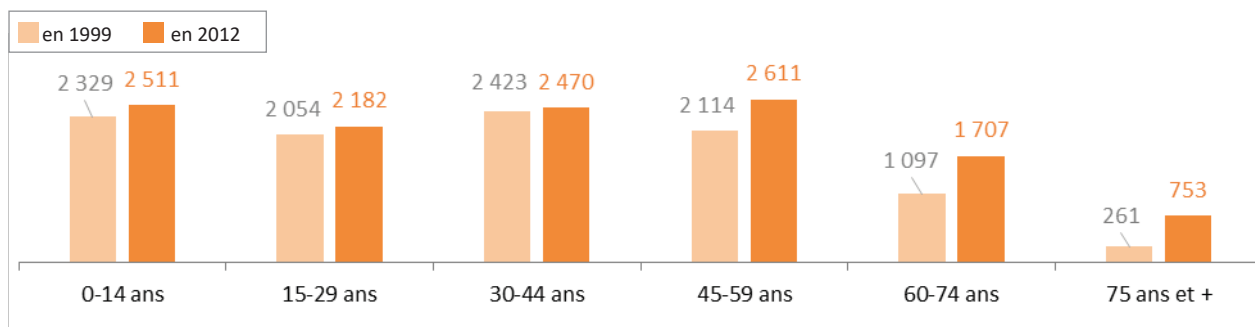
Les moins de 30 ans représentaient 38,3% de la population de la commune en 2012, ils étaient 310 de plus qu'en 1999, mais leur part a baissé de 4,3 points. Les 30-44 ans étaient 47 de plus qu'en 1999 (-3,4 points).

Les 45-59 ans ont connu une augmentation de leur effectif (+497 pers.) et une hausse de leur part (+0,8 point).

Les 60 ans et plus ont connu la plus forte hausse : + 610 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 492 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 13,2% en 1999 à 20,2% en 2012, soit **7 points de plus**.

Population de la commune par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de la commune par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	22,7%	20,5%	-2,1
15-29 ans	20,0%	17,8%	-2,2
30-44 ans	23,6%	20,2%	-3,4
45-59 ans	20,6%	21,3%	0,8
60-74 ans	10,7%	14,0%	3,3
75 ans et +	2,5%	6,2%	3,6
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

Les propriétaires occupants sont largement majoritaires

En 2012, 77,2% des ménages étaient propriétaires de leur logement, part très supérieure à celle du bassin de vie (55,9%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a gagné près de 3 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires étaient 900 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune était de 3,9%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 4,5%.

Les ménages locataires sont plus nombreux dans le parc privé

En 2012, 21,5% des ménages étaient locataires : 13,1% locataires du parc privé (part stable entre 1999 et 2012) et 8,4% locataires du parc HLM (-1,6 points). La progression du nombre de ménages locataires a été inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+143 locataires du parc privé et 36 locataires du parc HLM de plus entre 1999 et 2012).

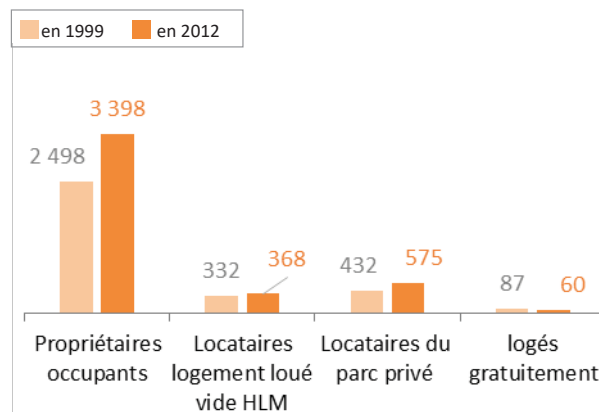
Le taux de pauvreté des locataires de la commune était de 16,1%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 24,6%.

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 17,8%).

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	74,6%	77,2%	2,6
Locataires logement loué vide HLM	9,9%	8,4%	-1,6
locataires du parc privé	12,9%	13,1%	0,2
logés gratuitement	2,6%	1,4%	-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 majoritairement individuel

La commune se caractérise par la présence de nombreux lotissements de maisons individuelles. En 2012, seulement 16% des ménages de Mions vivaient en appartement. Cette part est très inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (65%).

Le parc collectif propose une part importante de logements de taille moyenne : 30% de T4 et + (49,5% à l'échelle du bassin de vie), 47,5% des T3 (30,9% à l'échelle du bassin de vie) et 22,5% de T1-T2 (19,5% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

25% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

25% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 1 180 logements dont 22% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve très importante et une part du collectif en forte augmentation

Sur la période 2005-2014, le **taux de construction neuve a été de 35,0%** contre 23,2% sur le bassin de vie et 15,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 60 logements par an, 15% étant en collectif.(résidences comprises).

Depuis, ce rythme n'a pas cessé d'augmenter pour atteindre 196 logements entre 2010 et 2014 dont 77,3% en collectif, principalement dans le centre et sur le quartier Joliot Curie.

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

En moyenne 103 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

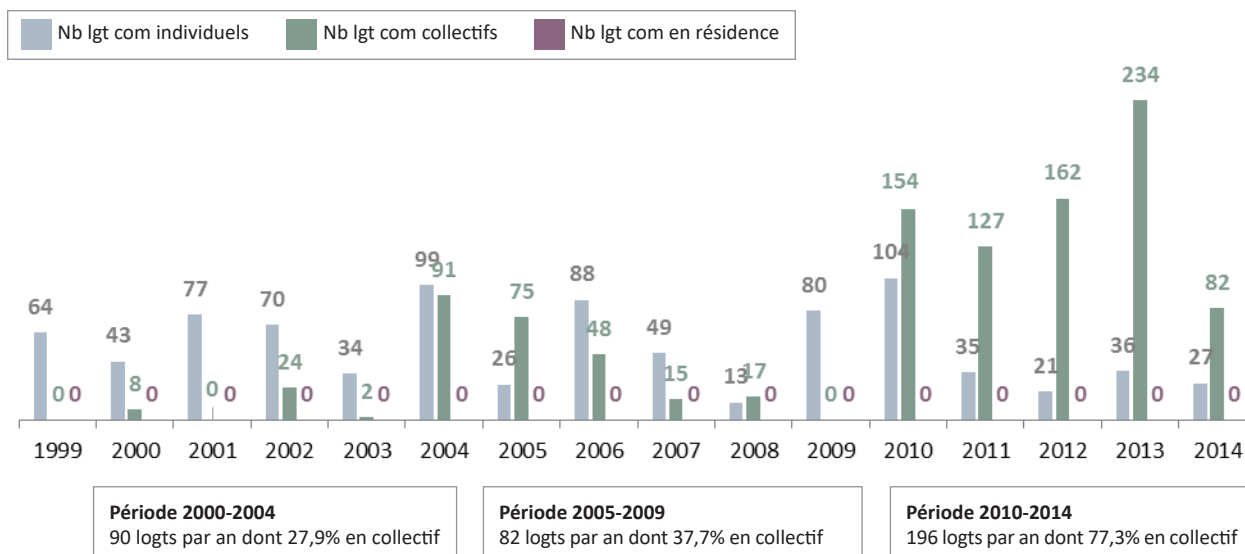
- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 1 logement par an ;
- de compenser la perte de 21 logements par an ;
- de répondre aux besoins en desserrement de 26 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 3,05 en 1999 à 2,77 en 2012) ;
- d'accueillir 55 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 153 habitants par an.

A noter que, dans le même temps, le taux de logements vacants est passé de 1,8% en 1999 à 2,0% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 0,8% à 0,3%.

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014

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



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	59 logements
dont part du collectif	61,2%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Des appartements neufs de taille moyenne vendus principalement à des acquéreurs utilisateurs dans des gammes de prix inférieures à celles du bassin de vie

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé près de 170 ventes d'appartements neufs. 36% d'entre eux se sont vendus à moins de 2 800 €/m² (contre 27% à l'échelle du bassin de vie). **58% des ventes sont comprises entre 2 800 et 3 600 €/m².**

18% étaient des T4 et plus (part identique à la moyenne de la Métropole de Lyon). **Les T3 sont mieux représentés (52% contre 40% à l'échelle de la Métropole).** A l'inverse, la part des petits logements (T1 et T2) est moins importante (30% contre 42% à l'échelle de la Métropole).

Entre 2012 et 2014, 30% des ventes concernent des investisseurs et 70% des acquéreurs-utilisateurs

Le parc ancien, majoritairement en individuel, est plus accessible qu'à l'échelle du bassin de vie

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 246 ventes de logements d'occasion, 84% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (285 402 €) était inférieur à celui de son bassin de vie (322 668 €) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une hausse de +0,5% (-0,1% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 773 €/m²) était vendu à un prix moyen supérieur à celui du bassin de vie (2 086 €/m²) mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une baisse de -7,9% (-13,2% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, 32,5% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m², 50% entre 2 800 et 3 600€/m² et 17,5% à plus de 3 600 €/m².

Sources

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

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

■ Parc de logements locatifs sociaux

Avec 17,8% (taux 2017) de logements sociaux, Mions est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social en augmentation

Avec 932 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Mions représente 7,2% de celui de Porte des Alpes.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 421 logements et la part du parc social a augmenté de 5 points (17,8% en 2014 contre 12,8% en 2008).

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 375 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

Près de 9 demandeurs de logement social pour une offre

Au 31 décembre 2017, 186 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 508 demandeurs souhaitent Mions comme premier choix. 37% d'entre eux résident déjà dans la commune.

L'indicateur de pression de la demande est de 8,6, soit **près de 9 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice supérieur à celui de la Porte des Alpes (6,9) et de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 9,3% contre 8,0% 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

46% des logements sociaux sont des T4 ou plus

En 2017, les T4 et plus (45,9% des logements sociaux) sont surreprésentés comparés au bassin de vie (40,7% de T4 et +) et à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 20,7% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 24,5% et atteint même 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

En moyenne 44 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 443 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 15,1% de la production de Porte des Alpes.

44 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 77,7% en PLUS, 21,4% en PLAI et 0,9% en PLS. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

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

Par ailleurs, l'accession sociale a concerné 16 logements au total sur les 10 années.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

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

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	4 703
Actifs ayant un emploi	5 553
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,8

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune à l'attractivité modérée

Un équilibre entre actifs et emplois

Mions compte 4 700 emplois, cela représente 6% de la conférence Porte des Alpes. Le ratio emplois sur actifs ayant un emploi est légèrement inférieur à 1. C'est beaucoup moins que l'ensemble de Porte des Alpes qui est fortement attractif en emploi (1,7) ou que la Métropole (1,2).

Quatre emplois sur dix à Mions sont occupés par des actifs résidant à l'extérieur de la Métropole. Un peu plus d'un tiers des actifs miolands travaillent dans l'ensemble du bassin de vie, dont 16% à Mions et près de la moitié dans le reste de l'agglomération.

700 demandeurs d'emplois fin 2014

Fin 2014, on dénombre 707 demandeurs d'emploi à Mions. Cela représente 8% des demandeurs d'emploi de Porte des Alpes. Sur les cinq dernières années, on dénombre 189 demandeurs d'emplois supplémentaires soit une hausse de 36%. L'augmentation est équivalente à celle de la Métropole : +38%.

D'où viennent les actifs venant travailler à Mions

De la commune	905	19%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	491	10%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 426	30%
De l'extérieur de la Métropole	1 915	40%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Mions

Dans la commune	905	16%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	989	18%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	2 745	49%
A l'extérieur de la Métropole	910	16%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

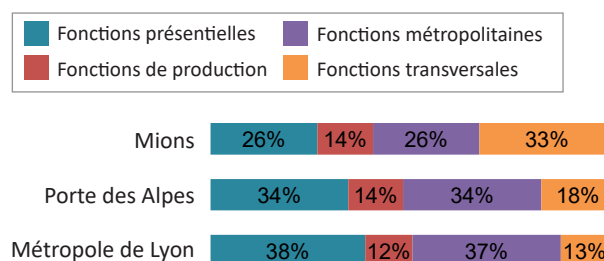
Une surreprésentation des fonctions transversales

Les fonctions transversales représentent un tiers des emplois de la commune de Mions alors qu'elles en représentent 18% à Porte des Alpes et 14% dans le Grand Lyon. C'est la fonction transport-logistique qui est fortement surreprésentée.

A l'inverse, les fonctions présentielle et métropolitaines sont beaucoup moins représentées que dans le Grand Lyon : elles pèsent chacune 26% de l'emploi total de la commune contre respectivement 38% et 37% dans la Métropole.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Une économie portée par le transport-logistique, le commerce de gros et le BTP

Un quart des emplois dans les activités de transport

La commune de Mions compte près de 4 000 emplois salariés privés fin 2014. Un quart d'entre eux relève du transport et de la logistique. Les principaux établissements (Berto Rhône, Norbert Dentressangle, TNT Express, Ciblex) sont situés sur la plate-forme logistique Sogaris sur ZI Lyon Sud-Est. Ce secteur a perdu des emplois en 5 ans (-4%).

Le commerce de gros est également une activité surreprésentée dans la commune : 20% des emplois relèvent de ce secteur, contre 8% dans le Grand Lyon ou 15% à Porte des Alpes. Les principaux établissements (Girardon, Still, Logista, Pomona) sont localisés sur la plateforme logistique et le long de la route d'Heyrieux.

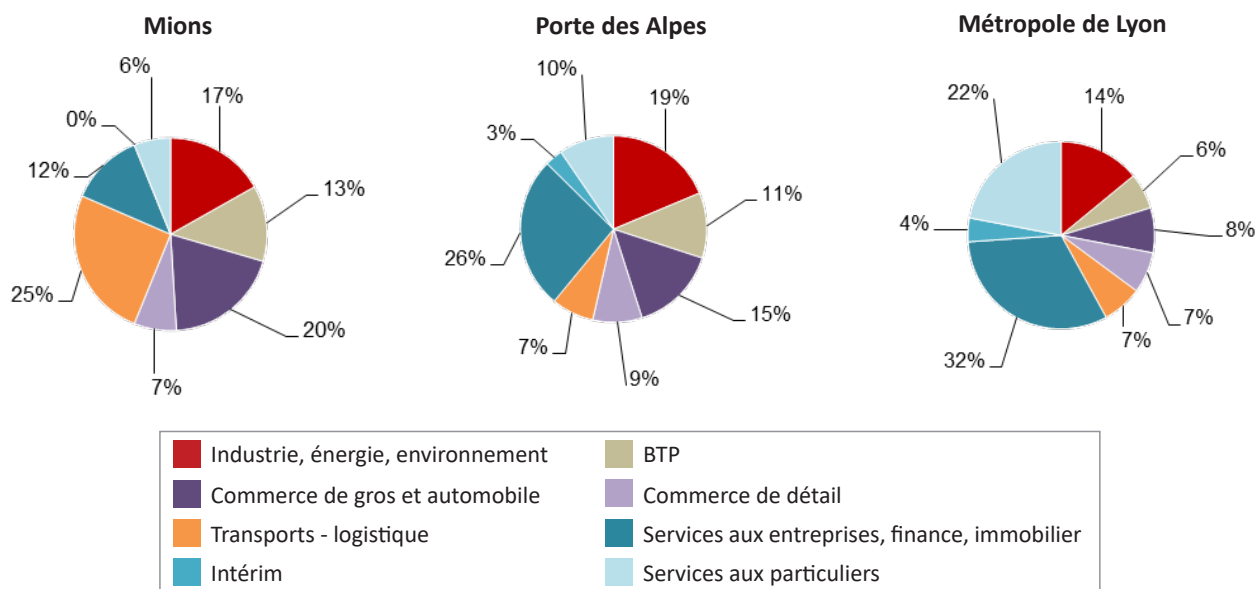
Le tissu économique de la commune se caractérise également par un nombre important d'établissements dans le domaine du BTP. Ils emploient 13% des salariés de Mions contre 11% à Porte des Alpes et 6% dans le Grand Lyon.

A l'inverse, les services sont sous-représentés. Les services aux entreprises, la finance et l'immobilier représentent 12% des emplois de Mions, 26% à Porte des Alpes et 32% dans le Grand Lyon. Les services aux particuliers emploient 240 personnes dans la commune, soit seulement 6% des emplois salariés privés. Ils en représentent 22% dans l'agglomération et 10% dans le bassin de vie.

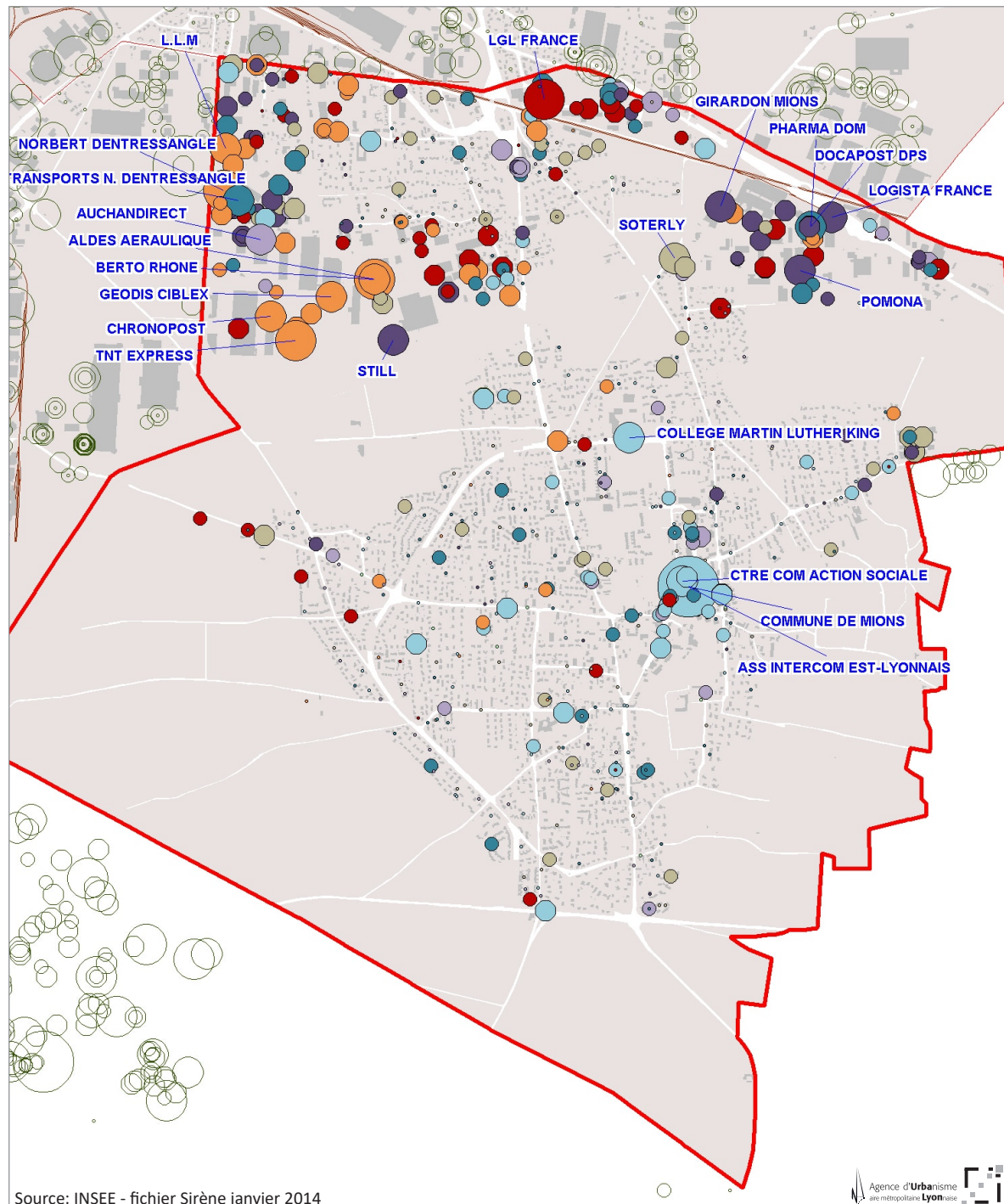
L'emploi a augmenté de manière significative en cinq ans (+9%), soit une création nette de plus de 300 emplois. Cette hausse relative est supérieure à celle du Grand Lyon (+5%) et de Porte des Alpes.

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

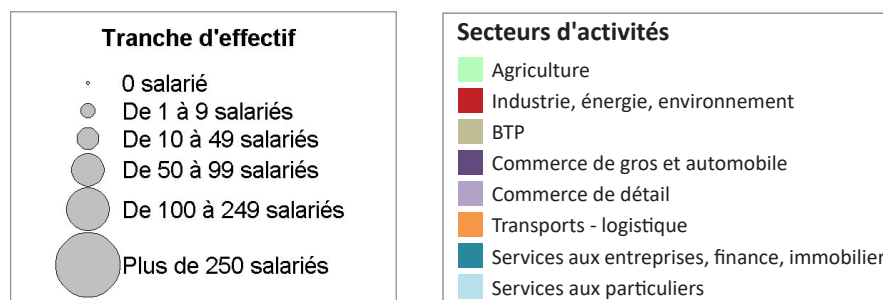
Source : Acoiss-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



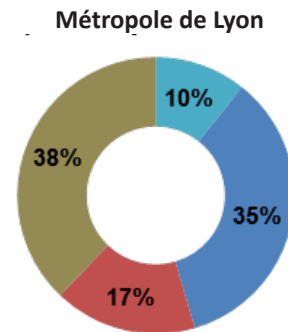
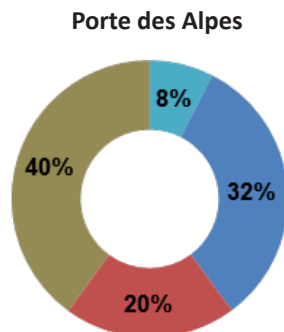
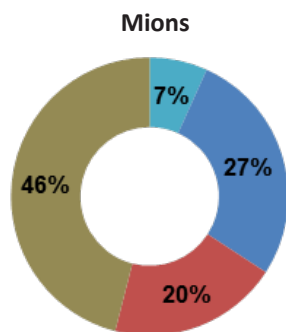
■ Artisanat et commerce

Une densité artisanale importante en BTP et fabrication

238 établissements sont inscrits au répertoire de la Chambre des métiers et de l'artisanat en 2015. Avec une densité artisanale de 199 établissements pour 10 000 habitants, Mions a une densité supérieure à celle de la Métropole (145 établissements pour 10 000 habitants). Elle est supérieure pour l'ensemble des familles et particulièrement pour le BTP qui représente par ailleurs près de la moitié des établissements artisanaux de la commune.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



Une densité d'offre en petits commerces supérieure au bassin de vie

L'offre en petits commerces de Mions est inférieure à celle de la Métropole ; elle est en revanche supérieure à celle de Porte des Alpes.

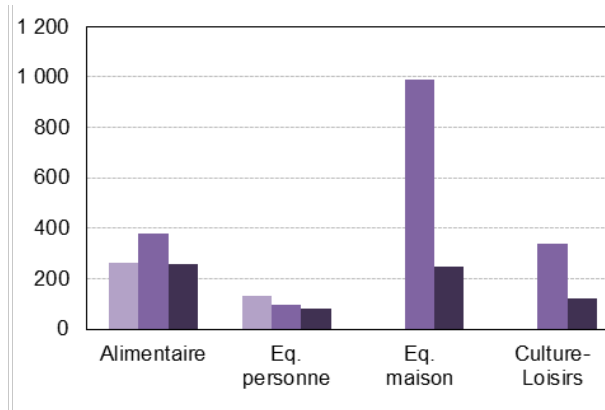
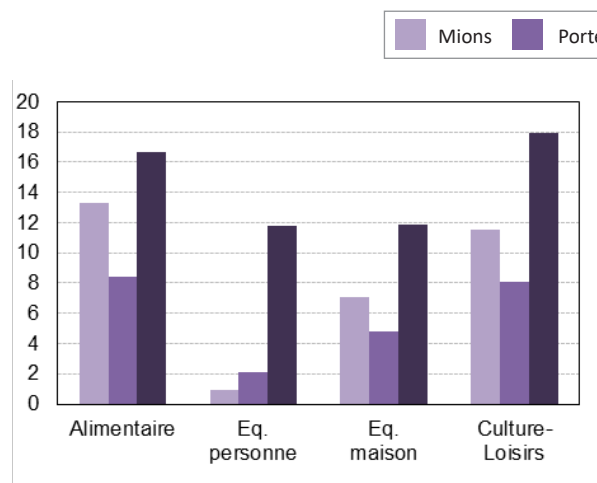
La densité en grandes surfaces alimentaires est comparable à celle de la Métropole, elle est supérieure pour l'équipement de la personne. Il n'y a en revanche pas de grande surface implantée pour l'équipement de la maison ou en culture-loisirs.

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

Source : Sduc 2014

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

Source : Sduc 2014 - * >300 m²



Sites d'activité et parc immobilier

Une partie de la ZI Lyon Sud-Est

La ZI Lyon Sud-Est est la plus grande des zones industrielles de l'agglomération, elle s'étend sur plusieurs communes : Vénissieux, Saint-Priest, Corbas et Mions. Elle fait l'objet d'une politique de requalification de la part de la Métropole. La plateforme logistique, la ZI Leopha et la ZA Pesselière le long de la route d'Heyrieux sont les principaux sites d'activités de la commune. Ils accueillent majoritairement des établissements de transport-logistique, de commerce de gros et industriels.

Plus de 40% de la surface logistique de Porte des Alpes

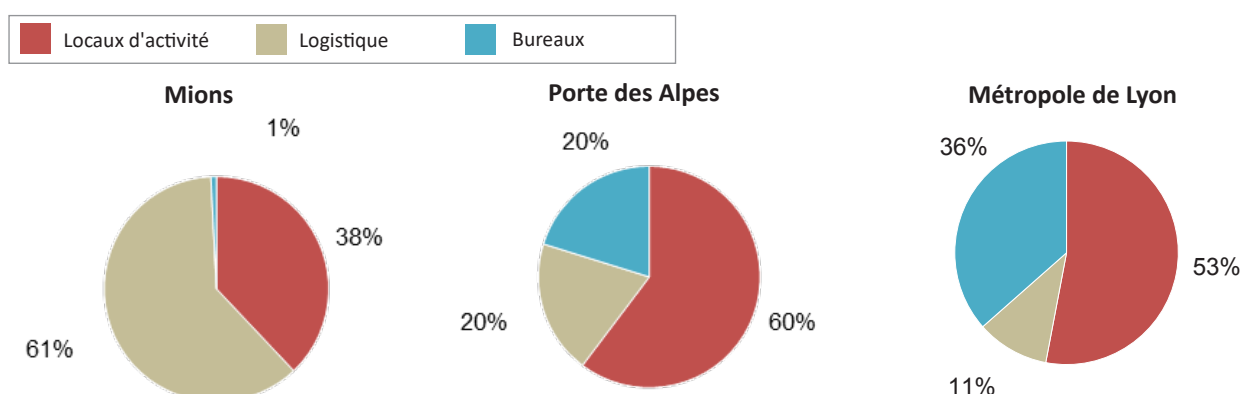
Le parc immobilier est constitué à 61% de logistique. La surface de plancher globale de plus de 200 000 m² représente 41% de la surface de l'ensemble du bassin de vie.

Les locaux d'activité représentent 38% du parc d'immobilier d'entreprise de la commune.

La surface de bureaux reste marginale.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



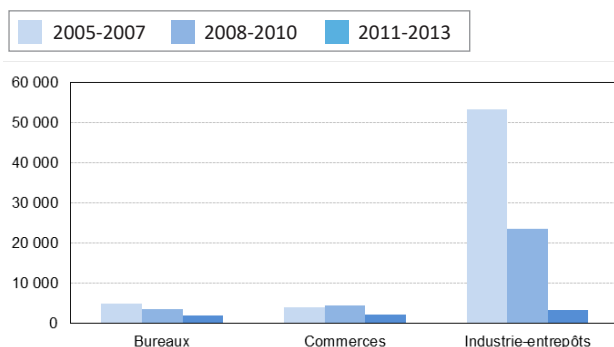
Marché immobilier

Une construction neuve formée principalement de locaux industriels et logistiques

La majorité des mises en chantiers a concerné des locaux industriels et de stockage : sur l'ensemble de la période 2005-2013 elles ont représenté 80% de la surface des mises en chantier. Le rythme de construction a été fort sur les trois premières années 2005-2007.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



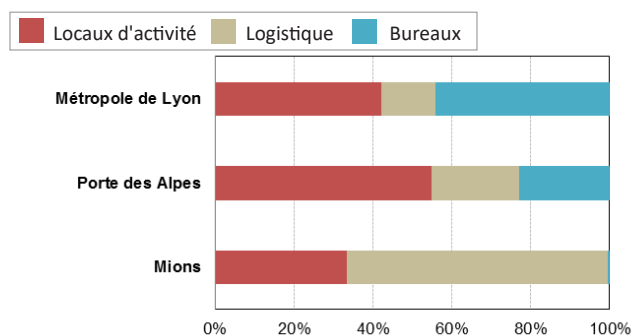
Plus de transactions dans les locaux d'activités

A l'image de la composition du parc immobilier de la commune, la logistique a représenté les deux tiers des transactions enregistrées sur la période 2006-2013 ; le reste étant constitué par des locaux d'activité et mixte.

Les transactions logistiques ont représenté un tiers de celles de Porte des Alpes.

Répartition des transactions cumulée sur la période 2006-2013

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Préservation de l'attractivité autour de l'A46.
- > Requalification et renouvellement de l'offre économique des activités sur la route d'Heyrieux.
- > Préservation de la vitalité commerciale et des services de proximité sur le centre-bourg et Joliot-Curie.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

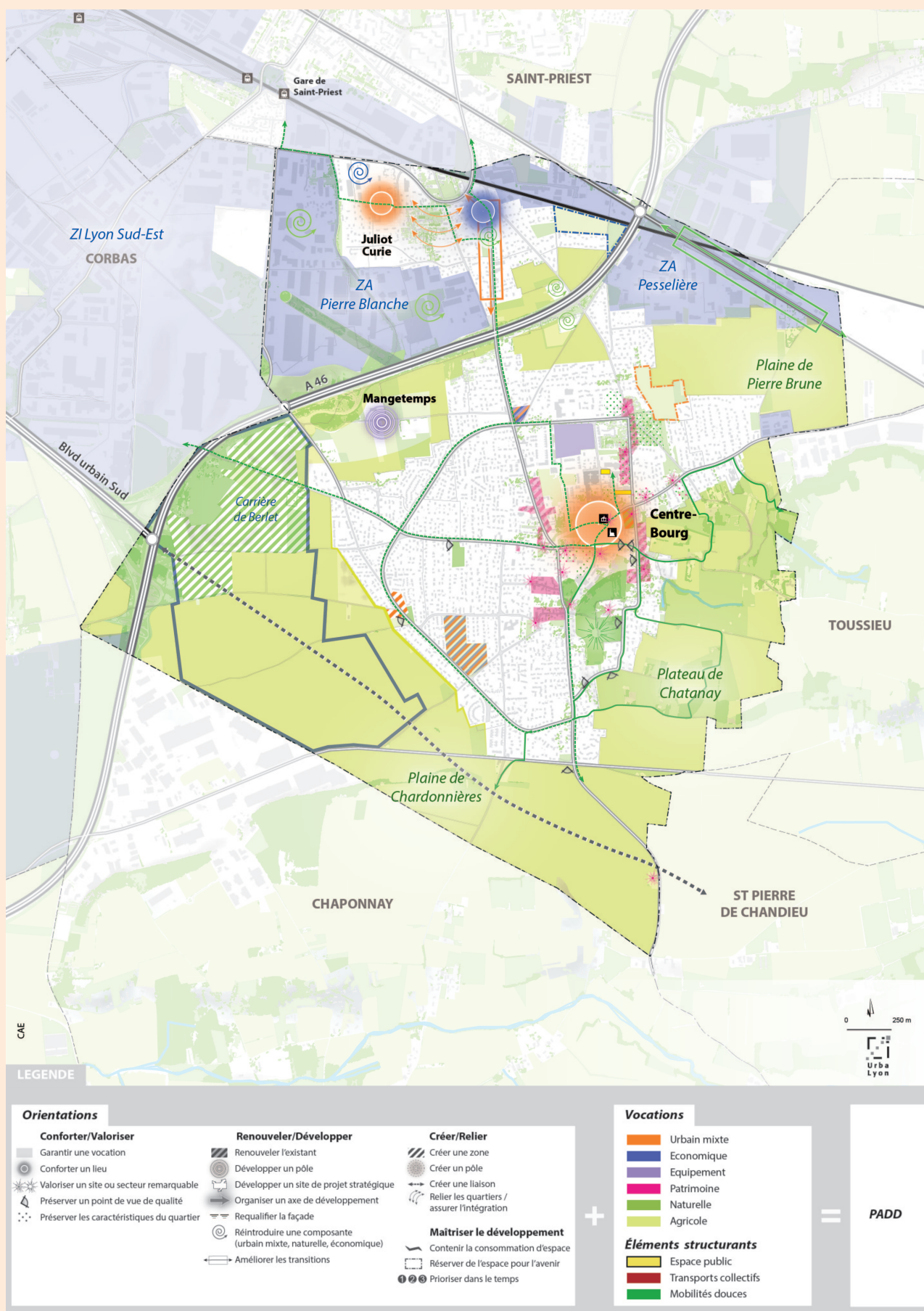
- **Mions, une ville qui stabilise son développement autour de deux centralités**
 - > La première, incarnée par la polarité du centre-bourg, fera l'objet d'une poursuite de sa qualification et de sa mutation urbaine ;
 - > La seconde, constituée par le quartier Joliot-Curie, bénéficie d'une requalification urbaine qui sera poursuivie ;
 - > Préserver la vitalité commerciale et des services de proximité sur ces deux centralités (centre-bourg et Joliot-Curie).
- **Au-delà de ces développements, quelques gisements fonciers sont mobilisables dans les limites de l'enveloppe urbaine**
 - > Pour le développement de zones à vocation d'habitat :
 - Les secteurs Aux Pierres et Chemin du Charbonnier permettront de compléter l'urbanisation résidentielle à l'ouest de la commune ;
 - Le secteur de Perrinière, au nord-est, pourra constituer une réserve pour l'urbanisation résidentielle à plus long terme.
 - > Pour le développement de zones à vocation économique :
 - Le secteur "Sous Meurière", le long de l'A46, pourra constituer une réserve pour le renforcement des zones d'activités.
- **Mions, une ville qui conforte son dynamisme et renforce ses équipements**
 - > Accompagner le développement démographique par une offre adaptée en équipements ;
 - > Conforter la dimension économique du territoire.
- **Mions, une ville qui valorise son patrimoine, son histoire et ses identités**
 - > Préserver les bâtiments et ensembles bâtis à valeur patrimoniale ;
 - > Préserver la qualité de vie et l'ambiance paysagère des quartiers pavillonnaires.
- **Mions, une ville qui préserve et valorise son environnement et ses paysages**
 - > Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles, pour le maintien d'une activité agricole dynamique et diversifiée ;
 - > Participer à la préservation, la valorisation et la mise en réseau de la grande trame verte de l'est de l'agglomération ;
 - > Conforter la place de la nature et du végétal au cœur de la ville et préserver notamment les parcs et espaces naturels urbains remarquables.

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE





Centre bourg © Agence d'urbanisme Lyon

Le centre-bourg

Il s'est développé à partir de la place de la République, le long d'anciens chemins ruraux. L'axe 11 novembre 1918/ République/19 mars 1962 constitue l'épine dorsale de ce centre, sur laquelle viennent se greffer les principaux commerces et équipements, ainsi que les places de la République et G. Vivien.

La composition de son tissu urbain était dominée par la présence de maisons de ville anciennes, de facture modeste, implantées à l'alignement de façon semi-continue, avant qu'une plus grande diversité des formes bâties (petits collectifs, centre commercial, « tours » rue du 8 mai 1945) ne compose un paysage urbain hétérogène et éclaté.

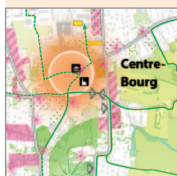
Le centre-bourg a connu une dernière phase d'extension dans la première moitié de la décennie 2010, développée au nord-ouest autour de l'avenue Charles de Gaulle nouvellement créée, et du parc Théodore Monod réaménagé.

Les nouvelles constructions de logements et locaux d'activités en rez-de-chaussée, ont conforté l'intensité urbaine et la centralité du bourg.

Au sud et à l'est, la présence de boisements privés crée, autour du centre, un cadre paysager intéressant dans la continuité du parc du château.

Mions : une ville qui stabilise son développement autour de deux centralités

- La première, incarnée par la polarité du centre-bourg, fait l'objet d'une poursuite de sa qualification et de sa mutation urbaine



- > Des gisements fonciers offrent l'opportunité de poursuivre le renouvellement et la qualification de ce centre-bourg, et pourront être mobilisés à cette fin (secteur République notamment).
- > Il s'agira parallèlement de conforter le dynamisme commercial du centre, assurer la vitalité de ses équipements, et réduire la dépendance aux véhicules individuels motorisés pour les trajets courts par l'amélioration des continuités piétonnes et cyclables.
- > Les éléments porteurs de qualité dans le centre-ville, qu'ils relèvent du paysage urbain, de l'architecture ou de la présence végétale, sont pris en compte et valorisés.

OAP
4

- Le zonage UCe4b permet de maintenir les caractéristiques morphologiques de bourg avec notamment un fort rapport à la voie. Des hauteurs graphiques différenciées sont appliquées en fonction de l'existant. Les cœurs d'îlots sont préservés de fortes constructibilités.
- L'emplacement réservé n°9 permet d'extension de la mairie, la réalisation d'espaces verts et de stationnements au nord-est de la place de la République.
- La réservation pour programme de logements n°3 permettra la réalisation de logements sociaux.
- Les zonages URm2a et URm2b s'appliquent au sud du centre-bourg, sur les tissus de transition entre le centre historique et le secteur du château. Ils permettent une évolution mesurée de ce tissu urbain témoignant aujourd'hui d'un certain éclatement des formes bâties.
- Les zonages URm2a et URm2b s'appliquent sur les îlots nord-ouest autour des axes Jules Ferry, Jean Jaurès et Charles de Gaulle, et au nord-est autour de la rue du 19 mars 1962 et de la route de Saint-Priest, pour prendre en compte les développements urbains récents issus de la ZAC du Centre.
- Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation le long de la rue du 19 mars 1962 (OAP n°4). Le zonage URm2a avec l'OAP encadrent l'évolution de ce secteur.
- Des emplacements réservés de voirie ou cheminements doux visent à conforter l'accessibilité tous modes du centre-bourg.
- Les qualités paysagères et patrimoniales sont préservées par la mise en place d'outils graphique : Élément bâti patrimonial (EBP) et Périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) pour les éléments bâtis, et Espace boisé classé (EBC), Espace végétalisé à valoriser (EVV) et plantations sur domaine public pour les éléments végétaux.
- Entre l'avenue Jean Jaurès et le cimetière, le zonage URi1a permet de préserver la morphologie du tissu résidentiel ordonné.
- Rue du 11 novembre 1918, l'emplacement réservé pour équipement public n°16 permettra de valoriser l'espace public.



Quartier Joliot Curie © Agence d'urbanisme Lyon

Le quartier Joliot-Curie

Au nord de la rocade est, à dominante pavillonnaire et s'inscrivant dans le prolongement de l'urbanisation de Saint-Priest, il s'est développé de manière concomitante avec la zone d'activités industrielles, ayant pour effet une réelle imbrication des fonctions et des tissus. Globalement peu structuré, sa fonction de centralité secondaire a été néanmoins renforcée au cours de la période récente, par la réalisation de logements collectifs, avec locaux d'activités en rez-de-chaussée le long de la rue Joliot-Curie face au groupe scolaire.

Par ailleurs, une opération récente de logements individuels à intermédiaires a été réalisée à proximité de la petite polarité commerciale de la rue du 23 août 1944.

La desserte et l'accessibilité de ce quartier demeurent assez complexes et peu lisibles.

Le groupe scolaire Joliot-Curie et le centre technique municipal constituent les seuls équipements publics du quartier.



Rez-de-chaussée actif en centre bourg © Agence d'urbanisme Lyon

Les polarités commerciales et de services

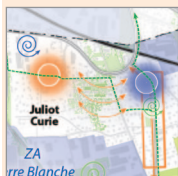
Les polarités du centre-bourg et du quartier Joliot-Curie ont connu une importante mutation au cours de la période récente, qui a renforcé l'offre commerciale et de services, tout en évitant sa dispersion.

Si le potentiel d'animation de la vie urbaine en est renforcé, il est nécessaire de prendre en compte cette nouvelle organisation spatiale.

L'identification et le dimensionnement des polarités commerciales et linéaires d'activités économiques au PLU doit pouvoir évoluer pour tenir compte de ces évolutions et garantir une intensité commerciale cohérente répondant à l'échelle de proximité.

Mions : une ville qui stabilise son développement autour de deux centralités

- La seconde, constituée par le quartier Joliot-Curie, bénéficie d'une requalification urbaine qui se poursuit

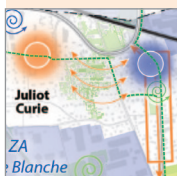


- > Par la mutation progressive vers une occupation urbaine mixte à dominante d'habitat et d'activités d'accompagnement, sur le secteur à l'ouest de la rue Joliot-Curie.

OAP
2

- Le zonage URm1d s'applique autour du groupe scolaire Joliot-Curie.
- Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°2).

- Préserver la vitalité commerciale et des services de proximité sur le centre-bourg et Joliot-Curie



- > L'animation du centre est une composante essentielle de la qualité de vie mionnaise, à laquelle contribue l'animation commerciale. Il faut garantir cette présence commerciale dans le bourg.
- > Un renforcement de la présence commerciale de proximité sur le quartier Joliot-Curie, au nord de la rue du 23 août 1944, permettra d'accompagner l'accroissement de population en cours sur le secteur, et de compenser son relatif isolement vis-à-vis du centre.

- La vie commerçante est pérennisée dans le centre par l'inscription d'une polarité commerciale à 1500 mètres de surface de plancher, et de linéaires "toutes activités" sur les axes commerçants.
- Sur le quartier Joliot-Curie, une polarité commerciale de 1000 m² de surface de plancher est inscrite.
- Un linéaire "toutes activités" est créé devant le centre commercial du pont de Mions, autour de l'îlot situé à la jonction de la route de Saint-Priest et de la rue du 23 août 1944, pour préserver la fonction importante des activités de commerces et services de proximité dans ce quartier.



Secteur Aux Pierres © Agence d'urbanisme Lyon

Secteur « Aux Pierres » :

D'une superficie d'environ 5 hectares, le secteur « Aux Pierres » constitue une vaste emprise foncière non urbanisée dans une zone résidentielle.

Il est directement concerné par une servitude liée au passage de deux canalisations de transport de gaz.

Les points forts du secteur sont liés au croisement de deux voies majeures (Farge et Charbonnier) à la pointe sud du site, à la proximité de l'école et de la campagne, à l'exposition et aux vues vers le sud, ainsi qu'à la présence de deux corps de ferme traditionnels et d'un espace vert, allée H. Boucher, ouvert sur le site.

Les points faibles sont d'abord liés à la faible animation et qualité paysagère du secteur, très résidentiel, qui présente des clôtures bigarrées, des voies sans trottoir, privées et en impasse. Le site lui-même est entretenu par l'activité agricole, mais dénué de qualité paysagère (pas de végétation), et de point d'accroche.



Chemin du Charbonnier © Agence d'urbanisme Lyon

Secteur « Chemin du Charbonnier »

Situés de part et d'autre du Chemin du Charbonnier, voie structurante à l'échelle communale, les terrains concernés s'étendent sur un peu plus de 2 hectares. Il s'agit, à l'est de cet axe, de terrains laissés libres de toute urbanisation et à l'ouest de l'extrémité orientale de la plaine agricole de Chardonnier.

Les points forts du secteur reposent essentiellement sur la présence d'un espace public existant, de boisements et de haies, de vues dégagées sur la plaine agricole, et la proximité immédiate du Chemin du Charbonnier.

En revanche, il présente des points faibles matérialisés par la présence de plusieurs impasses dans le tissu urbain adjacent, d'un transformateur électrique et d'un hangar agricole en plein champ de vision vers l'ouest.



Secteur de Perrinière © Agence d'urbanisme Lyon

Secteur de Perrinière

Situé à l'est de la route de Saint-Priest, au contact de lotissements résidentiels et des terres agricoles à l'est du territoire communal, le secteur de Perrinière constitue une réserve foncière pour le développement futur de l'urbanisation.

Au-delà de ces développements, quelques gisements fonciers restent mobilisables dans les limites actuelles de l'enveloppe urbaine

Pour le développement des zones à vocation d'habitat :

- **Le secteur « Aux Pierres » permettra de compléter l'urbanisation résidentielle à l'ouest de la commune**



- > en proposant une mixité des formes bâties permettant une bonne insertion dans le tissu urbain environnant ;
- > en développant un pôle de commerces et services de proximité à destination des habitants du secteur ;
- > en favorisant l'agrément quotidien par l'aménagement d'espaces communs.

OAP
3

- Des zonages AURi1a et AURi1b s'appliquent sur la partie centrale du site, assurant le développement de diverses formes d'habitat individuel et d'espaces communs permettant d'utiliser les espaces non aedificandi liés à la présence de canalisations de transport de gaz.
- Le zonage AURc2, avec une hauteur à 10 mètres s'applique au sud, à l'angle de la rue Yves Farge et du chemin du Charbonnier, et au nord du secteur, au contact de la rue Louis Blériot. Il favorise le développement d'habitat intermédiaire, jusqu'à 10 mètres de hauteur de façade, accueillant notamment le pôle de commerces et services.
- L'ensemble du site est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3). Il est également concerné par un secteur de mixité sociale n°2.

- **Le secteur «Chemin du Charbonnier » permettra de compléter l'urbanisation résidentielle à l'ouest de la commune**



- > selon des principes qualitatifs permettant une bonne insertion des constructions et aménagements dans le contexte urbain et paysager existant ;
- > en conservant une profondeur de vue en direction de la plaine agricole à l'ouest ;
- > par la valorisation de la présence végétale sur le site.

OAP
1

- Le zonage AURi1a s'applique sur la partie nord du site. Il permet le développement d'une forme urbaine en cohérence avec le cadre bâti existant (maisons individuelles isolées ou groupées).
- Le zonage N2 s'applique au sud du site. Il permet la valorisation et la préservation de l'ouverture paysagère sur la plaine agricole.
- L'orientation d'aménagement et de programmation pour ce secteur vise l'équilibre entre construction, espaces publics, ouverture paysagère et la limitation du nombre de voiries nouvelles.
- Des Espaces végétalisés à valoriser (EVV) valorisent l'emprise végétale.

- **Le secteur de Perrinière, au nord-est, pourra constituer une réserve pour l'urbanisation résidentielle à plus long terme.**



- > Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mions.

- Le zonage AU2 affiche la vocation résidentielle du secteur. Sa taille importante, son programme non déterminé, et l'insuffisance de sa desserte imposent ce classement, dans l'attente de la réalisation des équipements et d'une définition précise du programme et des modalités d'aménagement.



Sous Meurière © Agence d'urbanisme Lyon

Secteur "Sous Meurière"

Situé à l'ouest de l'A46, et au contact de la voie ferrée, ce secteur présente un potentiel d'extension pour les activités économiques.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Au-delà de ces développements, quelques gisements fonciers restent mobilisables dans les limites actuelles de l'enveloppe urbaine

Pour le développement des zones à vocation économique :

- Le secteur "Sous Meurière", le long de l'A46, pourra constituer une réserve pour le renforcement des zones d'activités



- Le zonage A2 s'applique sur ce secteur, aucun projet ou réflexion n'étant prévu à terme pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.



Salle des associations © Agence d'urbanisme Lyon

La commune de Mions dispose d'une offre d'équipements diversifiée et adaptée aux besoins de proximité.

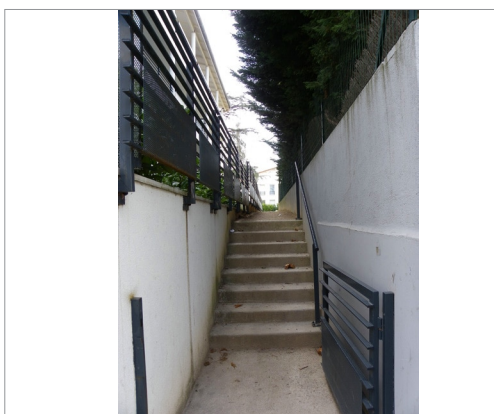
Au-delà des équipements pour la petite enfance (2 crèches et 1 relais d'assistantes maternelles), des 4 groupes scolaires et du collège, la commune dispose d'équipements culturels (centre culturel, cinéma, médiathèque, salle polyvalente...) et sportifs (2 gymnases, des courts de tennis, les stades des Tilleuls et sur la route de Corbas, un plateau sportif...). Le centre de loisirs Marcel Moiroud fait face à une demande croissante justifiant son extension.

Le cimetière actuel, situé rue de l'égalité, ne pourra bientôt plus dégager d'espaces d'accueil supplémentaires et se trouve sans possibilités d'extension sur place.



Secteur de Mangetemps © Agence d'urbanisme Lyon

Situé entre la rocade est et les quartiers pavillonnaires au sud de l'A46, le secteur de Mangetemps constitue un espace d'interface ayant notamment vocation au développement de l'offre d'équipements d'intérêt collectif. Il accueille aujourd'hui la caserne des pompiers et l'espace Convergence.

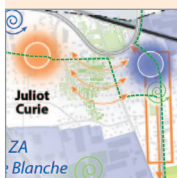


Cheminement doux © Agence d'urbanisme Lyon

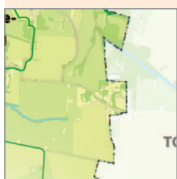
Dans le centre-bourg, les commerces, services et équipements sont accessibles à pied dans un périmètre restreint. La continuité des cheminements doux y est relativement assurée, et peut être complétée ponctuellement, pour faciliter le franchissement de certains îlots de taille importante, ou pour permettre un accès plus direct aux équipements publics. Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, les trottoirs manquent de continuité et leur dimensionnement reste inégal, tendant à décourager l'usage de la marche dont la sécurité n'est pas partout assurée. Le quartier Joliot-Curie, polarité locale secondaire, est marqué par la présence d'un îlot de grande taille composé de plusieurs lotissements en impasse, rendant impossible toute connexion est-ouest entre les rues Leopha et Joliot-Curie.

Mions, une ville qui conforte son dynamisme et renforce ses équipements

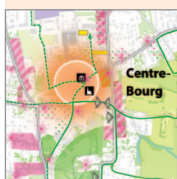
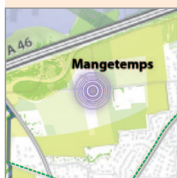
• Accompagner le développement démographique par une offre adaptée en équipements



> Renforcement des équipements de la ville dans les domaines relatifs à l'enfance (notamment le centre de loisirs Marcel Moiroud), aux personnes âgées, aux activités sportives et à la gestion des eaux pluviales.



> Valoriser les franges sud de l'A46 avec l'aménagement d'un espace de loisirs et d'équipements à l'interface entre l'infrastructure et la limite urbaine de la commune.



> Développer le réseau de cheminements modes doux sur l'ensemble du territoire communal, pour donner plus de place aux piétons et aux deux-roues dans la commune et pour offrir des alternatives à la pratique automobile.

- Un emplacement réservé pour équipement public (n°11) est créé pour permettre une extension du groupe scolaire Pasteur et la réalisation de stationnements.

- Rue du 23 août 1944, sur le site des Ronces, le zonage URi2b autorisera la création d'un nouveau cimetière ;

- Sur le site du centre de loisirs Marcel Moiroud, un zonage N2S2 associé à un CES graphique de 0,11, permettra son extension maîtrisée, sans impact sur le caractère naturel du site.

- Des emplacements réservés pour aménagement de dispositifs de gestion des eaux pluviales sont prévus en lien avec les rues Yves Farge et Salvador Allende.

- Le zonage USP s'applique sur le site de Mangetemps, pour le développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Son périmètre est précisé pour un regroupement et une mutualisation cohérents de ces équipements. Le contour de l'emplacement réservé pour équipement public (n°5), à destination d'équipement sportif, culturel, éducatif et de loisirs est redéfini.

- Des emplacements réservés pour cheminements piétons ou cyclistes, ainsi que des cheminements à préserver sont inscrits sur l'ensemble du territoire communal.

- Dans les tissus pavillonnaires où s'appliquent les zonages URi1a, URi2a, URi2b et URi2c, des emplacements réservés pour élargissement de voiries permettront également d'améliorer la sécurité des déplacements piétonniers.

- L'emplacement réservé pour équipement public n°16 vise l'extension du cimetière.



ZA des Pierres Blanches © Agence d'urbanisme Lyon

Les parcs d'activité à dominante logistique

Au nord de la rocade est et jouxtant à l'ouest le quartier de Joliot-Curie, des parcs d'activités constituent la porte sud du grand site logistique Lyon sud-est, qui regroupe également les zones d'activités de Vénissieux, Corbas et Saint-Priest. Ce territoire économique bénéficie d'une grande qualité de desserte « tous modes » et d'aménagements paysagers valorisants (Parc d'activités des Pierres Blanches).

Les zones d'activités autour de la route d'Heyrieux

A l'extrémité nord-est de la commune, les zones d'activités des Meurières et de Pesselière, séparées par la rocade est et traversées par la voie ferrée, composent un territoire économique assez hétérogène, qui ne met pas en valeur le paysage d'entrée de ville de la route d'Heyrieux.



ZA des Pesselières © Agence d'urbanisme Lyon

La carrière de Berlet

En bordure de la rocade est, le secteur de Berlet représente un secteur d'exploitation de carrières important, situé à proximité des limites pavillonnaires du bourg de Mions.



Carrière Berlet © Agence d'urbanisme Lyon

La zone artisanale des Prunus

La petite zone artisanale des Prunus marque l'entrée de ville par la rue Pasteur. Cette zone est aujourd'hui complètement urbanisée.

L'aérodrome de Corbas

Situé sur la commune limitrophe de Corbas, il constitue un équipement de premier plan pour l'activité de pilotage de loisir et de parachutisme à l'échelle locale et régionale.

Des sites ponctuels d'activités en secteur agricole

Sur les secteurs des Ronces et de la Buissonnière, deux secteurs bâtis, sans lien avec l'agriculture, sont implantées de part et d'autre de l'A46. Leur présence constitue une rupture dans la continuité de la grande ceinture agricole et naturelle du territoire communal.

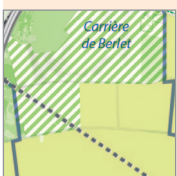
Mions, une ville qui conforte son dynamisme et renforce ses équipements

• Conforter la dimension économique du territoire



- > Au nord de la commune, de part et d'autre de l'A46, permettre la gestion des activités économiques ainsi qu'un développement et un renouvellement qualitatif de ce secteur d'entrée de ville et d'agglomération lyonnaise ;

- Les zonages UEi1 et UEi2 permettent le développement des activités économiques.
- Des outils de valorisation du végétal (EVV) sont inscrits pour pérenniser les qualités identifiées.
- Un zonage UEc identifie le centre commercial existant le long de la route d'Heyrieux en limite de Saint-Priest.



- > A l'ouest du territoire communal, permettre une exploitation maîtrisée des carrières de Berlet ;

- Un périmètre de richesses du sol et du sous-sol, en zone A2, prend en compte la poursuite des activités de carrières.



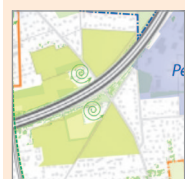
- > A l'est de la commune, en continuité avec le territoire de Toussieu, pérenniser la vocation économique de la ZA des Prunus ;

- Le zonage UEi1 confirme la vocation économique de cette zone.



- > Pérenniser l'activité aéroportuaire de loisirs implantée sur le site de l'aérodrome à Corbas, tout en limitant les nuisances qui en découlent ;

- Un zonage UEa est inscrit en limite sud-ouest de la commune afin de pérenniser l'emprise de cette activité.



- > Contenir l'emprise des occupations ponctuelles sans lien avec l'agriculture en secteurs agricoles.

- Le zonage UPP permet la gestion des occupations existantes sans lien avec l'agriculture et situées en secteurs agricoles, pour ne pas accentuer la pression foncière sur ces terres.



Tissu bâti ancien © Agence d'urbanisme Lyon

Le tissu urbain ancien

Les éléments constitutifs du tissu urbain ancien, ainsi que l'architecture historique, relèvent le plus souvent d'un patrimoine ordinaire de type rural. Des éléments bâtis remarquables sont également présents sur la commune.

Le tissu ancien et rural du bourg côtoie aujourd'hui une diversité de formes bâties (petits collectifs isolés, collectifs en îlot, maisons individuelles...), composant un paysage urbain hétérogène et éclaté.



Ensembles pavillonnaires © Agence d'urbanisme Lyon

Les secteurs à dominante pavillonnaire

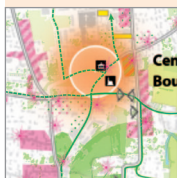
Les extensions pavillonnaires du centre-bourg, principalement situées à l'ouest et au nord, se sont réalisées sous forme de lotissements plus ou moins importants, qui sont venus se greffer sur la trame des anciens chemins ruraux.

Par la qualité et l'ampleur de son traitement, l'axe avenue des Tilleuls/rue Albert-Ferrus/rue A. Chuzel/rue du Charbonnier vient structurer de manière forte ce territoire.

Ce tissu pavillonnaire compose un paysage urbain assez uniforme et homogène.

Mions, une ville qui valorise son patrimoine, son histoire et ses identités

• Préserver les bâtiments et ensembles bâtis à valeur patrimoniale



- > Préserver les grandes propriétés, maisons bourgeoises et éléments bâtis remarquables ;
- > Préserver les ensembles bâtis constituant la trame urbaine historique, notamment le long des axes historiques (allée du Château, rue du 23 août 1944, rue du 11 novembre 1918, rue du 8 mai 1945) . Ils fondent en partie l'identité du centre-bourg.

PIP
A1 à
A5

- Le zonage UCe4b permet de maintenir les caractéristiques morphologiques de bourg avec notamment un fort rapport à la voie. Des hauteurs graphiques différenciées sont appliquées en fonction de l'existant. Les cœurs d'îlots sont préservés de fortes constructibilités.
- Le zonage UCe4a s'applique le long de la rue du 23 août 1944. Il autorise une plus grande constructibilité en bande secondaire. Les règles de hauteur maximales sont de 7 mètres en bande de constructibilité principale et de 4 mètres en Bande de constructibilité secondaire.
- Plusieurs périmètres d'intérêt patrimonial couvrent des ensembles bâtis témoins des formes urbaines historiques, sur des secteurs du centre bourg, des rues Anatole France et Louis Blériot, du 23 août 1944 et de l'allée du Château, pour préserver les caractéristiques morphologiques existantes. Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'Elément bâti patrimonial. Le plus souvent superposés au zonage UCe, ces périmètres s'étendent ponctuellement sur les zonages voisins de type URi, avec lesquels ils contribuent à une transition qualitative dans le paysage urbain.

• Préserver la qualité de vie et l'ambiance paysagère des quartiers pavillonnaires



- > Poursuivre une densification raisonnable des quartiers en respectant leur équilibre paysager et la typo-morphologie des lieux pour ne pas créer de rupture avec l'existant ;
- > Préserver l'organisation formelle, la végétalisation des quartiers résidentiels participant à la qualité paysagère par leurs ambiances.

- Les zonages URi1a, URi2b et URi2c sont appliqués sur les secteurs pavillonnaires en extension du centre-bourg, en fonction de leur densité et de leur rapport à la voie.
- L'inscription d'Espaces végétalisés à valoriser contribue au maintien à terme de la dimension végétale de ces quartiers.



Plaine agricole de Chardonnieres © Agence d'urbanisme Lyon

Comme d'autres secteurs économiques, l'agriculture a subi de profondes mutations au cours des dernières décennies. L'industrialisation des processus de production associée aux évolutions sociétales a entraîné une forte diminution du nombre d'agriculteurs. De surcroît, la pression urbaine favorise la déprise agricole. Dans ce contexte, il est important de garantir la cohérence des unités foncières.

La valeur agronomique et économique des espaces agricoles au sud-est du territoire communal est reconnue aujourd'hui par un classement PENAP (Protection des espaces naturels et agricoles périurbains), qui, au-delà du principe de protection, prévoit un programme d'actions pour la mise en valeur de ces terres agricoles.

Par ailleurs, les espaces agricoles de proximité participent de la qualité de vie miolande, et contribuent aux grands équilibres environnementaux de l'est lyonnais et de l'agglomération lyonnaise. Mions bénéficie d'une grande ceinture agricole, dont une partie (au sud et à l'est) est identifiée comme patrimoniale par le Scot de l'agglomération lyonnaise. Cet ensemble constitue un écrin vert pour la zone urbaine d'une très grande qualité.

A terme, le projet d'infrastructure routière (prolongement du BUS) à l'ouest de la commune devra être étudié pour préserver cet environnement.

Certains ensembles résidentiels constituent des îlots, dont la proximité des jardins permet de composer des continuités végétales participant à la qualité paysagère de la ville.

Au sud et à l'est du centre-bourg, la présence de boisements privés constitue un cadre paysager intéressant dans la continuité du parc du château.

Le Château, dont la préservation constitue un enjeu, joue un rôle valorisant pour le paysage local.

Certains ensembles végétalisés et/ou boisés, situés en milieu urbain à la lisière des terres agricoles, constituent des éléments de transition paysagère intéressants (chemin du Plan, à l'ouest ; impasse des Crozes et rue du Penon à l'est, ...). Les grands équipements de loisirs de plein air constituent également des poches de nature en ville intéressantes pour le cadre de vie des habitants.

Les zones d'activités sont souvent en carence d'espaces paysagers et de respiration ce qui est dommageable à l'image de ces secteurs et à l'environnement de travail des usagers.

Mions, une ville qui préserve et valorise son environnement et ses paysages

- **Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles, pour la conservation du potentiel agronomique et économique des terres.**

- > Accompagner le développement de l'activité agricole ;
- > Identifier le patrimoine mémoriel agricole.

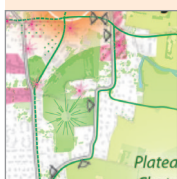
- Le zonage A2 s'applique sur la ceinture agricole entre les secteurs urbanisés de Mions, de Corbas, Chaponnay et Toussieu et contribue à cet objectif. Il permet l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Un Elément bâti patrimonial est inscrit pour préserver la ferme agricole de la route de Valencin, dont une annexe exclue de ce classement est autorisée à changer de destination pour permettre sa préservation.
- Un zonage N1 assure la protection du puits de captage de Mions, au lieu-dit "Sous la Roche".

- **Participer à la préservation, la valorisation et la mise en réseau de la grande trame verte de l'est de l'agglomération**

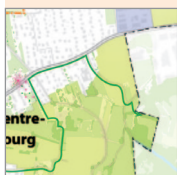


- > Prendre en compte la protection des puits de captage au sud de la commune.
- > Aider au maintien et au renforcement de la trame verte existante reliant Chaponnay à Toussieu en passant par Mions.

- **Conforter la place de la nature et du végétal au cœur de la ville, et préserver les parcs et espaces naturels urbains remarquables**



- > Préserver les espaces agricoles et naturels situés de part et d'autre de la Rocade est, qui constituent une lisière paysagère et permettent d'en limiter les nuisances pour les habitants ;
- > Préserver l'îlot vert du château ;



- > Favoriser les liens entre parc, secteurs urbains et grand paysage (cheminements modes doux, sentiers pédestres à travers le plateau...) ;
- > Permettre le confortement du parc Théodore Monod et du stade des Tilleuls ;
- > Renforcer le verdissement et le paysagement des zones d'activités, afin d'en améliorer l'attractivité et la qualité de vie au quotidien.

- Le zonage A2 s'applique sur les secteurs des Ronces, sous Meurière, la Buissonnière, la Gravière et Mangetemps.
- Le zonage N2 s'applique sur une partie du secteur de Mangetemps, permettant de conforter sa vocation d'espace dédié aux loisirs dans un cadre naturel.
- Le zonage N2 s'applique sur l'ensemble du parc du château, pour préserver le caractère patrimonial de son paysage.
- Un zonage N2S1 avec polygone d'implantation autour du château permet la rénovation du bâtiment et une destination en harmonie avec la valeur patrimoniale et paysagère du site.
- Le zonage UL s'applique sur le parc Théodore Monod et sur le stade des tilleuls, du fait de leur fonction de parcs urbains ou de loisirs ouverts au public.
- La délimitation d'Espaces boisés classés et Espaces végétalisés à valoriser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune, y compris sur des zones d'activités, permet de préserver la qualité végétale et paysagère de certains secteurs.

Besoins en logements

Si les dynamiques observées entre 1999 et 2012 se poursuivent (desserrement des ménages, disparition de logements existants), la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins de 50 logements par an.

Le développement de la commune est marqué par la réalisation de programmes en neufs en collectif. En 2012, 16% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 77,3% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

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

La population est relativement jeune, 38,3% des habitants ont moins de 30 ans. Mais la population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+ 1 102 personnes) et représente 20,2% de la population de 2012 (contre 13,2% en 1999).

3,6% 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 de 7,3% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8,0% à l'échelle de la Métropole.

Le profil familial des ménages Miolands est prédominant, mais la part des familles (51,6% en 2012 contre 60,0% en 1999) a diminué au profit des personnes seules et couples sans enfant.

Besoins en logements spécifiques

L'habitat spécifique de Mions concerne les personnes âgées (115 places dont 60 gérées par le CCAS) et les gens du voyage (un terrain familial de 5 emplacements et 12 ménages sédentarisés bénéficient d'un habitat adapté depuis 2002).

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est déséquilibrée. En 2012, 77% des ménages sont propriétaires de leur logement, 23% sont locataires. Les locataires du parc privé sont plus nombreux que ceux du parc social.

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

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > Contenir le développement de la commune après avoir connu une forte activité immobilière.
- > Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace..



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

- > Renforcer la mixité sociale en préservant une offre de logements financièrement accessible pour permettre l'accueil et le maintien des ménages aux revenus intermédiaires et modestes.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
- > Préserver le rôle d'accueil des familles avec enfant(s).
- > Développer l'offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement, proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
- > Préserver voire développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (jeunes, étudiants, personnes âgées, ménages les plus fragiles)..
- > Favoriser un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
- > Veiller à l'équilibre entre locatif privé et locatif social.
- > Pour le parc locatif privé, veiller à la qualité et à un équilibre dans la gamme des produits proposés (granulométrie, prix, qualité des prestations).



Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 932 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 421 logements. Le taux SRU (17,8% en 2017) a augmenté de 5 points (12,8% en 2008). En 2017, le déficit était de 375 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25 %.

La demande locative sociale est importante avec 508 demandes exprimées pour Mions en 1er choix au 31 décembre 2017, soit près de 9 demandeurs pour une offre (5,7 en moyenne pour la Métropole). 37 % des demandeurs résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (9,3%) était plus élevé que sur le bassin de vie (8,0%) mais similaire à celui de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Mions se situent dans la fourchette basse du bassin de vie pour l'individuel et dans la fourchette haute pour le collectif. Globalement le parc ancien est accessible aux classes moyennes.

Le marché de l'immobilier neuf semble lui aussi accessible aux classes moyennes (58% des appartements neufs étaient vendus entre 2 800 €/m² et 3 600 €/m² entre 2012 et 2014). Le marché de l'accession y est majoritaire (70% des ventes à des acquéreurs-utilisateurs) par rapport aux produits investisseurs qui ont représenté 30 % des ventes entre 2012 et 2014.

A noter que sur la période 2008-2014, la commune a produit 16 logements en PSLA (Prêt social location-accession).

Le parc existant

Environ 1 180 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 22 % 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 3,9% 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.

Sur le parc locatif social existant, la plupart des résidences ont été réhabilitées. La réhabilitation du hameau de la Fontaine (20 logements OPAC 69) est désormais une priorité.

Observation et suivi du PLU-H

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

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

- > Continuer à produire des logements sociaux, poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.
- > Diversifier l'offre en proposant différents niveaux de loyers et des logements de différentes tailles.
- > Faciliter le conventionnement de logements privés.

- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo-accédants aux revenus modestes et intermédiaires.



- **Améliorer le parc existant**

- > Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé, notamment dans les lotissements des années 1970-1980.
- > Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.
- > Poursuivre la réhabilitation du parc public.



- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**

- > Animer le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
- > Observer et anticiper les évolutions de l'habitat.



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

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

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

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

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



Développer l'offre résidentielle

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

A l'échelle de la commune, dont le développement récent a été important, cela se traduit par :

- un objectif de production de 450 logements en 9 ans entre 2018 et 2026, (soit une moyenne de 50 logements par an) ce qui permet de stabiliser la population à son niveau actuel et continuer à répondre aux besoins en logements (à moins de 50 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif se situe en deçà des capacités résidentielles de la commune. Après avoir connu un rythme de construction particulièrement élevé sur la période 2011-2014 (181 logements/an contre 82 logements par an sur la fin des années 2000), le développement de la commune doit être maîtrisé pour être en capacité de répondre aux besoins en équipements et services ;
- un développement résidentiel à poursuivre pour renforcer et valoriser le centre-bourg et conforter le quartier Joliot Curie ; un développement à encadrer sur le secteur Aux Pierres et à accompagner en diffus ;
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues ;
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles).



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.

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

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

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

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 120 logements locatifs sociaux.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS). Les programmes développés pourront concerner du logement familial, ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- la mise en place de secteurs de mixité sociale sur l'ensemble de la commune. Les périmètres et les règles figurent dans le règlement du PLUH,
- le maintien d'emplacements réservés en faveur du

logement social sur certaines parcelles porteuses d'un potentiel de développement (la localisation et la règle figurent dans le règlement du PLUH),

- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



Améliorer la qualité du parc

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

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

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



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

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

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

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé ;
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services ;
 - un emplacement est réservé rue de la Libération pour un projet de résidence seniors.
- 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,
 - la mise en place d'un travail partenarial autour des situations prioritaires.



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 mise en place d'une Instance locale de l'Habitat pour réunir régulièrement les différents acteurs de l'habitat,
- la participation aux réunions de partage organisées par la Métropole de Lyon.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1

Chemin du Charbonnier

Constat

Le périmètre concerné forme un « V » axé sur le chemin du Charbonnier et couvre un périmètre d'environ 2,25 hectares.

Il englobe, à l'est, les terrains laissés libres dans l'urbanisation de ce secteur de Mions, et de l'autre, l'extrémité orientale des terrains agricoles de la plaine.

Le site bénéficie d'une grande ouverture paysagère vers les terres agricoles bordées d'une haie à l'ouest, d'un espace arboré au sud-est, et bénéficie d'espaces publics de qualité aux abords du chemin

du Charbonnier.

Contexte urbain :

- la partie située à l'est de cet axe est caractérisée par la présence d'impasses privées, constituant les seules opportunités de branchement envisageables pour une desserte viaire ;

- A l'ouest, les terres agricoles constituent une ouverture sur le grand paysage. Elles sont bordées au nord et au sud par des lotissements d'habitat pavillonnaire.

Objectifs

- Permettre un développement de l'urbanisation à vocation dominante résidentielle en agrafe sur l'existant ;
- Favoriser un maillage viaire en accroche sur le réseau existant ;
- Préserver la vue dégagée sur le grand paysage à l'ouest ;
- Valoriser les éléments de structure végétale existant sur le site (haie bocagère, espace public boisé).

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

- > A l'ouest du chemin du Charbonnier, permettre la réalisation d'un alignement de maisons individuelles en bande, directement desservies par le chemin de Feyzin (voie communautaire). Au sud de ce premier alignement, une seconde bande de maisons pourra être réalisée.
- > A l'ouest du chemin de Charbonnier, permettre l'aménagement d'un équipement de loisirs de plein air, respectant l'ouverture visuelle sur le grand paysage à l'ouest.
- > A l'est du chemin du Charbonnier, permettre la réalisation d'une offre de logements résidentiels individuels à intermédiaires.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- > Maintenir l'espace public paysager existant au sud du site ;
- > Préserver une large ouverture paysagère vers l'ouest depuis le chemin du Charbonnier ;

- > Assurer un traitement qualitatif de la lisière urbaine au contact des secteurs agricoles et naturels. La transition entre les jardins et les espaces naturels et agricoles qu'ils jouxtent fera l'objet d'un traitement paysager privilégiant les haies bocagères composées d'une mixité d'essences locales. Un même traitement sera appliqué à l'est du chemin du Charbonnier.

Accès, déplacement et stationnement

Assurer le maillage viaire du site pour garantir :

- > A l'est du chemin du Charbonnier :
 - la desserte des habitations par la réalisation d'une jonction entre la rue Bourdelle et la place Rodin, laquelle sera connectée au chemin du Charbonnier ;
 - une liaison piétonne est-ouest entre le chemin du Charbonnier et la place Rodin.
- > A l'ouest du chemin du Charbonnier, par l'aménagement d'une desserte en accroche sur le chemin de Feyzin, aboutissant face à l'allée Germain Soufflot.

Principes d'aménagement



-  Voirie à créer
-  Cheminement modes doux à créer
-  Lisière végétalisée à créer
-  Secteur d'habitat intermédiaire à développer
-  Secteur d'habitat individuel à développer
-  Secteur végétalisé à préserver
-  Ouverture paysagère à conserver

Quartier Joliot-Curie

Conforter l'urbanisation du quartier autour du groupe scolaire avec la mutation et la restructuration urbaine du secteur Joliot Curie / Collières.

Principes d'aménagement

La recomposition du secteur Joliot-Curie / Collières (après la démolition du bâti existant de part et d'autre de la rue Charles Péguy) doit permettre de mieux affirmer le renouveau du quartier Joliot-Curie, en s'appuyant notamment sur les principes d'aménagement suivants :

Fonctions et morphologies urbaines

- > Affirmer l'identité du quartier autour du parvis recomposé de l'école Joliot-Curie, lequel sera délimité au sud par le groupe scolaire existant et au nord par un nouveau front bâti discontinu d'hauteur maximum R+3.
- > Le volume enveloppe des toitures sera bas, et ne proposera pas de niveau "en attique".
- > Favoriser le développement d'une urbanisation résidentielle « en fort rapport avec la voie », avec des densités et des épannelages décroissants à partir du sud et du centre du secteur Joliot-Curie / Collières.
- > Développer une offre immobilière mixte en accès et en logements sociaux, avec des typologies bâties variant du petit collectif à la maison en bande.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- > Donner une identité verte au quartier :
 - En développant une densité végétale forte sur le nouveau parvis de l'école (plantations d'arbres à haute tige...);
 - En favorisant l'aménagement de nouvelles voiries plantées ;
 - Et en soignant tout particulièrement les qualités végétales des espaces collectifs et privatifs (jardins...) des nouvelles opérations immobilières.

Accès, déplacement et stationnement

- > Permettre un remaillage complet et cohérent du secteur Joliot-Curie / Collières, avec la mise en oeuvre d'un réseau de voies reliant entre elles les rues Joliot-Curie, Jacques Brel et Collières.

OAP 3

Aux Pierres

Constat

Le site « Aux Pierres » (~5,1 ha) est localisé dans la partie sud du territoire communal, en bordure du chemin du Charbonnier, axe majeur de desserte locale. Ce **reliquat agricole enclavé dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire** présente un fort potentiel d'urbanisation à vocation résidentielle.

Sur la partie Ouest du site, une canalisation de **transport de gaz** qui le traverse du nord au sud induit une absence de constructibilité au droit de son tracé. Cette zone non-aedificandi est valorisée pour contribuer notamment aux qualités paysagères et écologiques du site.

L'ensemble du secteur est concerné par le **risque d'inondation par ruissellement**, l'aménagement devra donc viser un maximum de **transparence hydraulique**.

Objectifs

L'urbanisation du secteur doit **répondre aux besoins communaux** :

- **en renforçant la mixité résidentielle et en développant une offre de logements diversifiée** (tant dans ses formes que dans ses produits)
- **en forgeant de nouvelles polarités de proximité** (localisation d'un équipement public, de commerces et services)
- **en déployant une véritable trame d'espaces paysagers** (cumulant enjeux urbains et environnementaux)

Règlement

Afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent et afin d'éviter une trop grande segmentation opérationnelle, il est imposé un seuil d'ouverture à l'urbanisation de 1300m² de surface de plancher.

Principes d'aménagement

Une diversité de formes bâties, avec une graduation des densités/hauteurs.

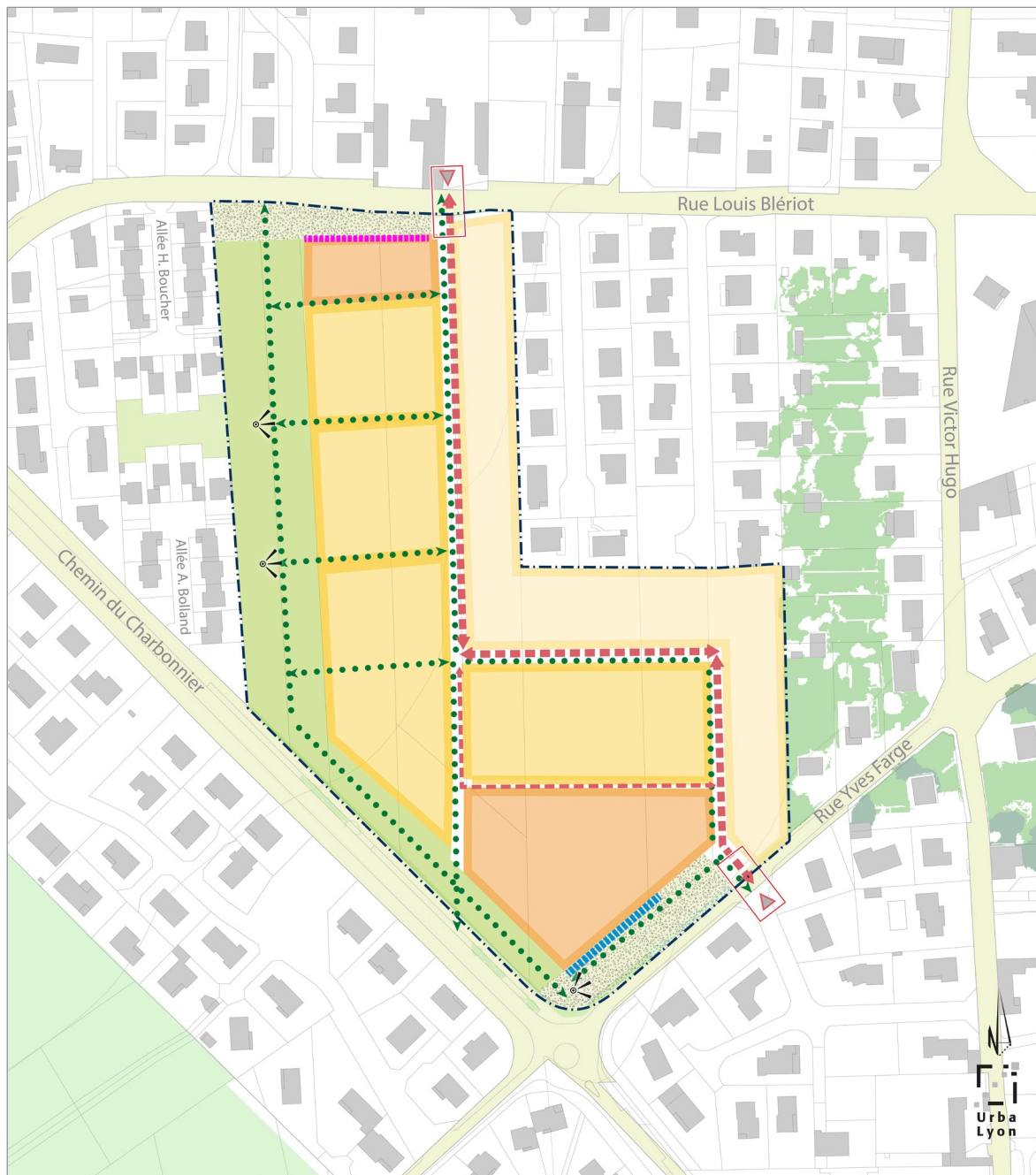
- > La programmation prévoit une diversité des formes bâties avec un **principe de dégressivité de la densité et des hauteurs** pour une meilleure intégration urbaine et paysagère :
- **En entrées de site : de l'habitat intermédiaire à collectif en R+2.** Les immeubles collectifs intègrent des RDC actifs ouvrant sur des espaces de parvis/placette (sur la rue Yves Farge et sur la rue Louis Blériot).
- **En partie centrale : des maisons groupées en R+1** permettant de maintenir une bonne densité de logements dans un environnement très paysager
- **Sur la frange Est : de l'habitat individuel plus lâche en R+1** assurant la couture avec le quartier pavillonnaire riverain.

La morphologie du bâti sera marquée par la **simplicité des formes**, en réinterprétant les volumes ruraux traditionnels :



Exemples d'habitat collectif et intermédiaire (Arch. MDNH)

Principes d'aménagement



Secteur d'habitat collectif et intermédiaire

Secteur de maisons groupées

Secteur d'habitat individuel

Front bâti structurant pouvant accueillir des RDC actifs

Front bâti structurant accueillant un équipement public en RDC

Point de vue sur le château à préserver

Parvis/placette à aménager

Sentier nature intégrant la zone non aedificandi de la conduite gaz

Cheminement modes actifs à créer

Voirie à créer

Débouché viaire à connecter avec le réseau existant

Périmètre OAP

Principes d'aménagement

Programmation résidentielle

- > Une « densité » de l'ordre de 120/130 logements est attendue à l'échelle globale du périmètre de l'OAP.
- > Une diversité de typologies de logements devra être réalisée avec une programmation prévoyant des logements locatifs sociaux, des logements en accession abordable et des logements en accession libre. Il sera recherché une part de logement social à réaliser de 30% minimum (en PLUS-PLAI uniquement pour les communes SRU) ;
- > L'OAP est située en secteur de mixité sociale (SMS). La programmation résidentielle devra respecter les pourcentages inscrits dans la règle du SMS. Pour les communes en situation de carence, la réglementation impose une obligation de 30% des logements produits en PLUS-PLAI.

Une desserte routière minimale au profit d'aménagements paysagers

- > Le plan de composition tire profit de la contrainte d'aménagement de la conduite de gaz pour aménager un **sentier nature sur toute la frange Ouest du site**. Ce sentier nature sera aménagé de manière à remplir **plusieurs fonctions** : à la fois support de cheminements, couloir de biodiversité, îlot de fraîcheur et gestion intégrée des eaux pluviales, agrément visuel et espace de transition avec les maisons riveraines.
- > **L'aménagement d'une voie** permet de connecter la rue Yves Farges à la rue Louis Blériot sans créer de nouvelle intersection sur le chemin du Charbonnier. Le tracé en "S" permet de **desservir l'ensemble des lots sans démultiplier les voiries**.
- > En complément de ce bouclage, des liaisons piétonnes perpendiculaires à la voie offrent des connexions transversales avec le parc.

> Des espaces publics de proximité sont aménagés en entrée de site :

- Rue Louis Blériot : **Parvis ouvert devant l'équipement public** (la cour de l'équipement est à localiser au sud du bâtiment, en lien avec le parc linéaire)
- Rue Yves Farge : **Placette plantée** pouvant accueillir un lieu convivial et/ou de repos (mobilier d'assise).
- > Le maintien de vastes espaces ouverts (parc linéaire, placette) est l'occasion de **préserver des points de vue sur le château**.
- > **La mutualisation du stationnement est privilégiée**. Les poches de parkings reçoivent un **traitement paysager**.
- > En raison du risque inondation par ruissellement, le projet d'aménagement doit viser un maximum de transparence hydraulique :
- **principe de désimperméabilisation maximale** en continuité du public-privé
- **Aménagement de noues paysagères** le long des voies et des parkings, ainsi que sur les jardins des parcelles privées.

OAP
4

Nord Centre-Ville

Constat

Le secteur "Nord-Centre-Ville" concerne les **macro-ilots au nord de la Mairie, mixant petit collectif, habitat pavillonnaire et commerces de type périurbain** (emprise monofonctionnelle et extensive du supermarché). La proximité directe de la mairie et du cœur commerçant au sud justifie l'intérêt de faire évoluer le secteur afin d'**étirer la centralité vers le nord jusqu'au parvis du pôle d'équipements** (équipement culturel Jean Moulin et médiathèque Jacques Prévert).

Ce secteur de faible densité présente un **grand potentiel de renouvellement si velléité d'évolution du supermarché et des parcelles pavillonnaires qui l'entourent**. La mutation de ces fonciers serait également l'occasion de compléter la trame viaire pour **repenser le schéma de circulation** (rééquilibrage nécessaire pour décharger les tronçons les plus étroits : Rue de l'Egalité, Route de Saint-Priest, Allée du Château).

Objectifs

La mutation du secteur doit poursuivre les objectifs suivants :

- **étirer et renforcer l'animation du centre-ville le long de la rue du 19 mars 1962** aussi bien en termes d'offre commerciale que de qualité architecturale et d'espace public.
- **mettre en place une nouvelle trame viaire** pour desservir les nouvelles opérations tout en déchargeant la Route de Saint Priest.
- **développer une offre de logements diversifiée** dans un périmètre de marchabilité doté de nombreuses aménités.
- **maintenir et valoriser le cadre paysager** : des implantations bâties plus compactes pour préserver et renforcer une trame paysagère en pleine-terre.

Principes d'aménagement

L'évolution d'un supermarché extensif vers un programme dense et mixte

Le renouvellement du secteur passe nécessairement par la mutation du supermarché et de son parking aérien. L'objectif est de **mieux l'intégrer dans un nouveau dispositif urbain où la galette commerciale s'inscrit en RDC d'immeubles**.

La mobilisation d'une assiette foncière conséquente peut permettre de mener une opération de **démolition-reconstruction in situ, sans interruption d'activité** ("opération tiroir"). L'objectif est de réorienter l'offre commerciale sur la rue du 19 mars 1962 en exposant sur un **parvis piéton, un long linéaire de vitrines, surmontées de petits plots résidentiels**.



Exemple de superposition de logement en R+2 sur un supermarché d'environ 1000m² à St Symphorien d'Ozon (Insolites Architecture)

PLU-H - MIONS - MODIFICATION N°4 - Approbation 2024

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

MIONS

Surface communale.....

1 165,95 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	
UCe4	18,03
Mixtes de formes compactes	
URm1	4,13
URm2	24,88
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	46,03
URi2	291,77
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	20,64
UEi2	138,36
UEa	1,17
UEp	
Activités marchandes	
UEc	2,31
UEI	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	7,92
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	1,89
UL	4,98
TOTAL	562,11

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	1,50
AURi1	5,20
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEI	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	4,74
AU3	
TOTAL	11,44

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	1,23
N2	44,71
Zones agricoles	
A1	
A2	546,46
TOTAL	592,40

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	8,35
Espaces Végétalisés à Valoriser	89,96
Plantations sur domaine public	6,18
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	104,49

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	12 233	13 542	262	10,7%	1 385 927
Nombre de ménages	4 401	5 132	146	16,6%	631 553
Taille des ménages	2,8	2,6	0,0	-0,05	2,1
Nombre de résidences principales	4 401	5 132	146	16,6%	631 553
Part des ménages propriétaires	77,2%	68,0%	-1,8%	-9,2%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	13,1%	11,9%	-0,2%	-1,2%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	8,4%	17,8%	1,9%	9,4%	125 583
Taux de logements vacants	2,0%	3,0%	0,2%	1,0%	7,4%
Nombre d'emplois	4 684	4 713	6	0,6%	704 742
Revenu fiscal médian	22 432 €	23 630 €	240	5,3%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



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

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	12,75%	17,83%	18,20%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



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

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	508	503
Pression de la demande de logement locatif social	8,6	10,3
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	49%	46%
Taux de rotation dans le parc locatif social	9,3%	9,0%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,7%	0,8%

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	297,9	299,7	300,6
Nombre de logements	5 340	5 488	5 567
Densité	17,9	18,3	18,5

Source : Fichiers fonciers

Précisions

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

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