

# Commune de Neyron



## Plan Local d'Urbanisme

### DÉMOGRAPHIE, HABITAT, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

20 avril 2023



## Rappel du planning

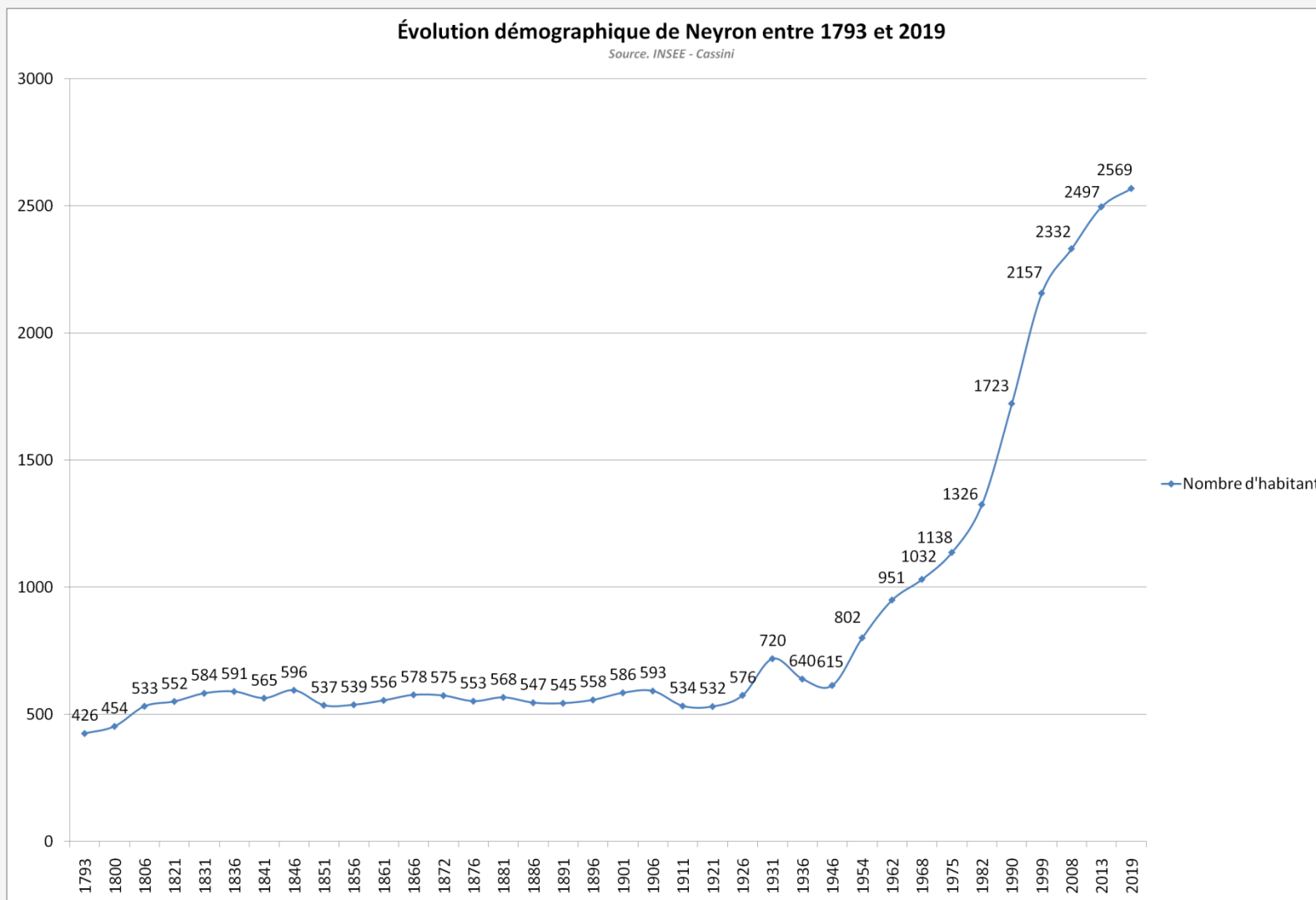
---

16/02/2023	<i>Réunion de lancement</i>
22/03/2023	<b>Diagnostic</b> Grand paysage, environnement, agriculture
20/04/2023	<b>Diagnostic</b> Démographie, habitat, activités économiques
08/06/2023	<b>Diagnostic</b> Fonctionnement urbain, paysages urbains, patrimoine, foncier
	Présentation du diagnostic aux PPA

# SOMMAIRE

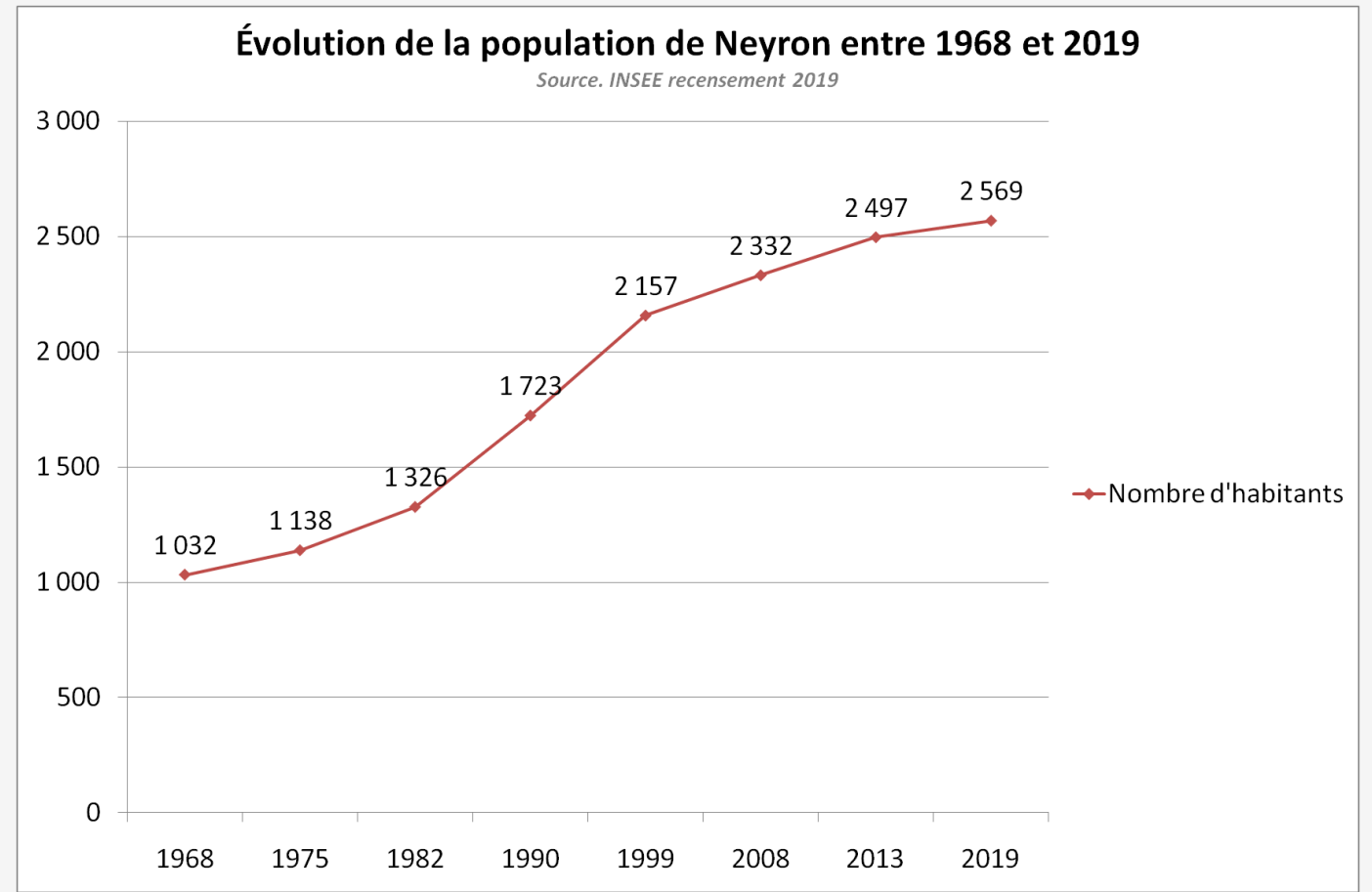
1. L'analyse des dynamiques sociodémographiques
2. L'analyse du parc de logements
3. L'analyse de l'emploi et de l'activité économique
4. Le potentiel foncier

# 1. Une croissance démographique marquée au lendemain de la seconde guerre



# 1. Une croissance démographique soutenue...

- Depuis 1968, la commune a connu une **croissance démographique constante marquée par l'accueil de 1 537 nouveaux habitants**, soit 30 nouveaux habitants par an en moyenne.
- **Le développement de la population a été le plus significatif entre 1982 et 1999**, avec une **variation annuelle de la population** oscillant entre **2,5% et 3,3%**.
- Depuis les années 2000, la **croissance démographique s'est poursuivie mais de manière moins prononcée**, avec une **variation annuelle de la population** se situant entre **0,9% et 1,4%**.
- Depuis 2013, la **variation de la population s'est encore atténuée, passant d'1,4% à 0,5% en 2019**, soit son taux le plus faible depuis 1968.



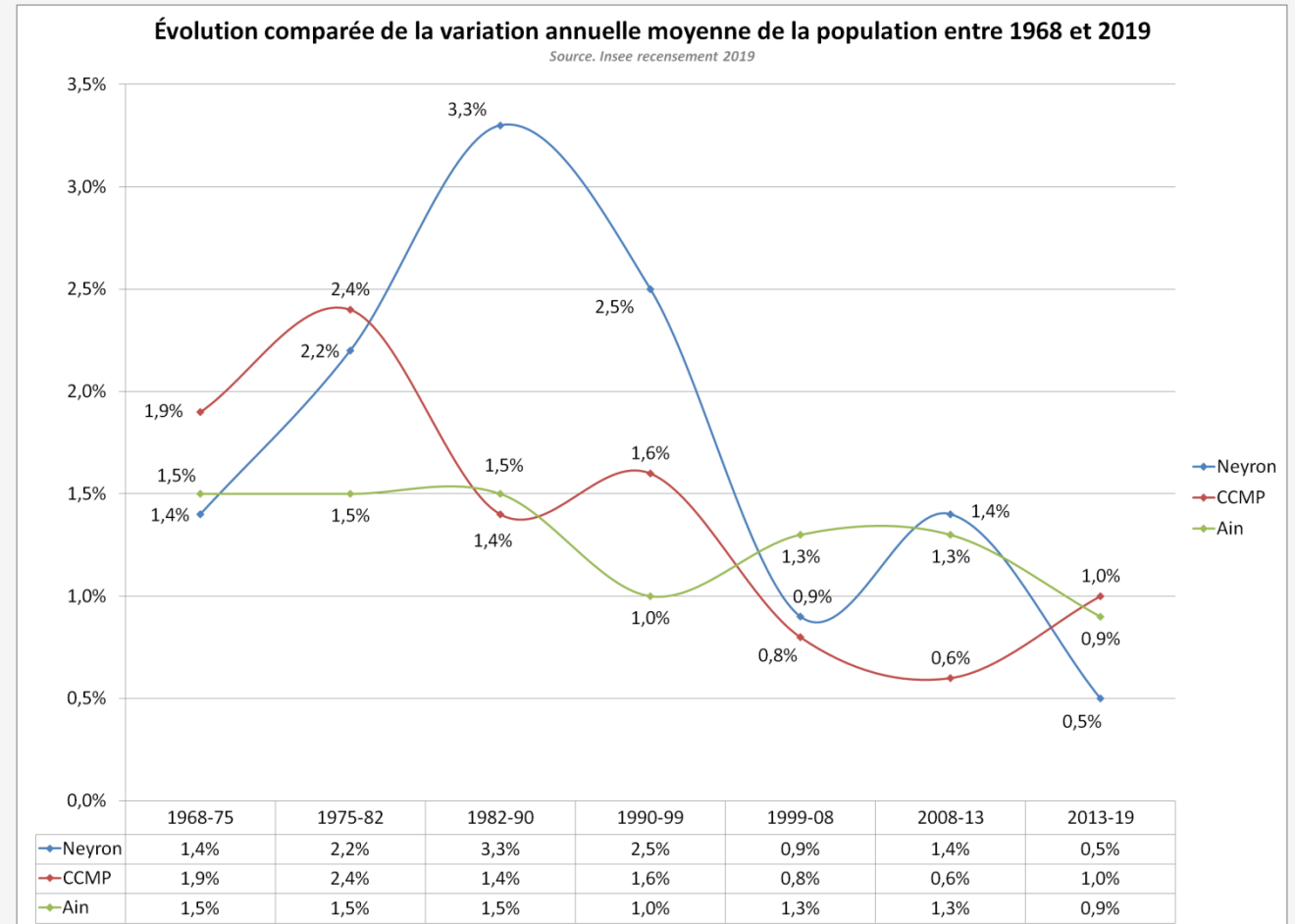
# 1. Une croissance démographique soutenue mais en déclin

▪ Les territoires de comparaison suivent des **tendances d'évolution démographique distinctes** depuis le début des années 1970.

▪ Le **département de l'Ain** est concerné par une **dynamique démographique stable** oscillant entre **0,9% et 1,5%** depuis 1968.

▪ À l'inverse, la **communauté de communes de Miribel et du Plateau (CCMP)** est marquée par une **dynamique démographique fluctuante entre 1968 et 2008**, dont une succession de hausses et de baisses avec des variations entre 2,4% et 0,8%. **Depuis 2008, la CCMP connaît un regain démographique** avec un taux de variation annuelle qui s'élève à 1% en 2019.

▪ **Aujourd'hui, la croissance observée à Neyron est moins importante et tend à se détacher de la dynamique intercommunale et départementale.**



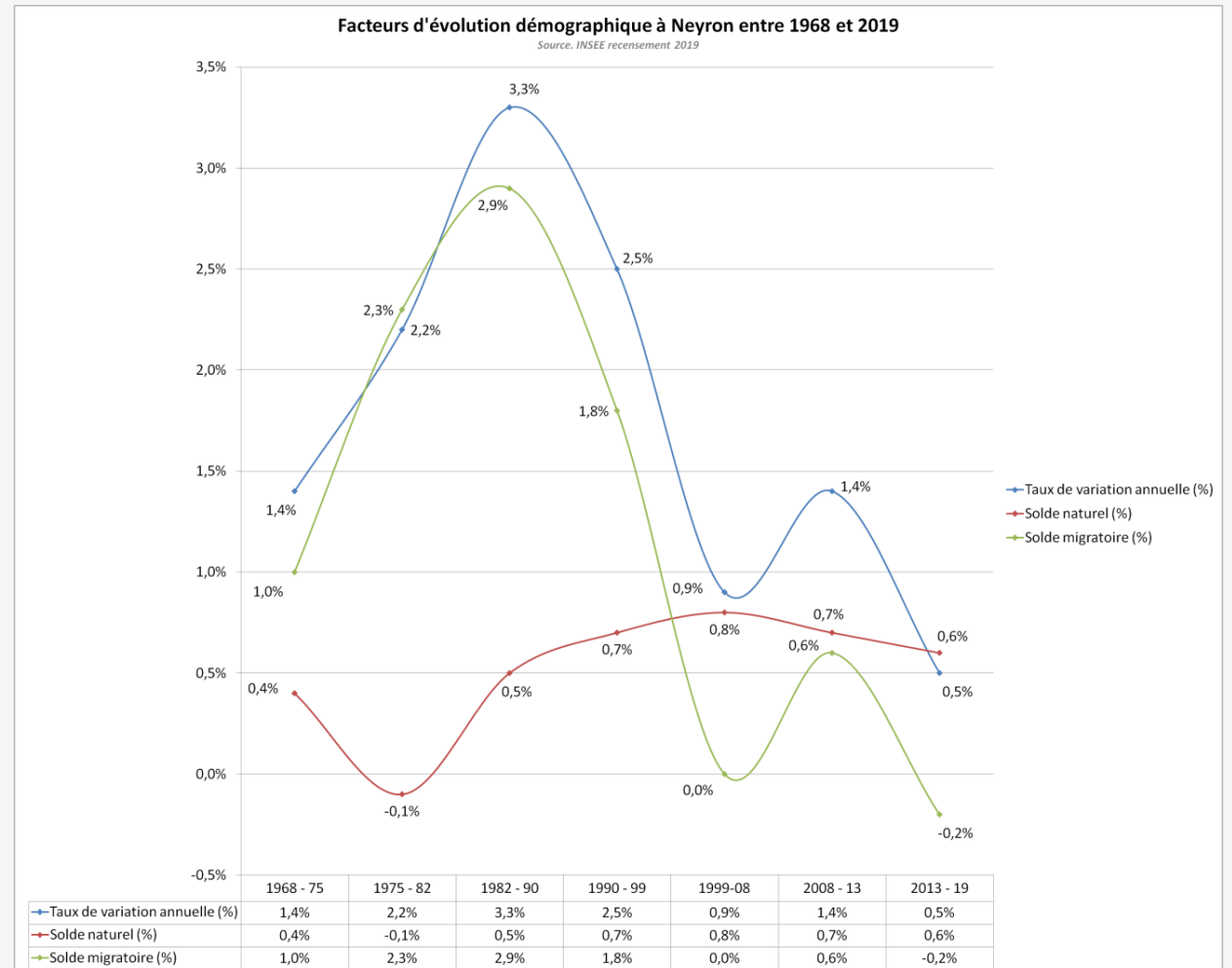
# 1. ... principalement liée au solde migratoire

▪ La croissance démographique de la commune est **essentiellement liée à l'arrivée de nouveaux habitants entre 1968 et 1999**, expliquant un **solde migratoire moyen autour des 2%** qui s'est accru jusqu'en 1990 pour ensuite s'affaiblir.

→ Située dans l'**aire d'influence de la Métropole de Lyon**, la commune est concernée par un phénomène de **périurbanisation**, s'illustrant majoritairement par le développement de constructions sous forme pavillonnaire.

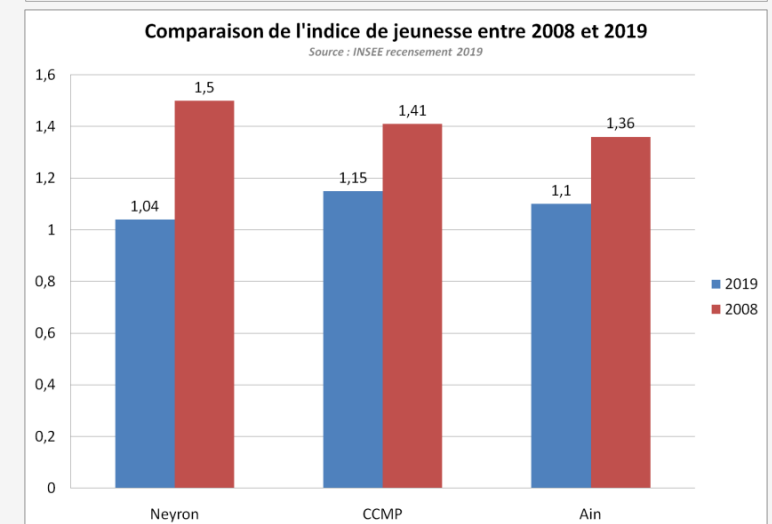
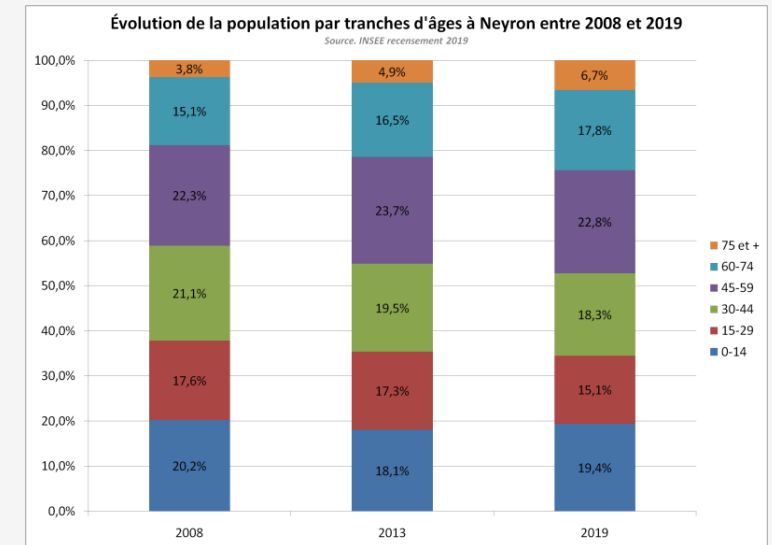
▪ Sur la **période 1982-2008**, le **solde migratoire a chuté constamment jusqu'à atteindre 0%**, tandis que le **solde naturel a connu une progression permettant de maintenir l'évolution de la population**.

▪ Depuis 2008, la **variation de la population est principalement liée au solde naturel** qui poursuit son maintien avec un taux à 0,6%, tandis que le **solde migratoire a d'abord rebondi pour ensuite rechuté à un taux négatif de -0,2%**, soit son taux le plus bas depuis 1968.



## 2. Un vieillissement de la population amorcé

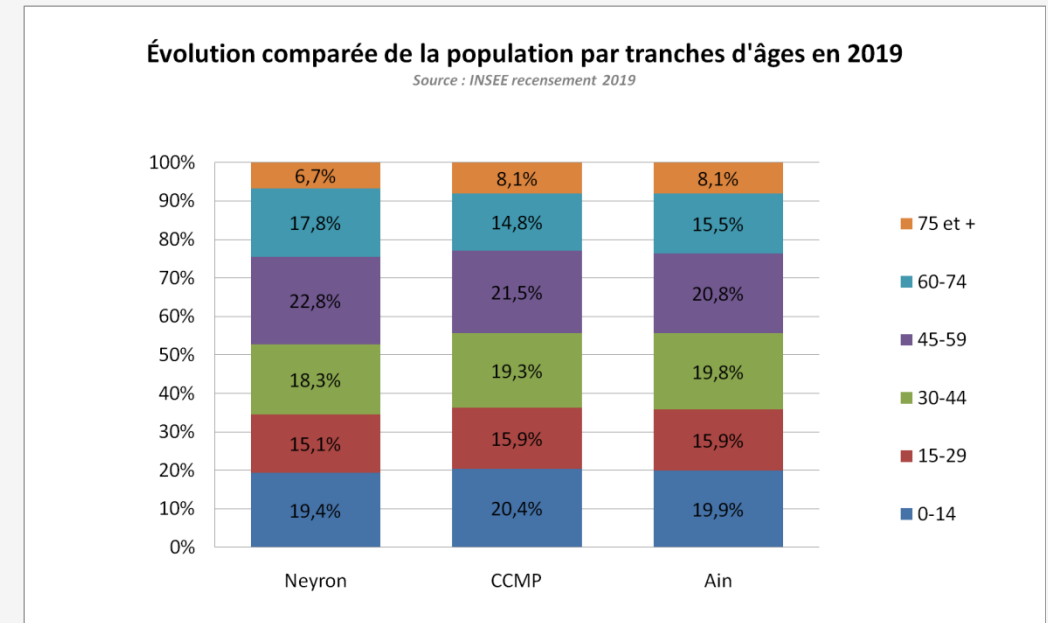
- Entre 2008 et 2019, l'évolution de la population communale par tranches d'âges se traduit essentiellement par **une augmentation des plus de 45 ans**.
- **Les catégories des 0-44 ans ont diminué de 6,1% au profit des 45-75 ans et plus** sur la même période.
- **La tranche d'âge la plus représentée en 2019 concerne les 45-59 ans (22,8%).**
- De plus, **en 2019, les 60-74 ans sont plus représentés que les 15-29 ans (17,8% contre 15,1%), tandis qu'en 2008 la tendance était inversée (15,1% contre 17,6%),** témoignant de la croissance d'une population âgée.
- Enfin, **l'indice de jeunesse affirme une tendance au vieillissement** puisqu'en 2019, la commune concentre **104 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans**, contre 150 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2008.
- **La CCMP et le département de l'Ain affichent la même tendance au vieillissement que la commune mais conforte un indice de jeunesse plus important.**





## 2. Un vieillissement de la population amorcé

- Les tendances observées sur le territoire **communal se rapprochent des tendances** que l'on peut observer sur les territoires intercommunal et départemental en matière de **vieillissement de la population**.
- Indice de vieillissement en 2019 (Source : Observatoire des territoires) :
  - 65 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes dans la CCMP
  - 68 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes dans l'Ain
  - Avec 69 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes, Neyron se rallie principalement à la dynamique de l'Ain
- Cependant, **la commune affiche un vieillissement de la population plus avancé que celui de la CCMP et du département de l'Ain**. Elle concentre une part plus importante de 45-59 ans et 60-74 ans que l'intercommunalité.
- **Les 45 ans et plus sont ainsi plus représentés au sein de la commune qu'au sein de la CCMP et du département de l'Ain.**



- À l'inverse, **les 0-44 ans sont plus représentés au sein de la CCMP et du département de l'Ain qu'au sein de la commune**.
- À noter que la communauté de communes et le département réunissent une part plus importante de 75 ans et plus que la commune.

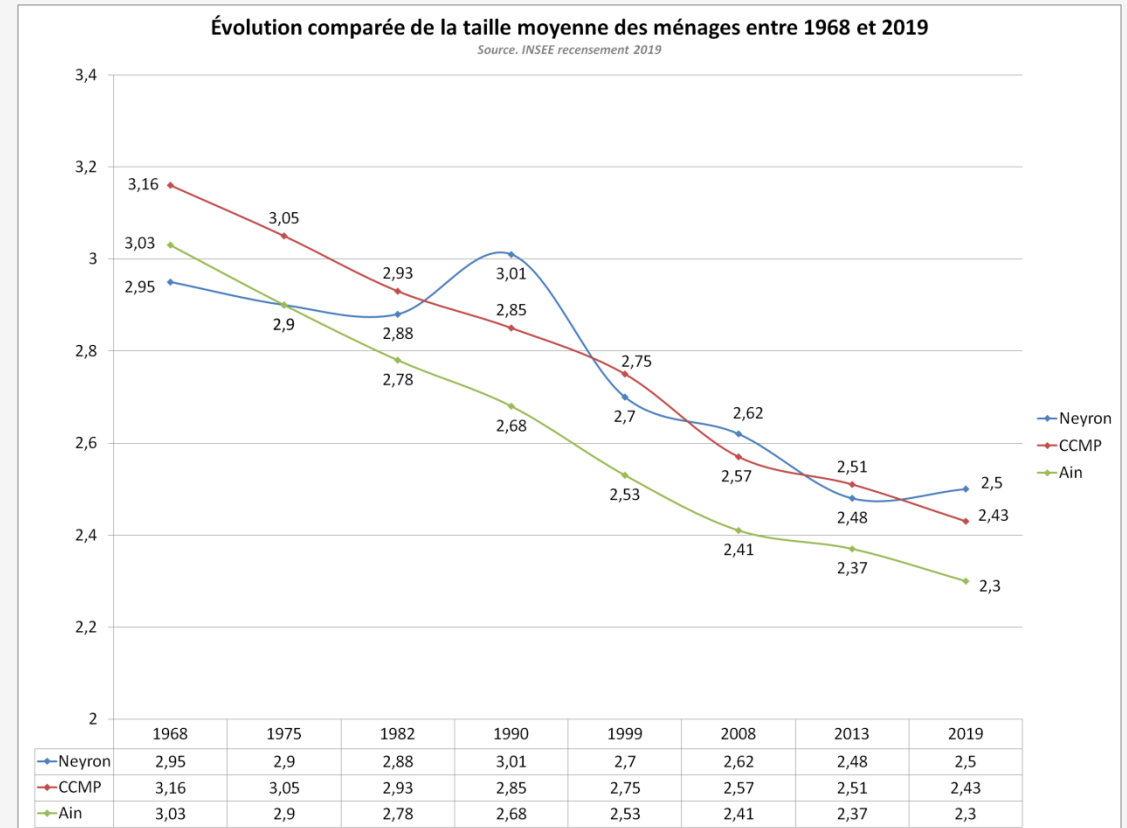
### 3. Une population avant tout composée de familles

- Une diminution de la taille des ménages

*Si la commune comptait 2,95 personnes/ménage en 1968, elle n'en compte que 2,5 en 2019. Depuis 1982, la taille des ménages dans l'Ain est plus faible qu'à Neyron, tandis que la taille des ménages dans la CCMP tend à se maintenir au même niveau que Neyron*

- Les **familles** sont surreprésentées et concernent **76% des ménages en 2019**, dont 36% sont des couples avec enfant, 33% sont des couples sans enfant et 7% sont des familles monoparentales.

- La **CCMP affiche la même tendance avec une sous-représentation des ménages d'une personne (28%) au profit des ménages familiaux (71%)**. Les ménages seuls sont par ailleurs plus nombreux au sein de la CCMP que de la commune (28% contre 24%).



Couples avec enfant



35,7%

Couples sans enfant



32,9%

Familles monoparentales



6,9%

Ménages d'une personne



24,1%

# SYNTHESE

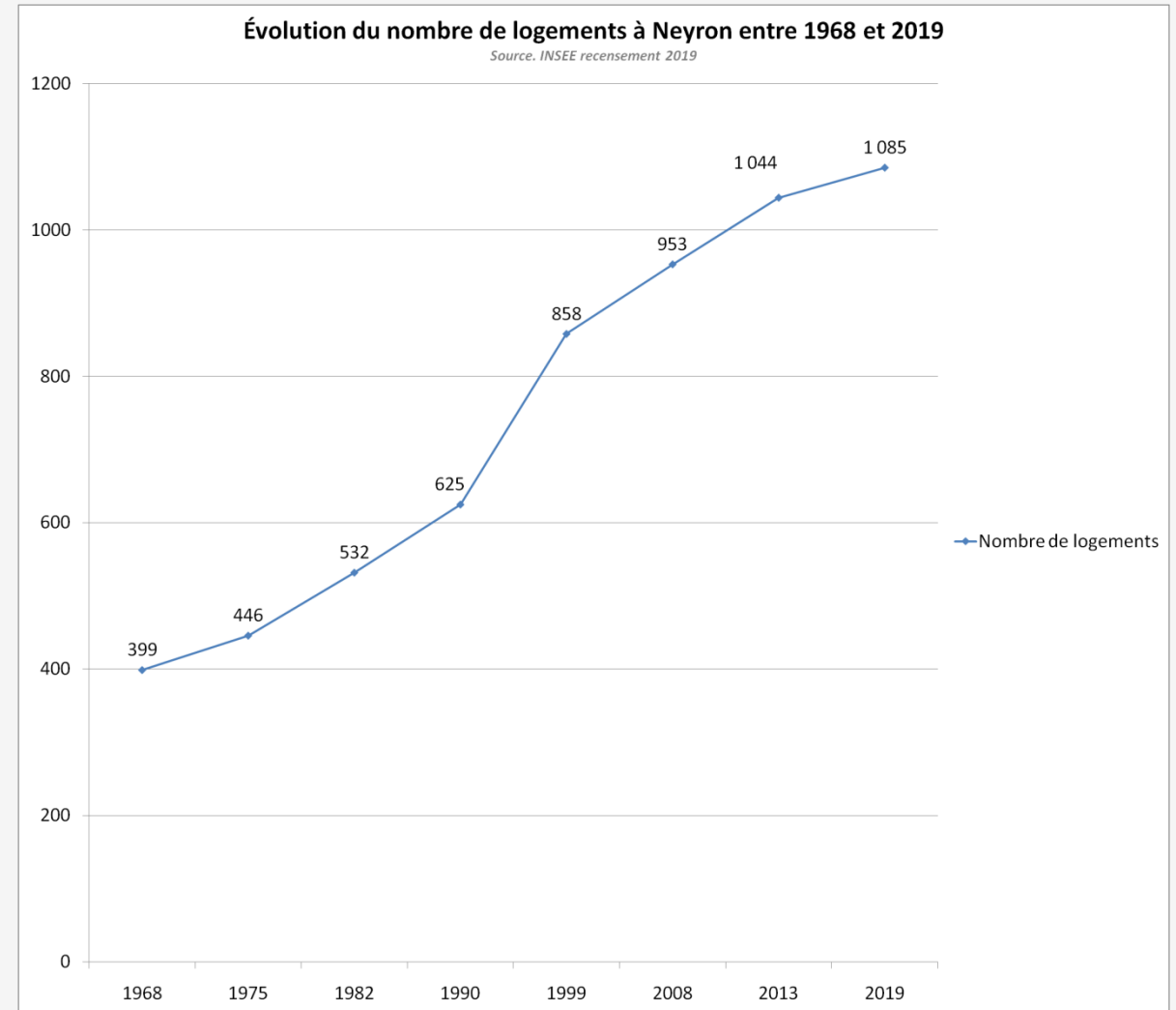
1. Une croissance démographique qui a explosé après-guerre, principalement liée au solde migratoire et moins dynamique au regard de l'intercommunalité et du département
2. Un vieillissement de la population amorcé par une croissance des populations âgées et une décroissance de l'indice de jeunesse
3. Une population avant tout composée de familles mais concernée par un desserrement des ménages, accompagné du maintien des ménages vivant seuls et d'une décroissance des couples sans enfants

# 1. L'évolution du parc de logements depuis les années 1970

## ▪ Une évolution régulière du parc de logements

La commune compte **1 085 logements en 2019** contre **399 en 1968**, soit une multiplication par près de 3 en 50 ans, soit **13 nouveaux logements par an en moyenne**.

Un parc composé à **95% de résidences principales** et **72% de maisons**.



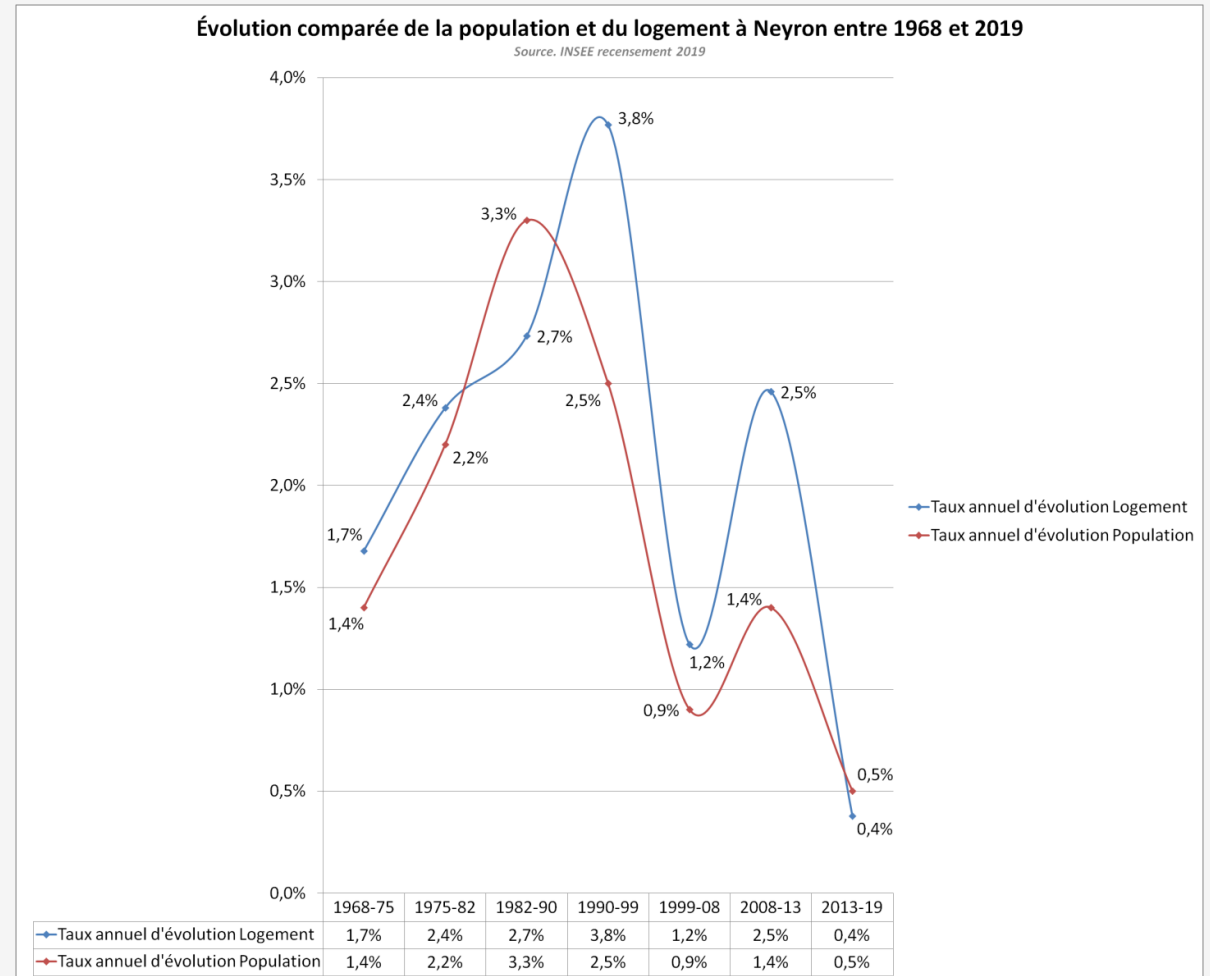
# 1. L'évolution du parc de logements depuis les années 1970

▪ Depuis 1968, la **production de logements a été essentiellement plus importante que la croissance démographique**, traduisant ainsi le phénomène de **desserrement des ménages**. La réduction de la taille des ménages et le vieillissement de la population le justifient également.

La courbe de l'évolution démographique suit la courbe de l'évolution du parc de logements jusqu'en 1982. Dès cette période, on observe un détachement des deux indicateurs jusqu'au début des années 2000 où les deux indicateurs suivent à nouveau la même tendance.

Entre 2008 et 2013, les deux indicateurs se détachent à nouveau, traduisant que l'évolution du nombre de logements a été plus important que l'évolution du nombre d'habitants.

Aujourd'hui, les deux indicateurs tendent à rejoindre la même tendance.

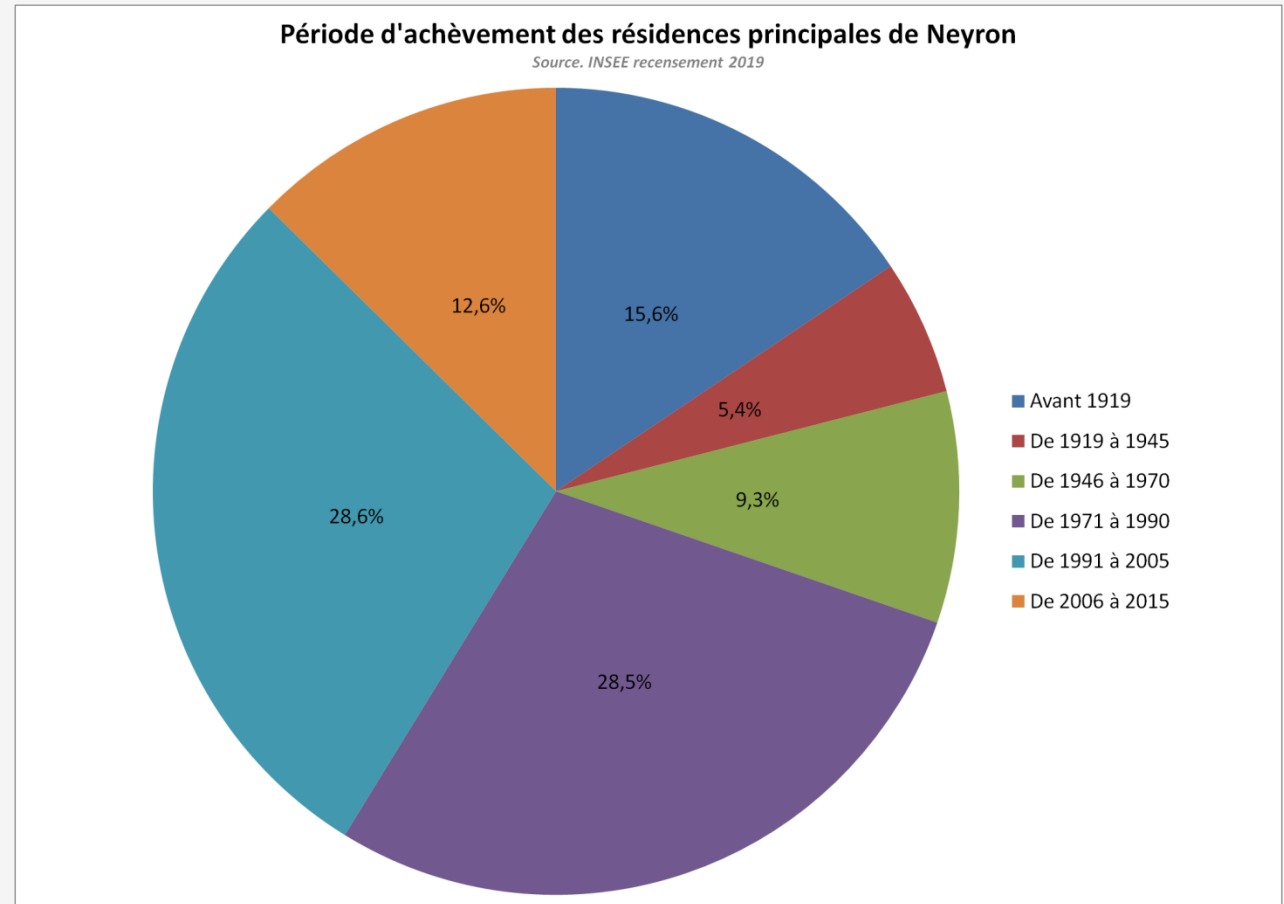


# 1. L'évolution du parc de logements depuis les années 1970

▪ Un parc de logements qui **s'est largement développé** à partir des années 1970 et concernant principalement les habitations à usage individuel.

**70% des résidences principales de la commune ont été achevées entre 1971 et 2015**

*La commune dispose d'un parc ancien restreint non négligeable, c'est-à-dire construit avant 1945 (autour de 21%).*



# 1. L'évolution du parc de logements depuis les années 1970

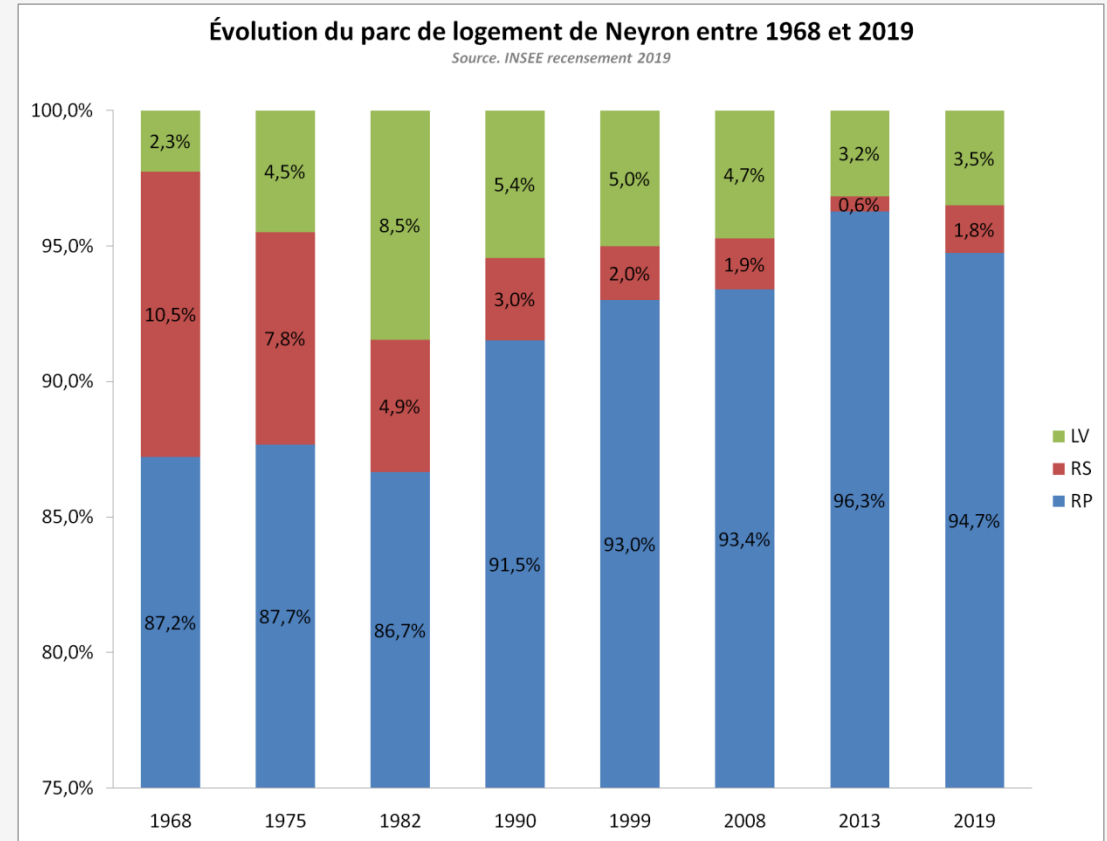


- Un parc de logements composé à **95% de résidences principales.**

*Depuis 1968, le nombre de résidences secondaires diminue. Aujourd'hui, elles représentent 1,8% du parc.*

*Les logements vacants sont en diminution depuis 2008 et atteignent **3,5% du parc en 2019**, ce qui laisse supposer un marché tendu*

*En 2019, on compte sur la commune **19 résidences secondaires** et **38 logements vacants**.*



## 2. Un parc de logements à dominante d'habitats individuels de grande taille

- **Un parc de logements dominé à 72% par de l'habitat individuel**, une tendance que l'on observe également sur le territoire de la CCMP mais dans une moindre mesure (60%). Cela s'explique par le caractère périurbain du territoire.

- **Mais une part intéressante de logements collectifs** qui ne cesse de s'accroître (autour de 28% en 2019).

*Entre 2010 et 2022, la commune a accueilli 57 logements individuels, 4 logements groupés et 13 logements collectifs.*

- En lien avec l'importance du parc individuel, les **petites typologies de logements sont peu représentées**, avec 1,4% de T1 et 7,8% de T2.

### Répartition des types de logements en 2019 sur la commune de Neyron

Source : INSEE recensement 2019



28,1%



71,9%

### Résidences principales selon le nombre de pièces sur la commune de Neyron en 2019

Source : INSEE recensement 2019



1,4%



7,8%



14,9%



23,0%

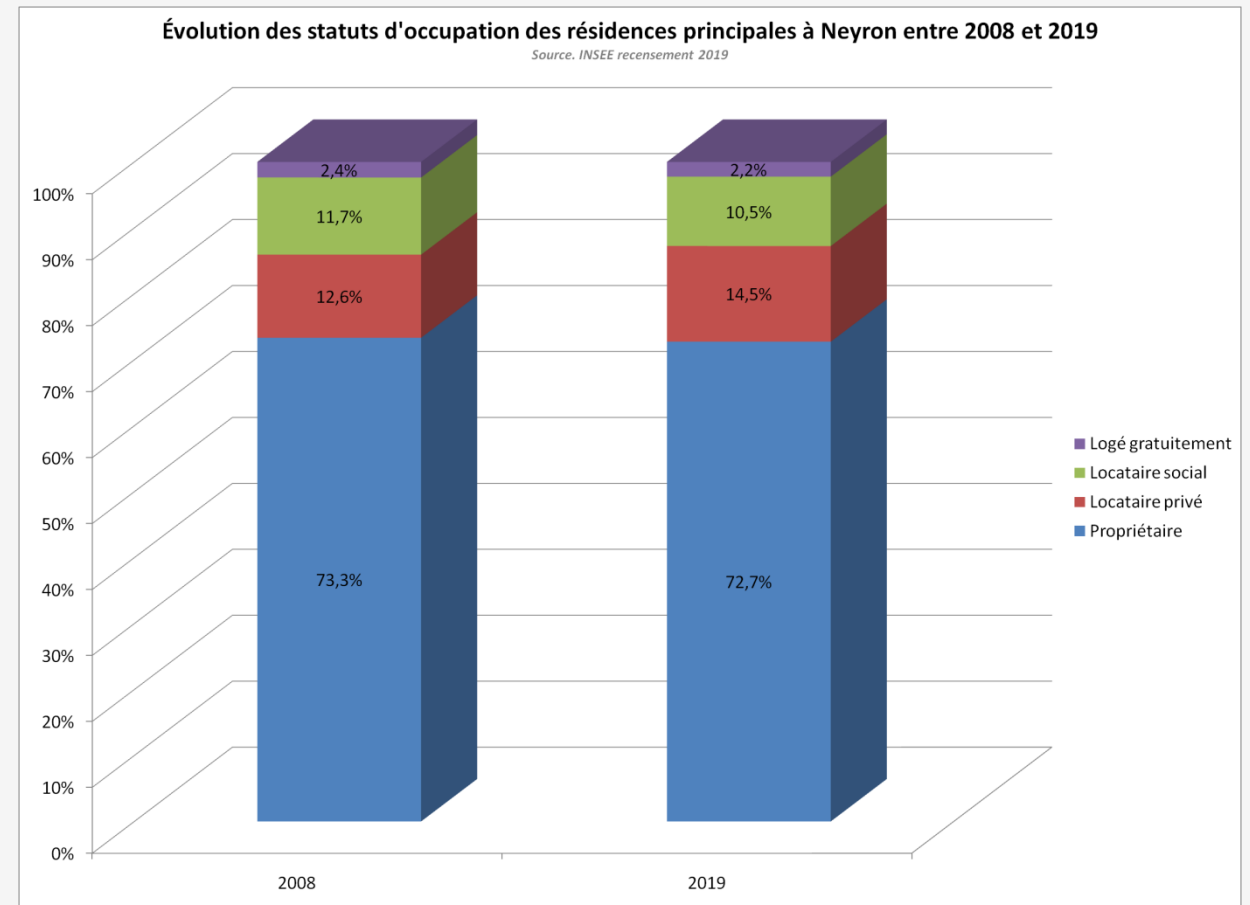


53,0%



### 3. De nombreux propriétaires occupants et un parc locatif développé

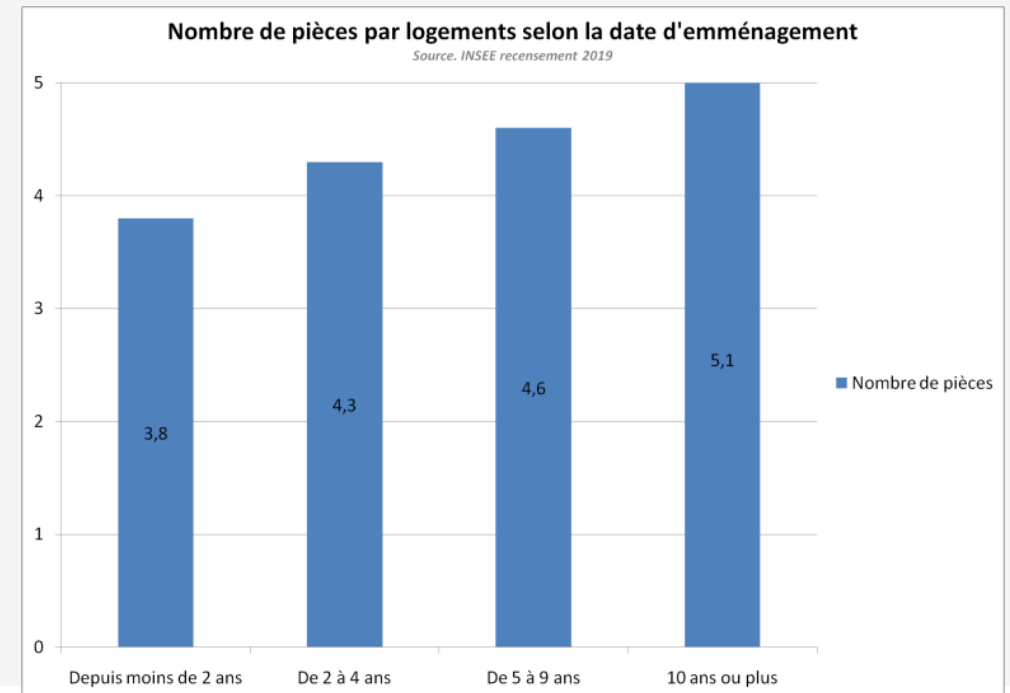
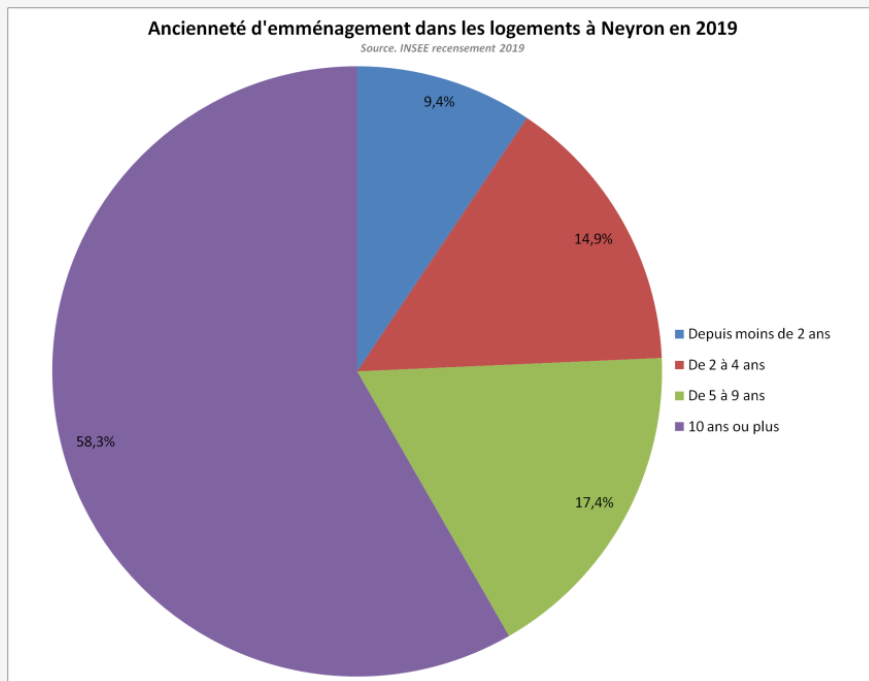
- En 2019, au sein des résidences principales :
  - **73% des ménages sont propriétaires**, soit 747 ménages
  - **15% des ménages sont locataires du parc privé**, soit 149 ménages
  - **11% des ménages sont locataires du parc social**, soit 108 ménages.
- D'après le RPLS (Répertoire des logements locatifs des Bailleurs sociaux) 2021, la commune compte **114 logements locatifs sociaux, soit 10,5% du parc de logements**.
- La majorité d'entre eux ont été construits entre 1990 et 1999 (72,8%) et entre 2000 et 2009 (26,3%).
- 71% disposent de 3 pièces ou plus tandis que les petites typologies (T1 et T2) sont sous représentées (29%).



## 4. Un équilibre du maintien et du renouvellement des ménages dans le logement



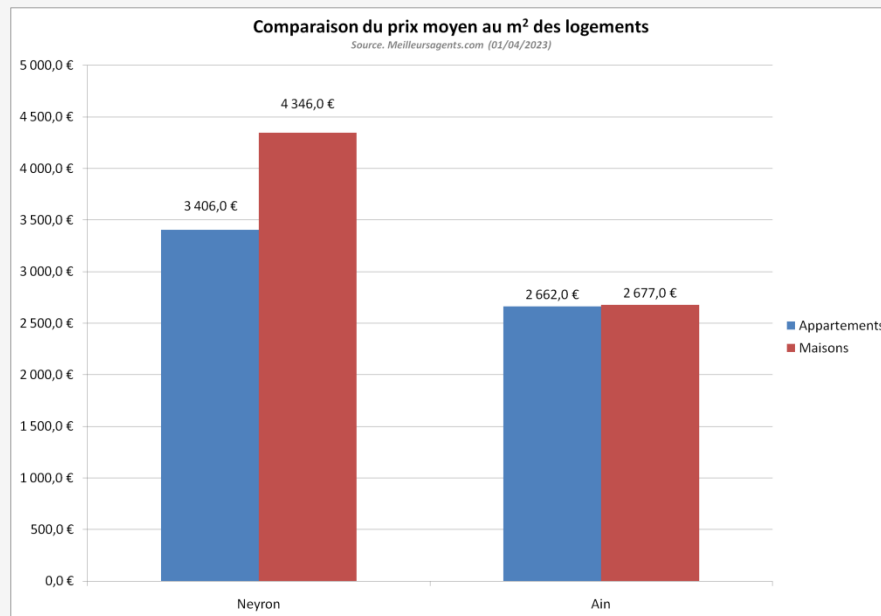
- Neyron est concernée principalement par des **ménages qui se maintiennent dans leur logement** puisque **58% ont emménagé depuis 10 ans ou plus** dans leur logement actuel.
- Cependant, le renouvellement des ménages dans les logements de la commune reste dynamique avec **24% qui ont emménagé depuis moins de 4 ans et 17% depuis 5 à 9 ans**.
- Les ménages ayant emménagé depuis 10 ans ou plus habitent les plus grands logements, tandis que les ménages ayant emménagé plus récemment disposent de logements de moins grande taille.



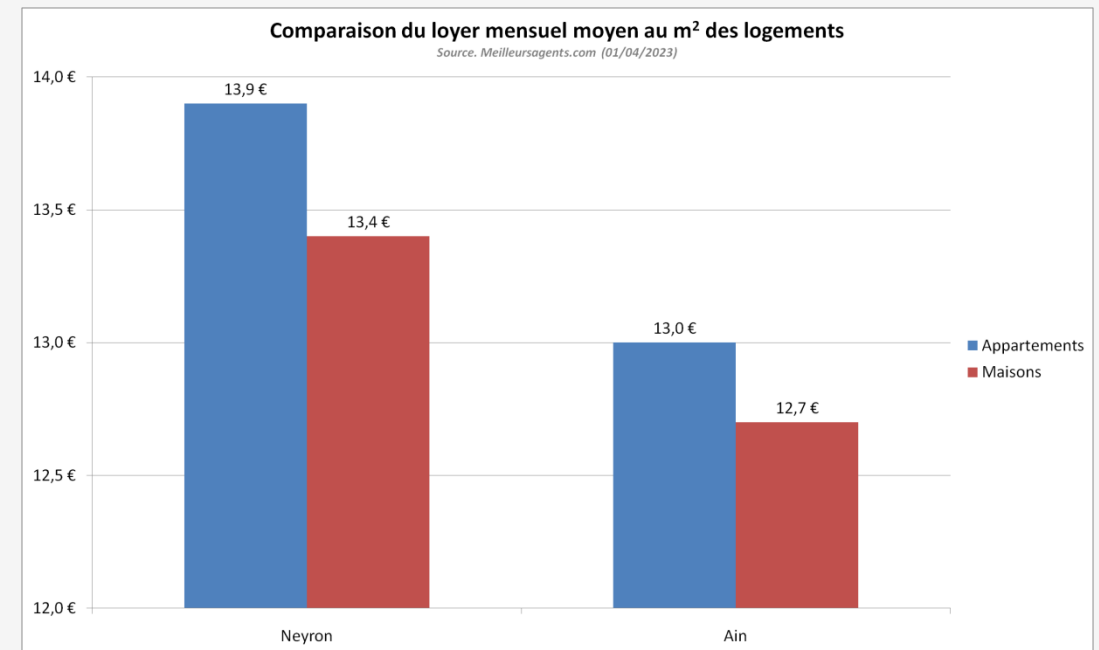
## 5. Un coût du logement soutenu pour des ménages aux revenus avantageux

▪ Tous types de biens confondus, le prix moyen au m<sup>2</sup> à Neyron est estimé à 4 078€, et le loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> à 13,6€ (source : Meilleurs Agents, 01/04/2023).

▪ Le coût moyen du logement au sein de la commune est plus élevé qu'au sein du département de l'Ain (4 078€ contre 2 669€).



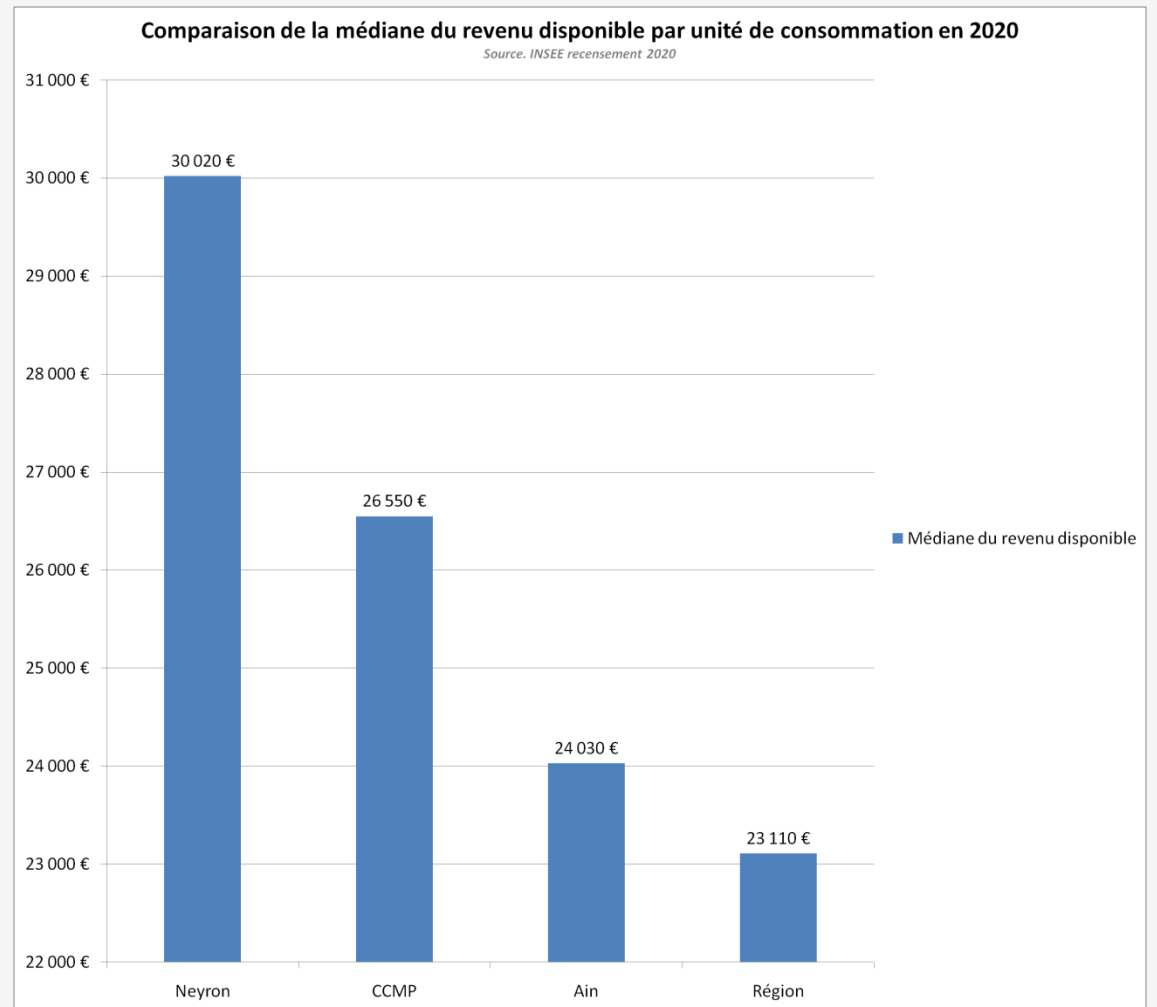
▪ L'influence et la proximité de l'aire métropolitaine lyonnaise tend à crisper le marché du logement de la commune qui affiche des prix prononcés.



## 5. Un coût du logement soutenu pour des ménages aux revenus avantageux

- À Neyron, le **revenu médian disponible par unité de consommation s'élève à 30 020€**.
- Les ménages de la commune perçoivent ainsi des revenus plus importants que ceux de la CCMP (26 550€), du département de l'Ain (24 030€) et de la région Auvergne-Rhône-Alpes (23 110€).

▪ Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.



## 6. Une dynamique de construction qui ralentit depuis 2018

- **66 logements commencés sur la dernière décennie (2012-2022)**, soit un rythme annuel moyen de 11 logements commencés par an.

- **Sur les trois dernières décennies, le rythme de construction a été le plus significatif entre 1990 et 1999**, avec en moyenne 25,8 logements commencés par an.

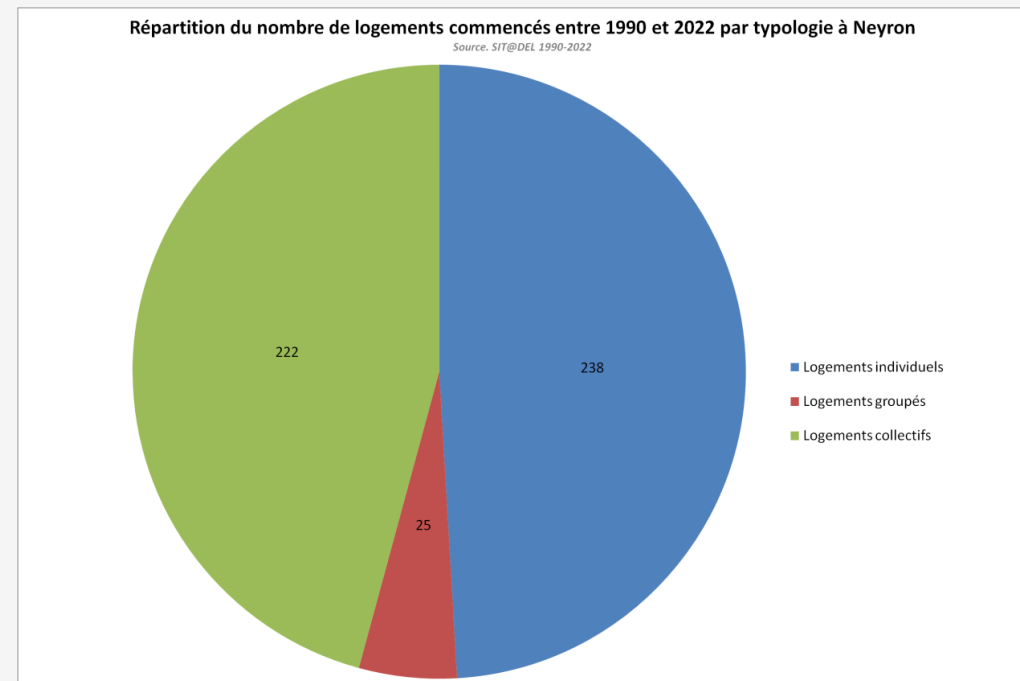
- **À partir de la décennie 2000, le rythme de construction s'est atténué**, avec 15,3 logements commencés par an.

- **Entre 2010 et 2019, le rythme de construction a été le plus faible**, avec 4,7 logements commencés par an.

- Le modèle de la maison individuelle reste encore prédominant malgré une diversification des formes produites.

- **Entre 1990 et 2022, sur les 485 logements commencés sur la commune, 49% ont été réalisés en individuels purs, 46% en collectifs et 5% en individuels groupés.**

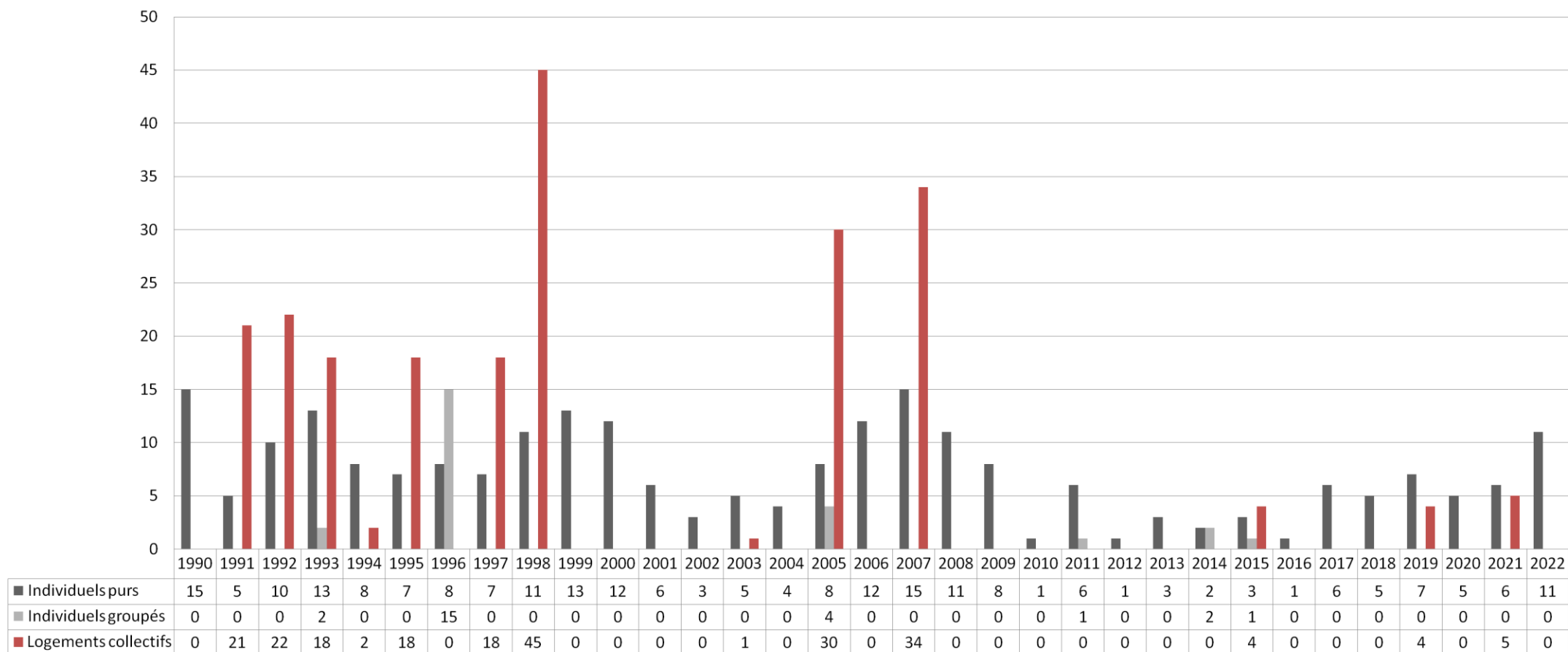
*Construire davantage d'habitats collectifs devrait permettre de rééquilibrer l'offre de logements en proposant notamment de plus petits logements.*



## 6. Une dynamique de construction qui ralentit depuis 2018

Rythme dans la construction de logements commencés à Neyron depuis le 01 janvier 1990 à 2022

Source: SIT@DEL2 - 1990 - 2022



## 7. Les principaux objectifs du SCoT et du PLH en matière d'habitat et de logement

### ▪ SCoT BUCOPA :

- approuvé le 26 janvier 2017, suite à une révision générale
- en cours de modification, approbation prévue 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### ▪ PLH 2020-2026 :

- approuvé en 2020

### ▪ Les objectifs du SCoT BUCOPA :

- Neyron appartient au pôle du réseau de la Côtière (niveau 2 sur 6)
- 85% des logements neufs à produire dans l'enveloppe urbaine et 15% en extension
- densité de 25 logements/ha

### ▪ Les objectifs du PLH 2020-2026 :

- 100 logements à produire
- dont 17 logements sociaux et 20 logements locatifs privés
- 30% en PLAI, 45% en PLUS et 25% en PLS
- Neyron point d'accueil de niveau 2 pour les demandeurs de logement social

Détail relatif aux logements locatifs sociaux par commune

	Nombre de logements locatifs sociaux	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Miribel	77	Au moins 30%	Autour de 45%	Au maximum 25%
Beynost	200	Au moins 30%	Autour de 45%	Au maximum 25%
St-Maurice-de-Beynost	27	Au moins 30%	Autour de 45%	Au maximum 25%
Neyron	17	Au moins 30%	Autour de 45%	Au maximum 25%
Thil	8	Au moins 30%	Autour de 45%	Au maximum 25%
Tramoyes	-	Au moins 30%	Autour de 45%	Au maximum 25%
<b>CCMP</b>	<b>329</b>	<b>Au moins 99 logements</b>	<b>Autour de 148 logements</b>	<b>Au maximum 82 logements</b>

### ▪ Depuis 2020 :

- 27 nouveaux logements commencés
- 0 logement social mis en service

	Objectifs de production globale en nombre de logements	Dont nombre minimal de logements sociaux <sup>2</sup>	Dont nombre de logements locatifs privés	Dont autres « non fléchés »
Miribel	540	109	130	301
Beynost	370	250	40	80
St-Maurice-de-Beynost	180	34	35	111
Neyron	100	17	20	63
Thil	50	22	4	24
Tramoyes	20	-	8	12
<b>CCMP</b>	<b>1 260</b>	<b>432</b>	<b>237</b>	<b>591</b>

# SYNTHESE

1. Une multiplication par 3 du nombre de logements depuis les années 1970 qui s'accompagne d'un parc de logements anciens à conserver et d'un phénomène de vacance réduit
2. Un parc de logements à dominante d'habitat individuel de grande taille qui nécessite des typologies plus diversifiées et plus petites
3. De nombreux propriétaires occupants mais un parc locatif assez développé qu'il convient de maintenir
4. Un équilibre du maintien et du renouvellement des ménages dans le logement à préserver
5. Un coût du logement soutenu pour des ménages aux revenus pour la plupart avantageux qui témoigne d'une pression foncière à maîtriser, mais qui peut exclure certaines personnes
6. Une dynamique de construction qui ralentit depuis trois décennies et qu'il s'agit d'encadrer en matière d'optimisation foncière
7. Des objectifs à respecter au titre du SCoT et du PLH en matière d'habitat et de logement



# 1. Un territoire résidentiel attractif pour les actifs

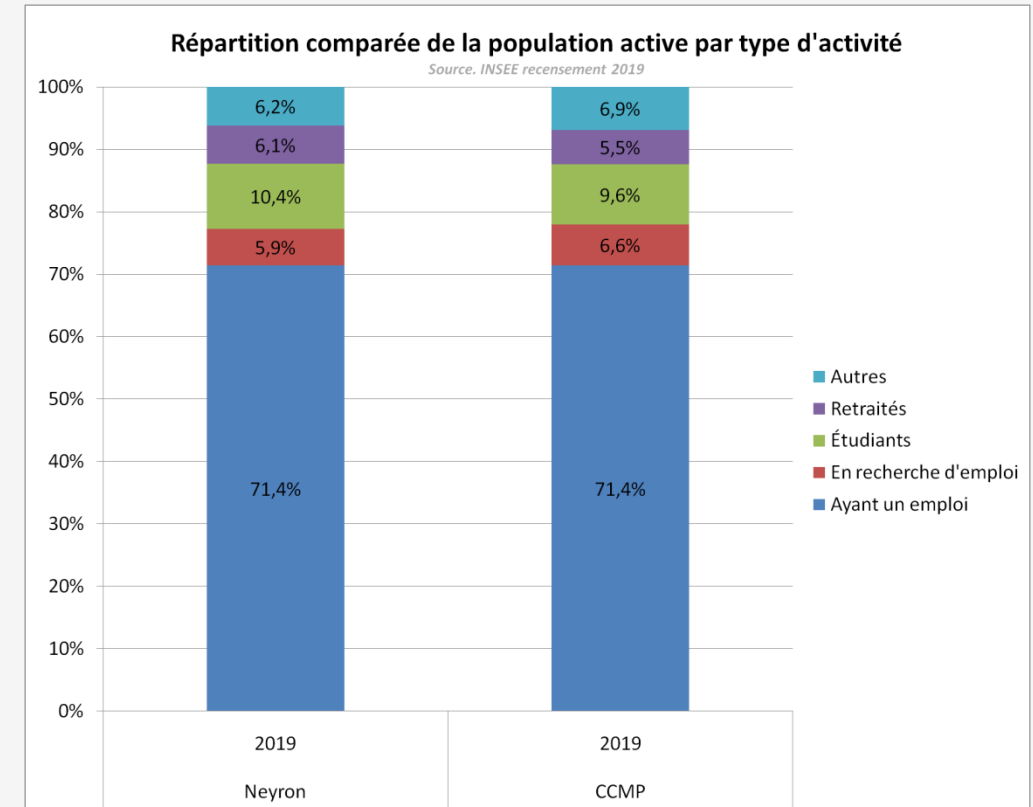
- La commune compte **77% d'actifs dont 71,4% d'actifs ayant un emploi et 5,9% de chômeurs**. Elle compte ainsi une population active ayant un emploi équivalente à celle de la communauté de communes, et une proportion de chômeurs inférieure.

- De nombreux emplois** sur le territoire communal comme le traduit **l'indicateur de concentration d'emploi (95,1)**.

*En 2019, la commune compte **1 123 emplois pour 1 180 actifs ayant un emploi.***

*Entre 2008 et 2019, cet indicateur a progressé de près de 15 points, témoignant d'un développement de l'offre d'emploi sur la commune.*

**=> Malgré la proximité de l'aire métropolitaine lyonnaise, la commune parvient à maintenir une offre d'emploi satisfaisante en lien avec la présence de zones d'activités structurantes**

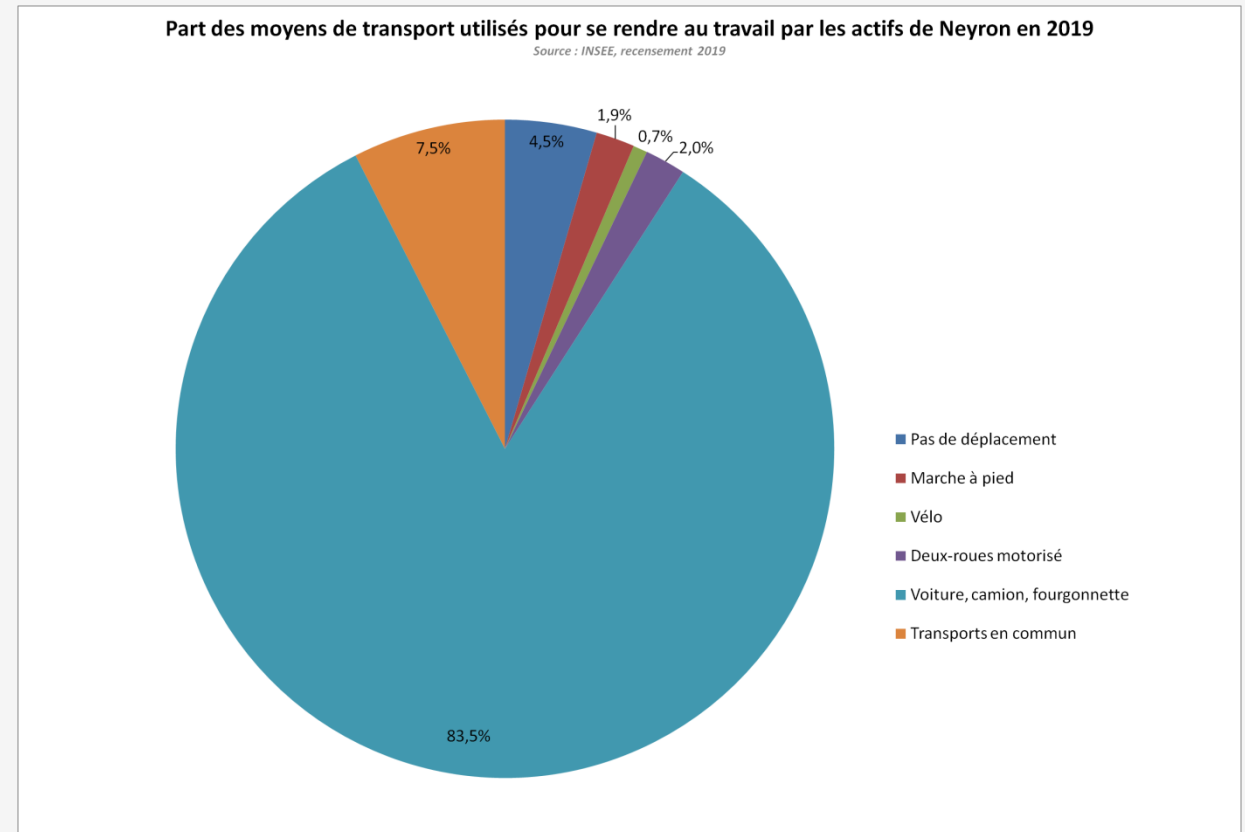
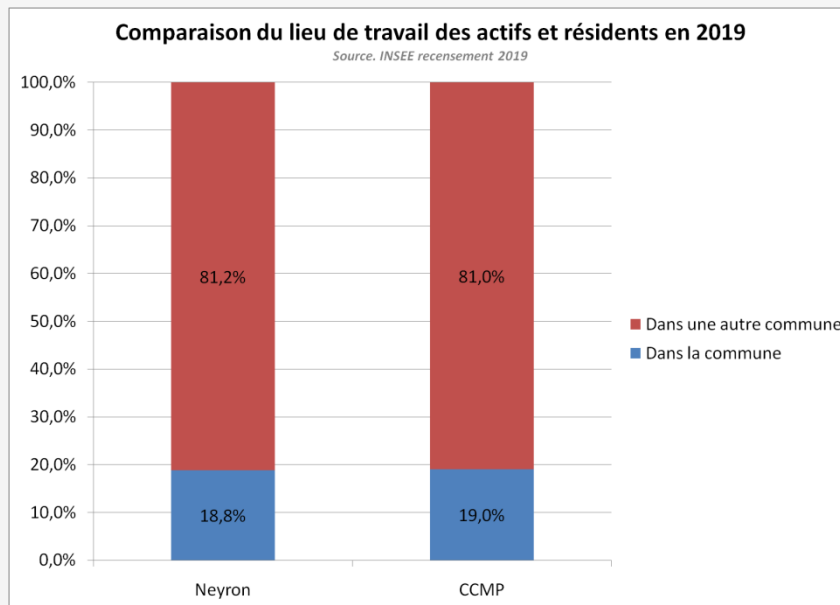


Par ailleurs, **la CCMP est un bassin d'emploi affirmé** puisque qu'elle **concentre 12 241 emplois pour 10 965 actifs ayant un emploi** et résidant dans le territoire, soit **un indicateur de concentration d'emploi de 111,6**.

# 1. Un territoire résidentiel attractif pour les actifs

▪ Seulement **18,8% des actifs ayant un emploi travaillent à Neyron**, tandis que 19,0% des actifs de la CCMP ayant un emploi travaillent au sein même du territoire intercommunal.

**=> Des conséquences en termes de déplacements domicile-travail : 83% des actifs de la commune utilisent un véhicule motorisé pour se rendre au travail.**



## 2. Un profil diversifié des emplois proposés et une prédominance des commerces et services

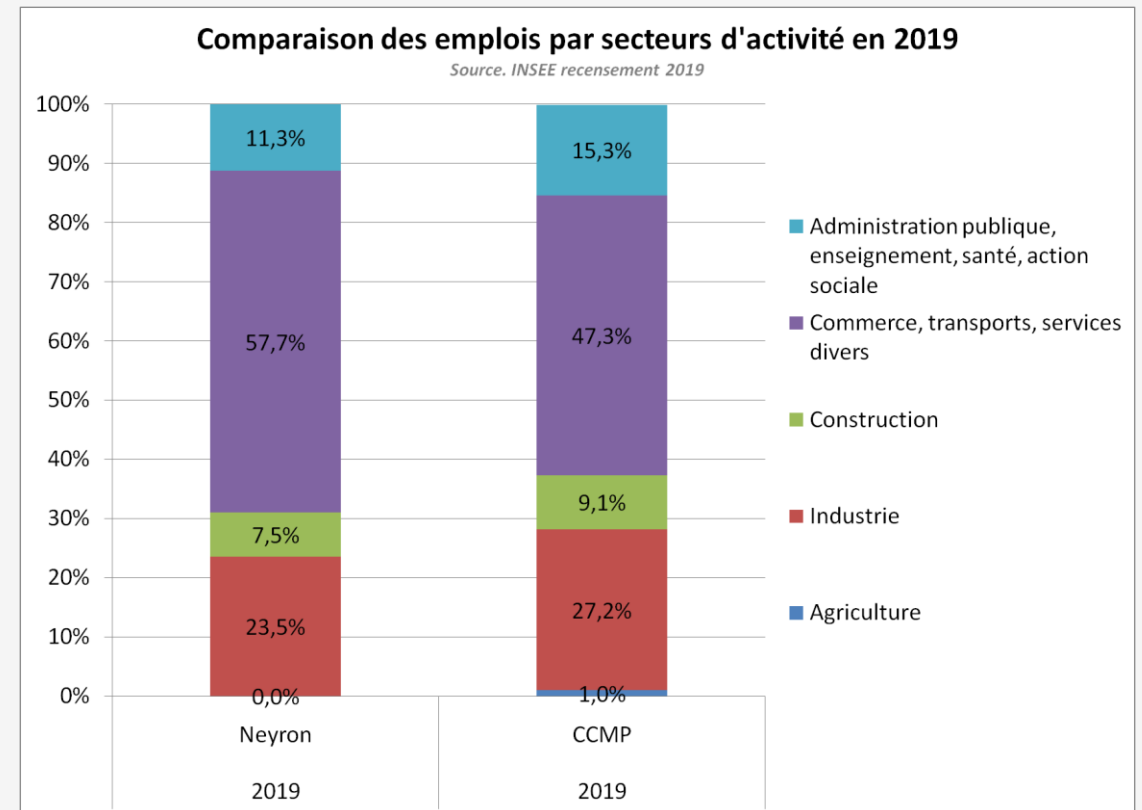


▪ Les secteurs représentant les plus gros employeurs du territoire communal sont : « **le commerce, transports et services divers** » qui concentrent **57,7%** des emplois, « **l'industrie** » qui regroupent **23,5%** des emplois et « **les administrations publiques** » qui fournissent **11,3%** des emplois.

▪ Une tendance similaire s'observe sur le territoire de la **CCMP** où les emplois du domaine du « commerce, transports et services divers » sont les plus représentés (47,3%).

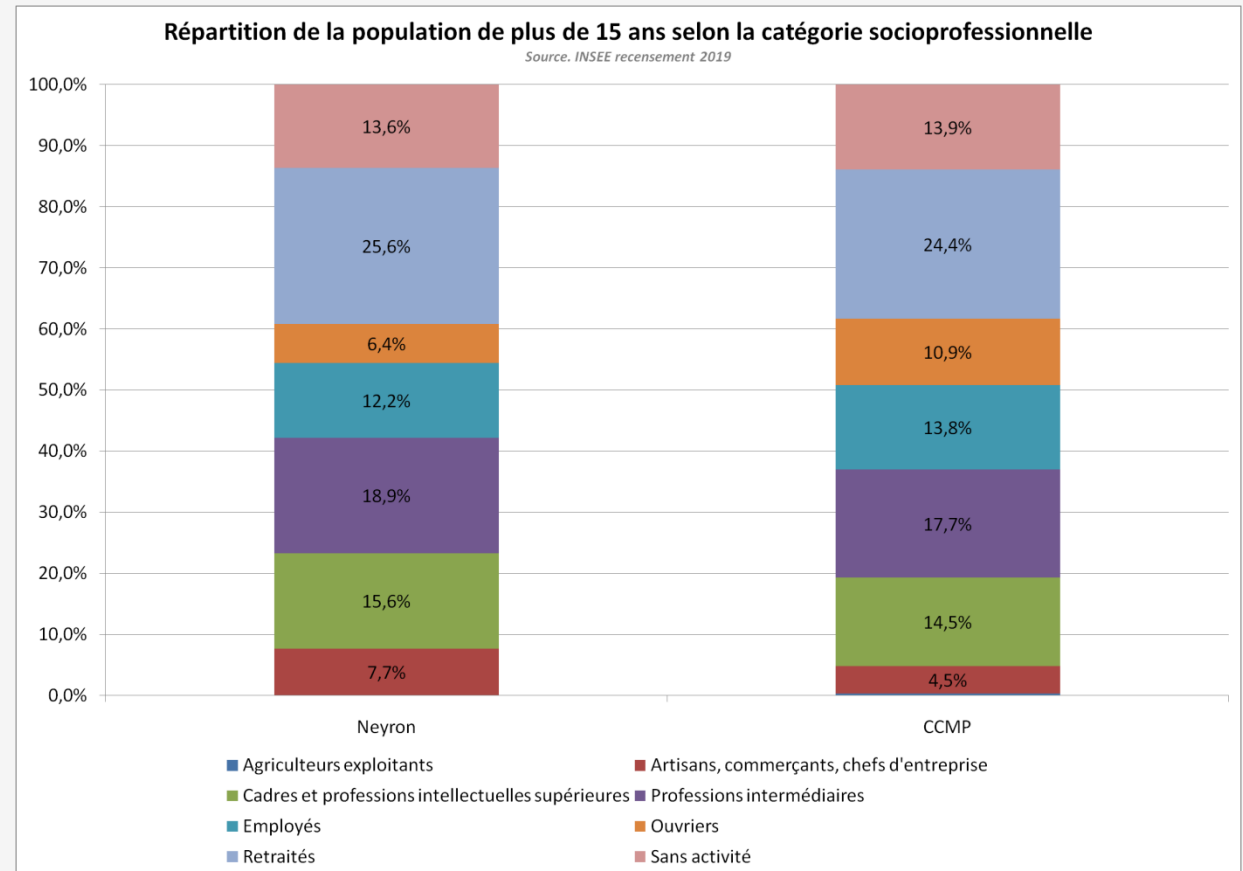
*Une part plus importante d'emplois liés à « l'industrie » (27,2%) et aux « administrations publiques » (15,3%) sur le territoire de la CCMP.*

*Une part moins importante d'emplois liés au « commerce, transports, services divers » (47,3%) sur le territoire de la CCMP.*



### 3. Une population active prédominée par les cadres, les professions intermédiaires et les retraités

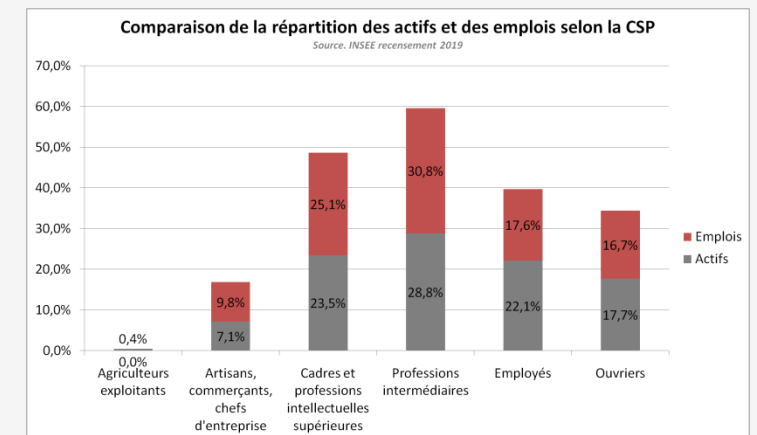
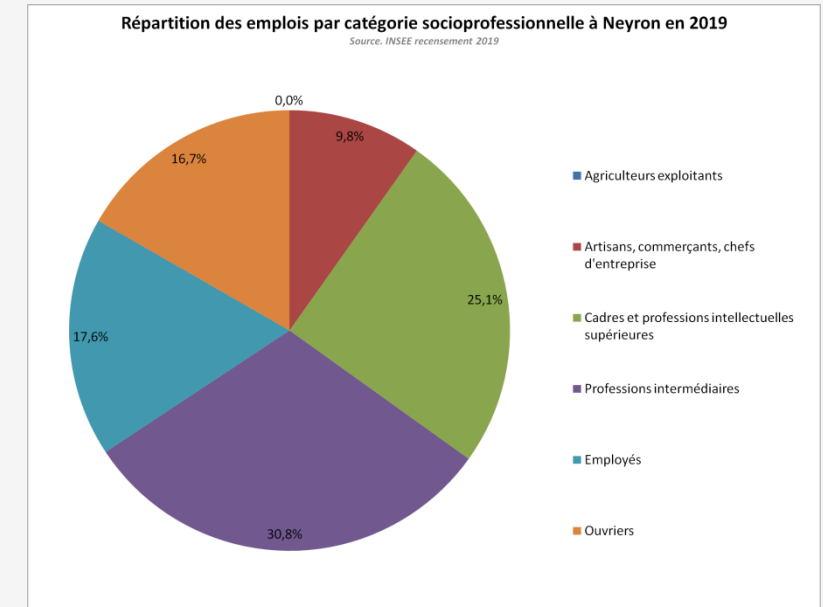
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 15,6% des actifs. Les professions intermédiaires et les employés représentent 18,9% et 12,2% respectivement.
- **Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise et les ouvriers sont peu représentés** : 7,7% et 6,4% des actifs.
- **Les retraités sont les plus représentés au sein de la population des 15 ans et plus (25,6%)** => signe de vieillissement de la population.
- À l'échelle de la CCMP, on note une représentation plus forte des employés et des ouvriers (24,7%) et une part restreinte de professions intermédiaires et de cadres (32,2%). La part d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise est également plus faible (4,5%).



- Le vieillissement de la population est également visible à l'échelle de la CCMP puisque les retraités sont les plus représentés de la population des 15 ans sur territoire intercommunal (24,4%).

## 4. Une offre d'emploi dominée par les professions intermédiaires et de cadres supérieurs

- Des emplois dominés par les catégories professions intermédiaires (30,8%) et cadres et professions intellectuelles supérieures (25,1%).
- Les emplois des ouvriers et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont plus faiblement représentés avec respectivement 16,7% et 9,8%.
- Les **employés** représentent tout de même **17,6% des emplois**.
- L'**agriculture n'offre aucun emploi sur la commune**.
- Des emplois qui correspondent relativement aux profils des actifs résidents.



## 5. Un tissu d'entreprises tourné vers le commerce, les services et la construction

▪ Sur les **326 établissements** que compte la commune de Neyron (activités marchandes hors agriculture), les secteurs les plus représentés sont :

➤ « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien », avec 97 établissements (29,8%)

➤ « commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration », avec 65 établissements (19,9%)

➤ « construction », avec 44 établissements (13,5%)

▪ A l'inverse, les secteurs de l'industrie, de l'administration publique et des activités financières, immobilières et de la communication sont les moins représentés.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020	Nombre	%
Source : INSEE SIRENE 2020		
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	21	6,4%
Construction	44	13,5%
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	65	19,9%
Information et communication	9	2,8%
Activités financière et d'assurance	20	6,1%
Activités immobilières	29	8,9%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et services administratifs et de soutien	97	29,8%
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	23	7,1%
Autres activités de services	18	5,5%
Ensemble	326	100,0%

## 6. Les zones d'activités communales

### ZAC « Portes de Lyon » ou ZAE de Neyron-le-Haut :

Située à l'entrée nord-ouest de la commune de Neyron, cette zone d'activités, d'une superficie d'environ 10,8 hectares, accueille une pluralité d'établissements des secteurs du commerce, des services divers et de l'industrie.





## 6. Les zones d'activités communales

### ZAE de Neyron-le-Bas :

Située au sud de la commune, entre la voie ferrée et le Canal de Miribel, cette zone d'activités, d'une superficie de 3,7 hectares, accueille des entreprises des secteurs du commerce, des services divers et de l'industrie.

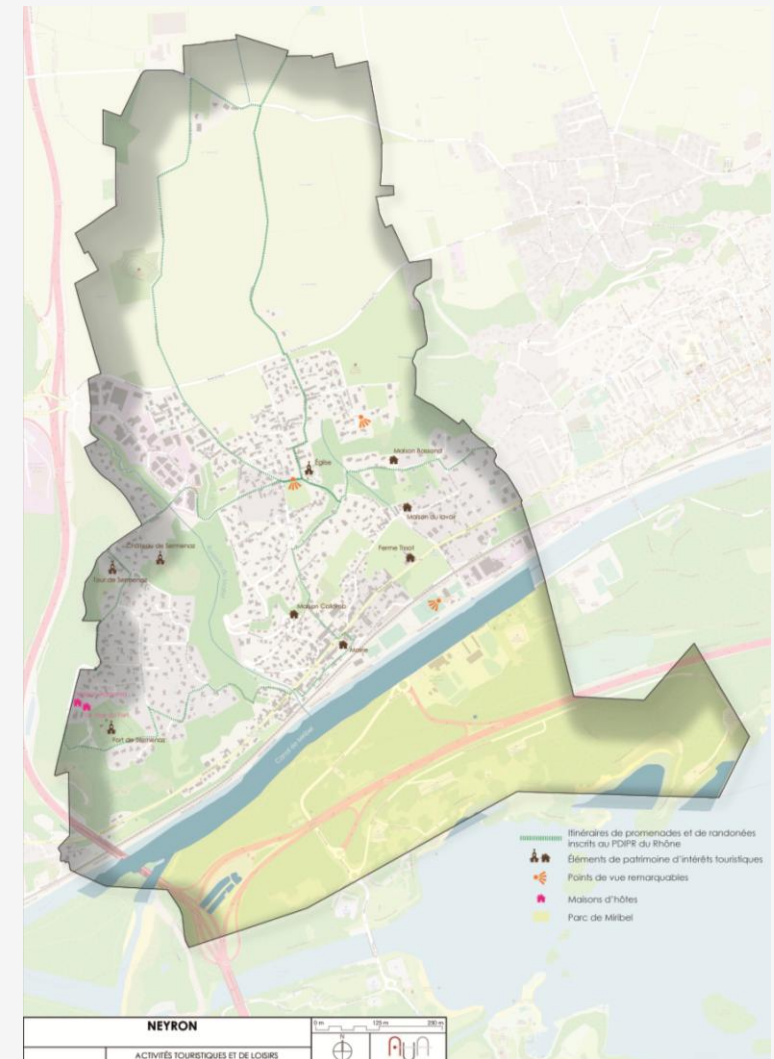
Les activités en présence à Neyron-le-Bas font notamment l'objet d'un objectif de maintien et renfort de l'offre commerciale existante au 4.2 du PADD en vigueur.





## 7. Une activité touristique restreinte

- Neyron n'accueille aucun hôtel, camping ou autre hébergement de tourisme.
- Présence de 2 maisons d'hôtes :
  - « Le Mas du Fort »
  - « Maison Addama »
  - « Les Pâquerettes d'Inette »
  - « Tauron Bassand Irene »
- Divers éléments de patrimoine bâti d'intérêts touristiques : fort de Sermenaz, tour de Sermenaz, château de Sermenaz, église, maisons remarquables, ferme Tissot, etc.
- Des chemins pédestres inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de l'Ain.
- La topographie de la commune offre plusieurs points de vue remarquables présentant un intérêt touristique.
- La commune est couverte en partie par l'emprise du parc de Miribel-Jonage qui fait l'objet d'un secteur à vocation touristique et de loisirs au PLU en vigueur.



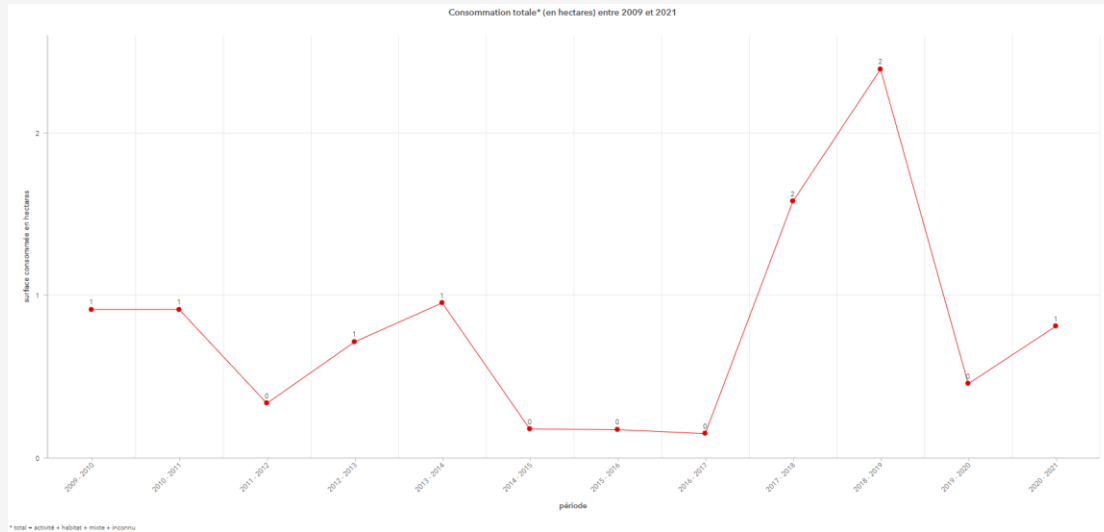
# SYNTHESE

1. Un territoire résidentiel attractif pour les actifs où l'offre d'emploi est à conforter, tout comme le maintien des travailleurs résidents dans la commune afin de limiter les déplacements véhiculés et motorisés
2. Un profil diversifié des emplois proposés et une prédominance des commerces et services à valoriser
3. Une population active prédominée par les cadres et les professions intermédiaires, mais vieillissante
4. Une offre d'emploi adaptée aux professions intermédiaires et supérieures
5. Un tissu d'entreprises tourné vers les services, le commerce et la construction à maintenir et diversifier
6. Des zones d'activités communales à valoriser afin de maintenir le développement économique
7. Une activité touristique restreinte à développer et valoriser

# 1. L'analyse de la consommation des espaces entre le 01/01/2011 et le 31/12/2021 (Source : Observatoire de l'artificialisation Cerema)

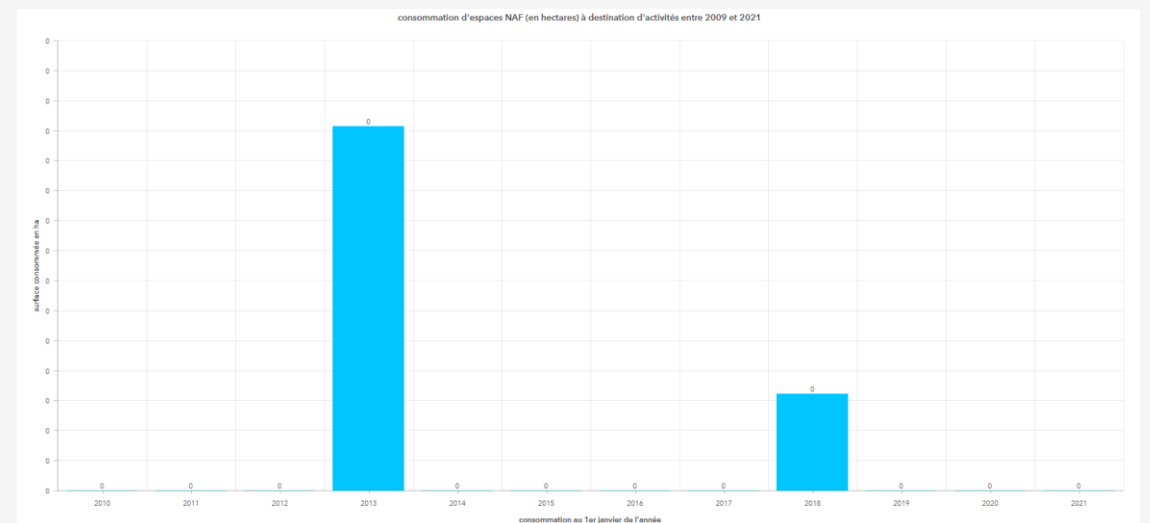
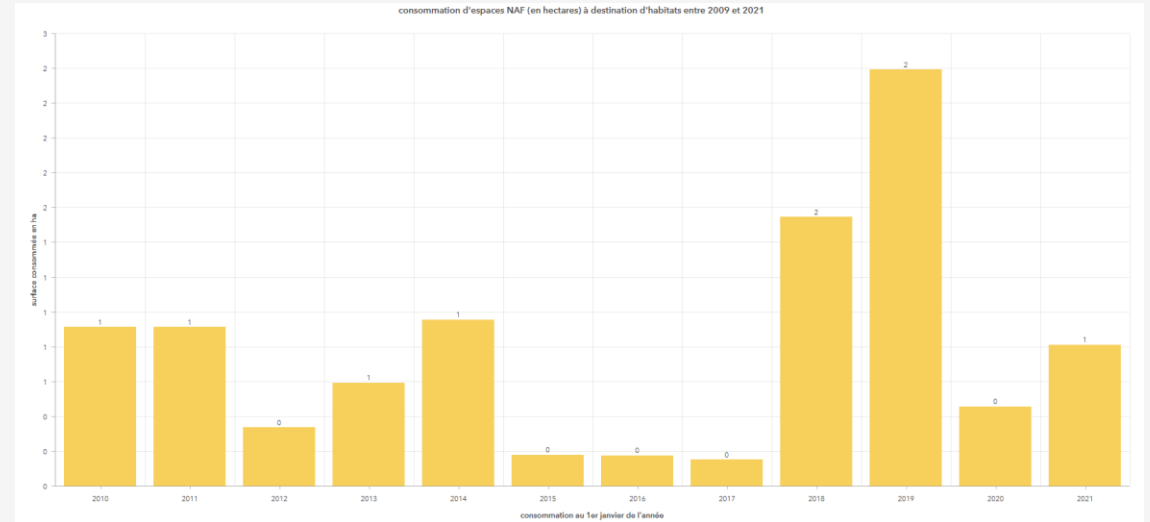
▪ Selon le portail de l'artificialisation du Cerema, 7,9 ha de surface naturelle, agricole et forestière consommée entre 2011 et 2021 :

- 96% à destination d'habitat
- 4% à destination d'activité



▪ **Loi Climat et Résilience :**

➢ Une division par 2 du rythme de consommation foncière observé sur 2012-2021 sur la période 2022-2030 puis une division par 4 sur la période 2031-2040.



## 2. Les principaux objectifs du SCoT en matière de foncier

---

- En matière de modération de la consommation foncière, le SCoT en vigueur indique de :
  - privilégier les développements urbains et économiques futurs dans les enveloppes urbaines existantes, y compris dans les parcs économiques
  - prioriser les développements dans les enveloppes bâties constituées
  - intensifier les cœurs des villages, les centres bourgs, les centres urbains, les quartiers gares
  - rechercher une organisation et une compacité des formes bâties
  - accompagner les extensions urbaines dans un prolongement spatial immédiat et cohérent avec les tissu bâtis en place
- Le SCoT encourage également :
  - de favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le tissu existant
  - d'élever les densités de logements dans les opérations en extension
  - d'encadrer les opérations de logements en matière de qualité paysagère et environnementale

### 3. Le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine

---

- **Le potentiel en dent creuse :**

*Les dents creuses représentent des unités foncières d'un seul tenant situées dans l'enveloppe urbaine, non construites et indépendantes d'une unité foncière déjà bâtie.*

*77 dents creuses repérées à Neyron représentant 8,9 ha au total, avec des parcelles variant de 134 à 8 957 m<sup>2</sup>*

- **Le potentiel par divisions parcellaires :**

*Les divisions parcellaires représentent le détachement d'une unité foncière déjà bâties de + de 1 200 m<sup>2</sup>, présentant une configuration du terrain intéressante permettant d'accueillir une ou plusieurs construction(s).*

*76 divisions parcellaires potentielles identifiées représentant 5,9 ha au total, avec des parcelles variant de 371 m<sup>2</sup> à 1 794 m<sup>2</sup>*

# Le potentiel de développement



Identifiant	Superficie en m <sup>2</sup>
1	911
2	777
3	527
4	428
5	1505
6	504
7	1069
8	724
9	709
10	1527
11	686
12	1581
13	2514
14	262

- 14 dents creuses localisées dans l'enveloppe urbaine du secteur de Sermenaz, pour un total de 13 724 m<sup>2</sup>, soit 1,4 ha.



# Le potentiel de développement

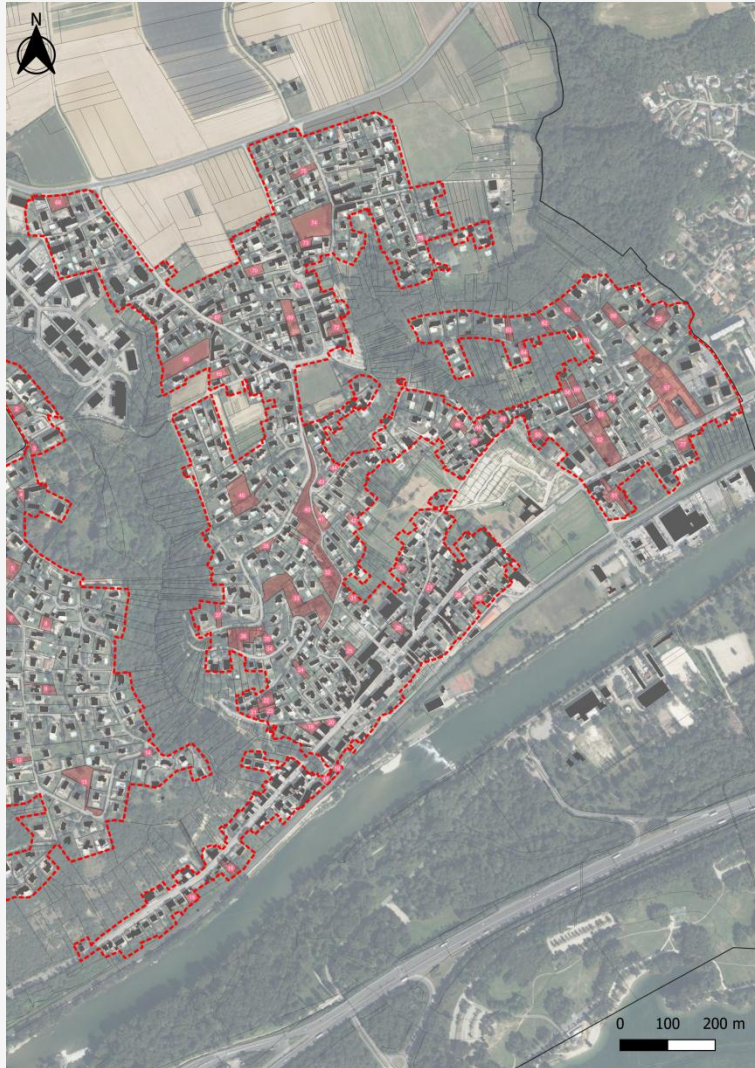


Identifiant	Superficie en m <sup>2</sup>
1	584
2	716
3	642
4	581
5	934
6	948
7	1039
8	587
9	408
10	645
11	733
12	1104
13	371
14	592
15	667
16	746
17	771
18	728

Identifiant	Superficie en m <sup>2</sup>
19	520
20	1014
21	852
22	802
23	680
24	1012
25	635
26	790
27	1794
28	829
29	910
30	893
31	616
32	697
33	454
34	813
35	859

- 35 divisions parcellaires localisées dans l'enveloppe urbaine du secteur de Sermenaz, pour un total de 26 966 m<sup>2</sup>, soit 2,7 ha.

# Le potentiel de développement



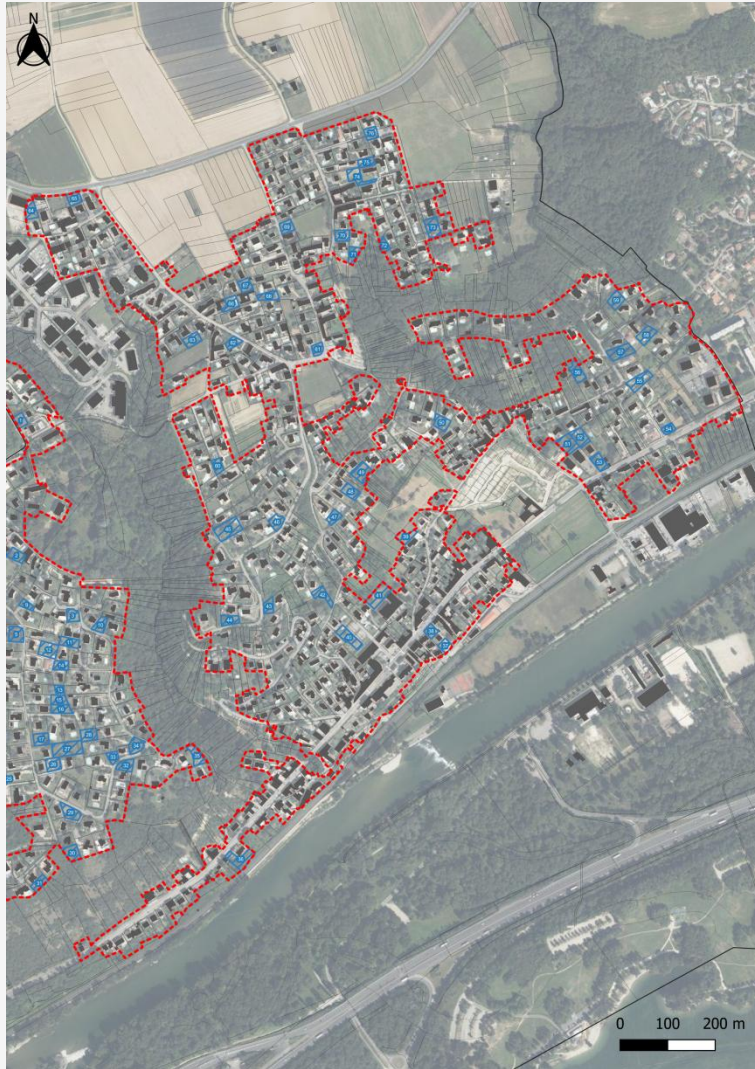
Identifiant	Superficie en m <sup>2</sup>
15	526
16	732
17	313
18	265
19	908
20	303
21	320
22	819
23	322
24	551
25	571
26	564
27	336
28	208
29	491
30	434
31	418
32	3194
33	6041
34	417
35	324
36	2576
37	546
38	635
39	393
40	4246
41	868
42	483
43	183
44	184
45	3491
46	710

Identifiant	Superficie en m <sup>2</sup>
47	134
48	305
49	270
50	846
51	1813
52	4204
53	1163
54	302
55	946
56	1055
57	8957
58	1384
59	1178
60	719
61	993
62	595
63	636
64	681
65	846
66	3887
67	425
68	1246
69	1737
70	822
71	199
72	1131
73	491
74	4492
75	793
76	284
77	1037

- 63 dents creuses localisées dans l'enveloppe urbaine du secteur du centre élargi de Neyron, pour un total de 75 943 m<sup>2</sup>, soit 7,6 ha.



# Le potentiel de développement



Identifiant	Superficie en m <sup>2</sup>
36	1278
37	513
38	505
39	712
40	1112
41	1363
42	699
43	564
44	707
45	1691
46	713
47	565
48	767
49	1084
50	811
51	1184
52	996
53	802
54	432
55	1125
56	867

Identifiant	Superficie en m <sup>2</sup>
57	1234
58	907
59	814
60	553
61	511
62	542
63	753
64	802
65	640
66	728
67	618
68	694
69	638
70	683
71	655
72	423
73	1063
74	958
75	561
76	616

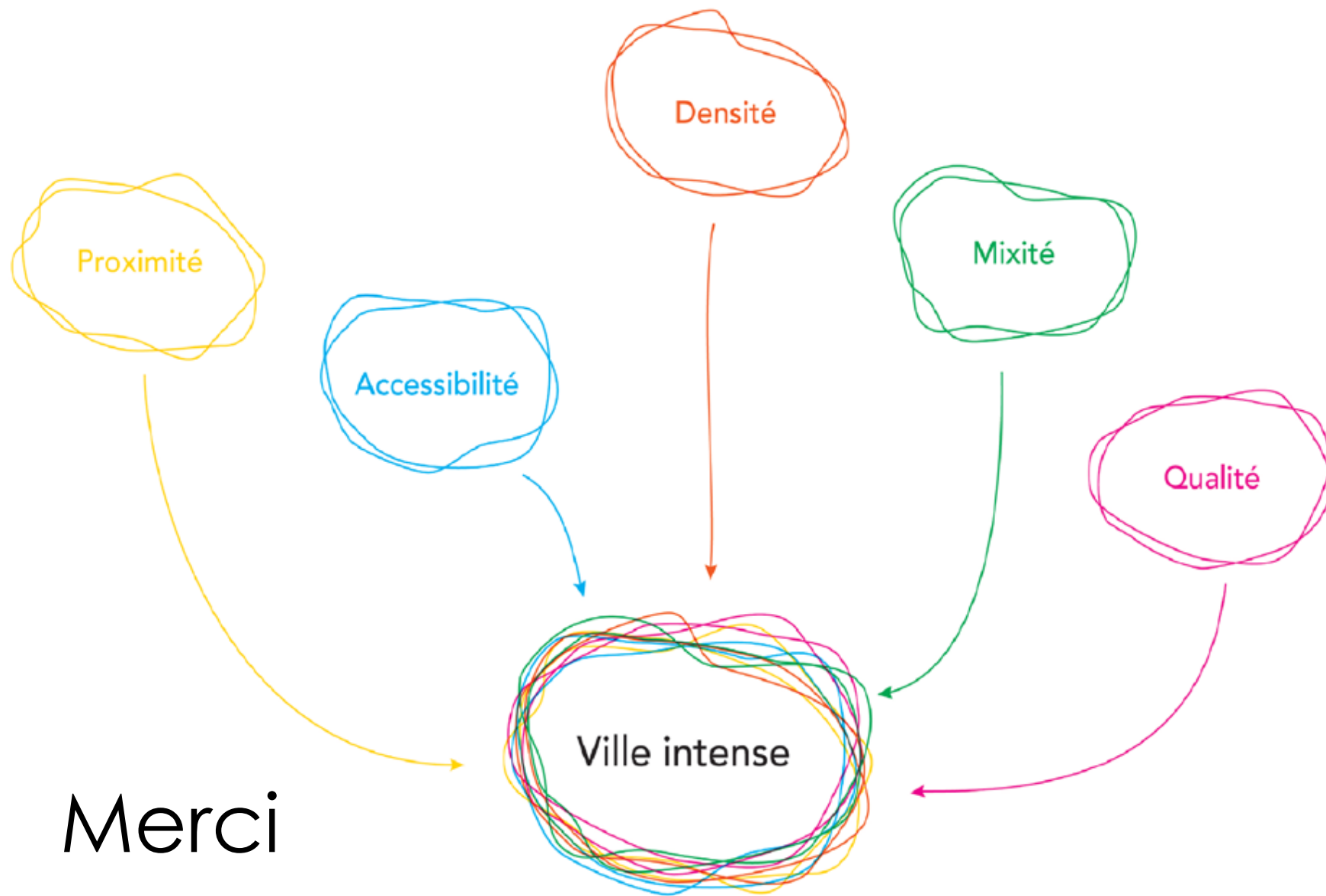
- 41 divisions parcellaires localisées dans l'enveloppe urbaine du secteur du centre élargi de Neyron, pour un total de 32 883 m<sup>2</sup>, soit 3,3 ha.

# SYNTHESE

1. Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à réguler dans la cadre des objectifs ZAN et de la loi Climat et Résilience
2. Des efforts à poursuivre en matière de diversification des formes urbaines en production neuve, en matière de densification de l'urbanisation, d'optimisation foncière et de préservation du foncier naturel, agricole et forestier
3. Un potentiel foncier intéressant en matière de dents creuses et de divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine

# LES ENJEUX À RETENIR DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

1. **Maîtriser et conforter la croissance démographique** de la commune.
2. **Maintenir la population jeune et familiale** (*renforcement de l'offre d'équipements, de loisirs, diversification de l'offre locative...*).
3. **Anticiper le vieillissement de la population** (*développer une offre de services et de logements destinée à cette tranche de la population*).
4. **Poursuivre la diversification du parc de logements et des formes d'habitats**, tout en tenant compte de la morphologie urbaine existante.
5. **Maîtriser le développement résidentiel et accompagner la densification de l'urbanisation et de l'habitat.**
6. **Conforter l'offre d'activités économiques et maintenir le niveau d'emploi.**
7. **Limitier la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers et favoriser la mobilisation du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine, en dent creuse ou en division parcellaire**



Merci