



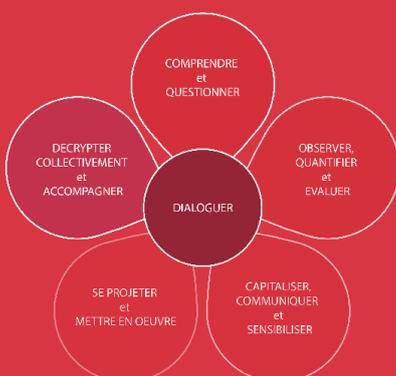
L'inter-Scot de l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne

Agglomération lyonnaise
Beaujolais
Boucle du Rhône en Dauphiné
Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain
La Dombes
Loire Centre
Monts du Lyonnais
Nord-Isère
Ouest lyonnais
Rives du Rhône
Roannais
Sud Loire
Val de Saône-Dombes



Tendre vers le «Zéro artificialisation nette»

2. Processus de développement depuis 50 ans dans l'Amelyse : quels impacts sur le foncier ?



Décembre 2020



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

1

Les évolutions législatives et politiques au niveau national

1953
Plan Courant

1958
ZUP

1960
Parcs nationaux

Les années 1950/1960 : une consommation d'espaces sous contrôle, l'Etat aménageur

La période d'après-guerre se caractérise par un encadrement très fort de l'Etat en faveur du développement et du rééquilibrage des territoires, notamment au profit des métropoles. En réponse aux besoins en logements particulièrement importants à cette époque, les années 1950 sont également marquées par un interventionnisme très fort de l'Etat vis-à-vis de la construction de logements.

A cette période, aménager revient principalement à équiper. Les perspectives de croissance semblent alors sans limites et l'Etat lance une série de grands chantiers visant à la valorisation de certains territoires dont il s'agit d'affirmer le potentiel industriel, touristique ou démographique.

Cette intervention étatique se transcrit à travers une politique globale reposant sur la définition de grands plans nationaux, notamment celui des grands ensembles col-

lectifs. Leur construction a été favorisée par le Plan Courant de 1953 et par le dispositif des ZUP en 1958 qui a facilité les mesures d'expropriation. Du fait de la construction massive de logements collectifs sur de vastes parcelles en dehors des centres urbains, cette politique des grands ensembles a entraîné une consommation importante d'espaces à proximité des grandes agglomérations.

En parallèle, au début des années 1960, la politique de développement territorial encadrée par l'Etat et pilotée par la Datar (1963) qui a conduit au développement du tourisme de masse en méditerranée (Mission Racine 1963) et en montagne (Plan Neige 1964) a également largement participé à la consommation importante d'espaces naturels et agricoles et à l'artificialisation des sols.



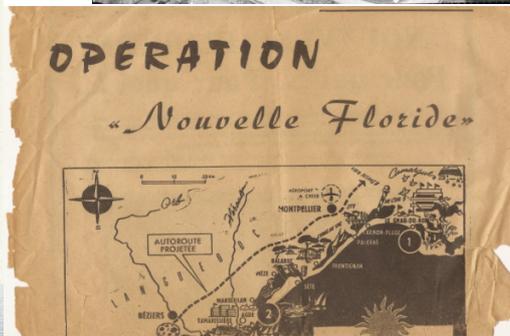
1963
Datar et
mission Racine



1964
Plan Neige



1965
Villes nouvelles



Datar

Délégation interministérielle à l'aménagement
du territoire et à l'attractivité régionale



1965
Lotissement
pavillonnaire
Levitt&Sons



1966
Village Expo



1967
LOF et PNR

La fin des années 1960 : le début du modèle pavillonnaire et de l'urbanisme opérationnel français

Les années 1960 sont ainsi marquées par le retour des politiques du logement vers le modèle pavillonnaire. Ce tournant repose sur une nouvelle idéologie notamment celle de la propriété comme garante de la paix sociale, à laquelle elle ajoute une critique sévère des grands ensembles.

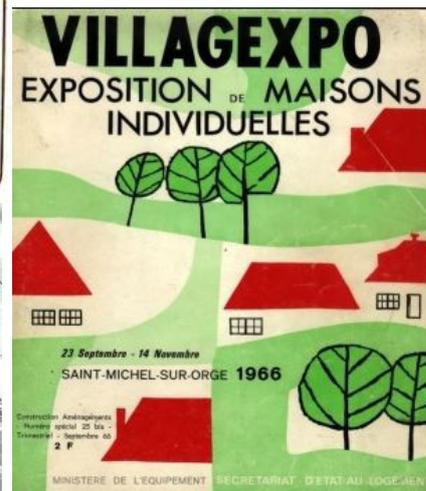
Le lotissement pavillonnaire développé par Levitt&Sons arrive en France en 1965. Cette politique pavillonnaire est soutenue par des actions symboliques à fort potentiel d'images, à travers l'organisation de concours, tels que l'opération « Village Expo » en 1966 ou le concours international de la maison individuelle lancé par Albin Chalandon, ministre de l'Équipement, en 1969.

L'État commence à organiser son repli notamment par le développement de mesures encadrant l'urbanisme par la Loi d'orientation foncière (LOF) en 1967.

Cette loi est demeurée le texte de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme jusqu'à la loi SRU du 13 décembre 2000. L'objectif de la loi était d'encadrer le développement urbain qui devait doubler en 1985 selon les prévisions de l'époque. Elle a notamment défini les principaux documents d'urbanisme qu'étaient les Plans d'occupation des sols (POS) et les Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (Sdau). La LOF a formalisé également le principal outil d'urbanisme opérationnel qui, aujourd'hui encore, reste en vigueur : la Zone d'aménagement concerté (ZAC). Parmi les nombreux autres outils qu'elle avait proposés et qui ont connu une certaine longévité, voire une réelle notoriété, on peut citer en premier lieu la création des agences d'urbanisme, mais aussi un instrument fiscal comme la taxe locale d'équipement.



1969
Concours
Chalandon



M. PISANI
ministre de l'équipement

**"NOUS OFFRONS
À LA PROPRIÉTÉ
PRIVÉE SA
DERNIÈRE CHANCE"**



1970
Plan Epargne
Logement



1973
Circulaire Guichard

Les années 1970 : la remise en cause du modèle aménagiste de l'Etat

L'intervention de l'Etat commence à reculer à partir du début des années 1970. En effet, ce recul est notamment dû à la crise économique liée au choc pétrolier de 1973. La priorité n'est plus à la décentralisation parisienne, mais au maintien de pôles de croissance dans une France en crise, à la gestion des fermetures de sites industriels et aux problématiques socioéconomiques et paysagères qu'elles engendrent. Il ne s'agit plus de moderniser et d'équiper à tout prix mais de soutenir et d'accompagner les territoires. Le modèle de développement se fonde alors sur une libéralisation du marché axé sur la promotion de la maison individuelle et l'accès à la propriété. En effet, la mise en place du prêt d'accession à la propriété par la loi Barre illustre le changement de priorité de l'aide gouvernementale qui passe de la construction collective à l'aide aux ménages.

Dans un contexte de remise en cause du modèle des grands ensembles qui prendra

fin en 1973 avec la circulaire Guichard, les pouvoirs publics encouragent le développement de la propriété individuelle. Les spécialistes de la construction de maisons individuelles (Maisons Phénix, Groupe Maison familiale, ...) adoptent des techniques normalisées permettant de faire baisser de moitié le prix de revient des maisons dont le financement est parallèlement rendu plus facile avec le 1% logement.

La problématique de l'artificialisation des sols n'est pas encore une priorité de l'Etat, bien que la problématique du mitage soit bien présente dès les années 1970, comme le montrent le rapport de Jacques Mayoux « Demain l'espace » en 1979 et l'adoption de la loi pour la protection de la nature en 1976. Cette loi pose, les grands principes du droit français de l'environnement et proposait des outils pour les faire respecter notamment les études d'impacts et la séquence «Éviter-Réduire-Compenser» (ERC).



1976
Loi sur la protection
de la nature



1977
Loi Barre





1982
Loi Defferre

1985
Loi Montagne

1986
Loi Littoral

Les années 1980 : l'acte de la décentralisation

La politique de promotion de l'accès à la propriété individuelle porte ses fruits : avec environ 270 200 maisons individuelles construites en 1980 contre 145 700 logements collectifs, la construction individuelle dépasse alors la construction collective.

Le secteur de l'immobilier se développe fortement et voit l'apparition de grands groupes comme France Cottage qui devient Bouygues Immobilier, Fériel (Nexity) ou encore Kaufman and Broad.

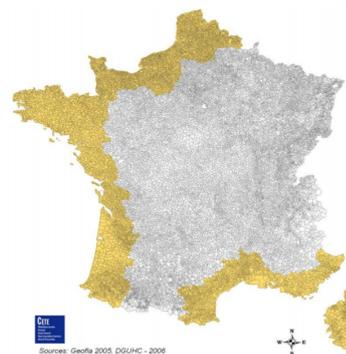
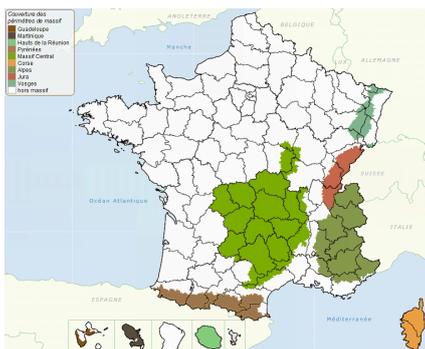
En 1982 et 1983, les lois de décentralisation sont votées. La compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement sont transférées aux collectivités locales.

La remise en question de l'action de l'Etat sur les territoires s'illustre aussi à travers l'abandon du Plan Neige en 1977 et de la mission Racine en 1983. L'érosion des sols et la perte de biodiversité engendrées par ces deux plans nationaux sont dénoncées et leur protection est promulguée par des lois spécifiques : la loi Montagne en 1984 et la loi Littoral 1986.

Ces lois introduisent des dispositions visant à lutter contre le mitage, notamment la loi Montagne avec l'article L. 145-3-III du code de l'urbanisme qui instaure le principe d'extension en continuité des bourgs, villages ou hameaux existants.

Par ailleurs, le début des années 1980 est aussi marqué par la crise des banlieues (« marche des Beurs » en 1983).

Cette crise sociale contribue à lancer la politique de la ville et la reconquête des centres urbains (« faire la ville sur la ville »). Le ministère de la Ville est créé en 1990 par Michel Delebarre.





1990
Création du ministère de la Ville



1995
LOADT



1999
LOADDT et loi d'orientation agricole

Les années 1990 : vers un développement durable ?

Dans les années 1990, la protection de l'environnement et la volonté d'organiser un modèle de développement durable s'intensifient et sont prises en compte par l'Etat. Cette dynamique s'inscrit dans un contexte de prise de conscience plus large notamment avec des événements internationaux majeurs tels que le rapport Brundtland en 1987, la conférence de Rio en 1992, la Charte d'Aalborg en 1994, etc. Ces différents documents et événements mettent en avant le problème de l'étalement urbain et plaident pour un développement durable des villes. Bien qu'ils n'aient pas une portée normative, ils dressent un cap et l'Etat français va mettre en place des lois qui reprennent les incitations européennes et mondiales pour lutter contre l'étalement urbain.

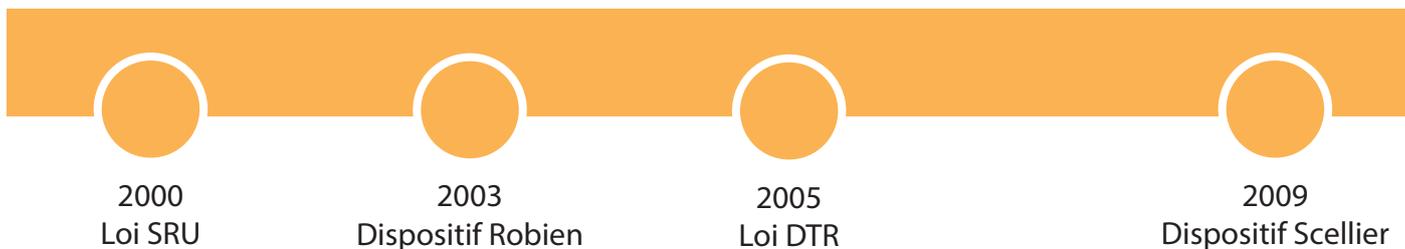
La Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT), ou loi Voynet en 1999, dresse les objectifs nationaux en termes de dévelop-

pement durable des territoires : « Art. 2. - La politique d'aménagement et de développement durable du territoire repose sur les choix stratégiques suivants : [...] ; - l'organisation d'agglomérations favorisant leur développement économique, l'intégration des populations, la solidarité dans la répartition des activités, des services et de la fiscalité locale ainsi que la gestion maîtrisée de l'espace ».

De plus, la loi d'orientation agricole de 1999 met en place les ZAP (Zones agricoles protégées) qui visent protéger un espace agricole de la pression foncière. Tous changements d'occupation du sol dans ces zones sont soumis à l'avis de l'Etat.

Du point de vue institutionnel, la fin des années 1990 est fortement marquée par le déclin de la puissance de l'Etat et l'émergence des intercommunalités issues de la loi Chevènement.





Les années 2000, trois nouveaux mots d'ordre : mixité, densité, diversité fonctionnelle (loi SRU)

A partir du début des années 2000, l'Etat fait de la lutte contre l'étalement urbain une de ses priorités. Pour se faire, ce dernier va renforcer les mesures législatives visant à limiter et encadrer la consommation d'espace. N'ayant plus la compétence en urbanisme, l'Etat ne peut qu'encadrer l'élaboration des documents de planification qui vont déterminer les droits à construire et donc les possibilités d'extension.

La loi SRU annonce le début de ce renforcement législatif avec la mise en place des PLU et Scot qui doivent intégrer une évaluation environnementale de leur impact. En 2005, la Loi relative au développement des territoires ruraux (LDTR) met en place l'outil des Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) pour protéger les espaces agricoles et naturels des pressions foncières exercées dans les secteurs périurbains.

En parallèle, depuis la mise en place du premier dispositif d'incitation à l'investissement locatif (Quilès-Méhaignerie) en 1984, la succession des dispositifs fiscaux montre une volonté continue des gouvernements à soutenir l'activité dans le secteur de la construction. Les différents dispositifs vont offrir des avantages fiscaux plus ou moins intéressants aux investisseurs et vont parfois entraîner des dérives. A titre d'exemple sous le dispositif Robien (2003-2006), la construction de nombreux logements pour des investissements locatifs a été possible dans des secteurs détendus, entraînant une perte d'argent pour les ménages investisseurs qui ne trouvaient pas de locataires et une surproduction de logement dans ces tissements en secteur détendu.



ACHETER POUR LOUER - NOUVEAU DISPOSITIF

Investissez logement | Investissez gagnant

DES ENGAGEMENTS CONCRETS

Vous créez des logements pour la location dans les territoires à forte demande.

Vous participez à la relance du bâtiment et de l'économie.

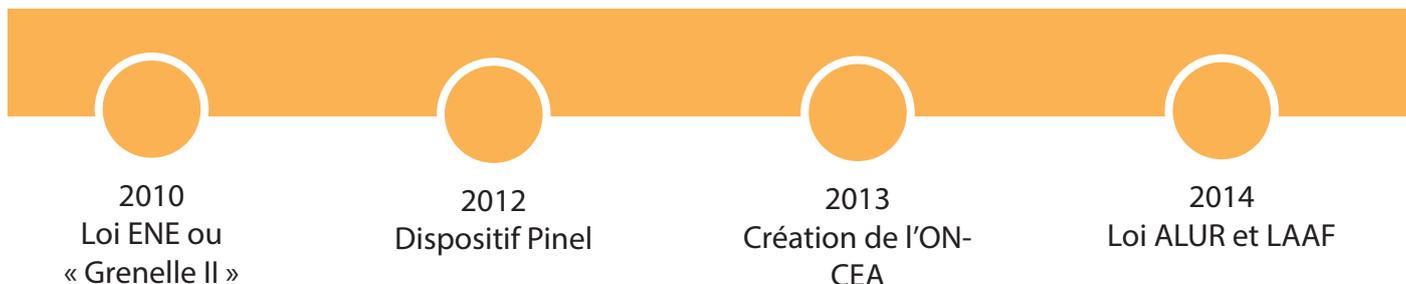
DES AVANTAGES À SAISIR

Nouveau dispositif fiscal « Scellier » : des réductions directes de votre impôt sur le revenu.

Des mesures exceptionnelles valables pour un investissement avant fin 2010.

MINISTÈRE DU LOGEMENT





A partir de 2010 : tentative de renforcement de l'arsenal législatif pour lutter contre la consommation excessive d'espaces

Prenant à contre-pied la politique de développement de la période précédente, le modèle pavillonnaire et l'usage de la voiture sont dès le début des années 2000 remis en cause. Le retour à la ville est prôné en densifiant et en développant les modes de transports collectifs. La lutte contre l'étalement urbain prend une dimension beaucoup plus forte et concrète suite au Grenelle de l'environnement de 2007, avec la mise en place de la loi ENE ou dite « Grenelle II » en 2010. Cette loi apporte des modifications dans les Scot et dans les PLU qui doivent notamment intégrer une analyse de la consommation d'espace effectuée dans les années passées (jusqu'à dix ans pour le Scot), des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans les DOO des Scot, la mise en place de densité minimale dans certains secteurs par le PLU. Cette loi met aussi en place la trame verte et bleue ainsi que le SRCE, pour renforcer les mesures de protection de la biodiversité.

Les dispositions prises par la loi ENE vont être renforcées en 2014 avec la loi ALUR et la loi LAAF, qui apportent de nombreuses modifications dans le code de l'urbanisme. Les PLU doivent notamment contenir des objectifs chiffrés sur la consommation d'espace pour lutter contre l'étalement urbain. La LAAF complète les dispositions prises par la loi ALUR en ce qui concerne la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle modifie les règles relatives à la constructibilité des zones naturelles et agricoles des PLU et met en place les CDPE-NAF. Ces commissions émettent des avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

La loi NOTRe en 2015 met en place les Srad-det, document d'échelle régionale, auquel les Scot doivent être compatibles. Les Srad-det doivent aussi déterminer des mesures de limitation de la consommation d'espace.





2016
Loi pour la
reconquête de la
biodiversité et des
paysages



2018
Loi ELAN
et Plan Biodiversité

De 2016 à 2020 : renforcement de la protection de l'environnement et de la biodiversité



La protection de l'environnement et de la biodiversité continue à se renforcer à travers un engagement fort de l'Etat sur ces thématiques.

En 2016, la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a renforcé le code de l'environnement pour protéger la biodiversité. Elle inscrit dans le droit les principes de non-régression de l'environnement, d'un régime de réparation du préjudice écologique, de renforcement de la séquence ERC, etc. A la suite de cette loi, l'Etat va mettre en place le Plan Biodiversité en 2018 qui introduit l'objectif « Zéro artificialisation nette » (ZAN) en France.

La loi ELAN de 2018 complète le code de l'urbanisme notamment les articles L101-2 relatifs aux objectifs attendus des collectivités en matière d'urbanisme, en intégrant la lutte contre l'étalement urbain comme objectif et en favorisant la densification dans l'article L151-7 relatif aux orientations

d'aménagement et de programmation. En outre, la loi ELAN met en place de nouveaux outils opérationnels d'aménagement tels que les Projets partenariaux d'aménagement (PPA), les Grandes opérations d'urbanisme (GOU) et les Opérations de revitalisation des territoires (ORT) qui ont pour objectifs de revitaliser les centres-villes. A partir de cette loi, la lutte contre l'étalement urbain devient un devoir des collectivités territoriales inscrit dans la législation.

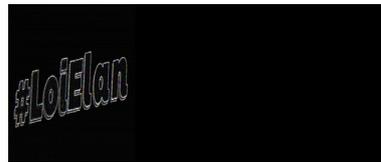
De plus, l'ordonnance de modernisation des Scot, paru le 17 juin 2020, renforce le rôle intégrateur des Scot, notamment sur la gestion économe de l'espace qui devient un sujet à traiter de manière transversale dans les Scot. Les Scot sont reformatés pour devenir un outil plus politique, avec pour préconisation d'élargir leur périmètre de projet à celle du bassin d'emploi de mobilités.



2019
Instruction
gouvernementale
sur le ZAN



2020
Ordonnances
relatives à la
modernisation
des Scot





Le processus de développement dans l'Amelyse depuis 50 ans

Les années 1960 : le début du modèle multipolaire

Dans les années 1960, le territoire de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne est fortement impacté par la mise en place des plans nationaux étatiques tels que les ZUP, la politique des villes nouvelles et le Schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne-Grenoble (SDAM). En effet, cette aire métropolitaine est identifiée par la Datar comme une métropole d'équilibre. Un Organisme régional d'étude et d'aménagement de l'aire métropolitaine (Oream) est mis en place et élabore le SDAM. Le schéma de l'Oream signe le premier acte de la mise en œuvre d'un modèle multipolaire d'aménagement et de développement. Il porte l'idée d'une répartition des grandes fonctions métropolitaines. Le schéma de l'Oream met en avant une vision tripolaire de l'aire métropolitaine autour de Lyon-Grenoble-Saint-Etienne et propose la création de deux villes nouvelles (L'Isle d'Abeau et Leyment) et de l'aéroport de Sautolas (rebaptisé Saint Exupéry en l'an 2000). L'Oream introduit également les pôles d'équilibre (Sud Forez, Echirolles) ainsi que les ceintures vertes comme des alternatives à l'étalement urbain.

A cette période, la croissance démographique est importante dans les villes de Lyon et Saint-Etienne et leurs proches banlieues. Ce phénomène est dû notamment à l'exode rural lié à la modernisation de l'agriculture et « la fin des paysans » (H.Mendras, 1967) mais aussi au retour et l'accueil de nouvelles populations venues d'Afrique du Nord.

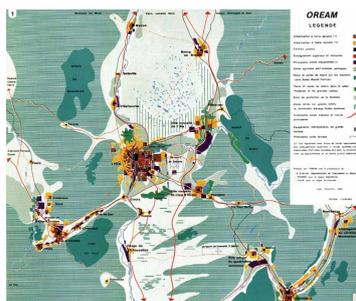
L'accueil de la croissance démographique se fait notamment dans les ZUP. Ces quartiers sont fortement consommateurs d'espace (environ 220 ha pour le plateau des Minguettes) et marquent fortement le paysage mais aussi l'organisation des villes.

L'artificialisation à cette période est importante notamment à proximité des grandes villes mais aussi dans des espaces plus éloignés et naturels se caractérisant par la construction *ex nihilo* de quartiers, d'équipements, d'infrastructures et d'une ville.

1966
Le SDAM de
l'Oream

1967
ZUP des Minguettes
et de Montreynaud

1968
Construction de
l'Isle d'Abeau





1974
PNR du Pilat

Des années 1970 aux années 1990 : dé-densification des villes-centres et boom pavillonnaire

Dès les années 1970, l'aménagement s'oriente vers le développement d'infrastructures routières en lien avec la démocratisation de la voiture. Le développement de l'urbanisation se réalisant au gré des opportunités foncières, la diffusion et la dispersion de l'urbanisation sur l'Amelyse s'intensifient et se traduisent par la déconcentration de la population des villes centres au profit des communes périphériques.

Entre 1968 et 1982, la ville de Lyon a par exemple perdu 115 000 habitants et est passée de 550 000 habitants à 400 000. Villeurbane a aussi perdu 4 000 habitants à cette même période. Cette période voit le nombre de logements individuels s'accroître dans les premières couronnes. Les autres communes de la Métropole enregistrent 180 000 habitants supplémentaires. Cette période est fortement marquée par une perte en population du centre de l'agglomération lyonnaise, au profit de la périphérie. Les gains de population se concentrent à Vaux-en-Velin avec + 23 500 habitants, à Vénissieux avec + 17 200 habitants, à Saint-Priest avec + 16 800 habitants, ou encore à Rillieux-la-Pape avec un gain de + 13 400 habitants. Les grandes zones d'activité se développent aussi à l'extérieur des villes centres.

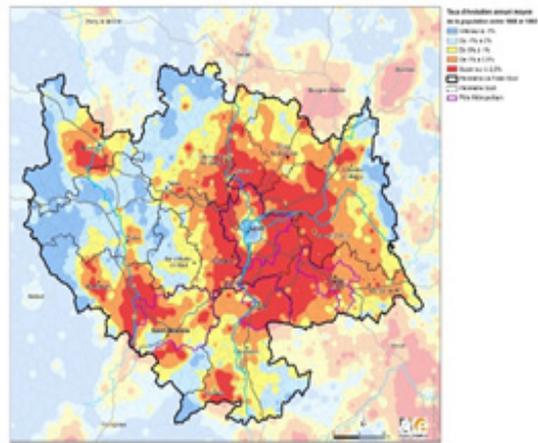
Les années 1980 sont ensuite marquées par la crise des banlieues, la reconquête des centres urbains. Entre les années 1982 et 1999, la population augmente à un rythme annuel moyen de 0,4% dans le Scot Sepal, mais de 0,6% dans le reste de l'Amelyse. Lyon et le centre attirent de nouveau la population. Les communes à fort parc HLM, qui ont largement contribué aux gains sur la période précédente (1968-1982) commencent à perdre des habitants. A l'échelle de l'ensemble de l'Amelyse, l'Isle d'Abeau et sa ville nouvelle (+11 000 habitants) et Villefontaine (+8 000) sont les communes qui ont gagné le plus d'habitants après Lyon-Villeurbanne.

En parallèle, on observe une périurbanisation des emplois avec des pertes d'emplois importantes dans les villes centres (Lyon, Saint-Etienne, Roanne, Saint-Chamond, Villefranche-sur-Saône, etc.) au profit de leur première couronne (Est lyonnais, Plaine du Forez, etc.). Ce processus est particulièrement marqué dans les communes industrielles. Cette évolution s'explique par la tertiarisation croissante de l'économie ainsi que par la réduction des effectifs industriels et/ou de leur desserrement dans les communes de première couronne dans lesquelles les zones d'activités se sont massivement développées au cours de cette période.

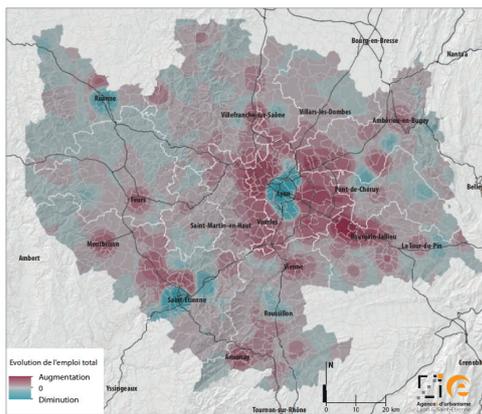


1989 Création de la RUL

Evolution démographique entre 1968-1982

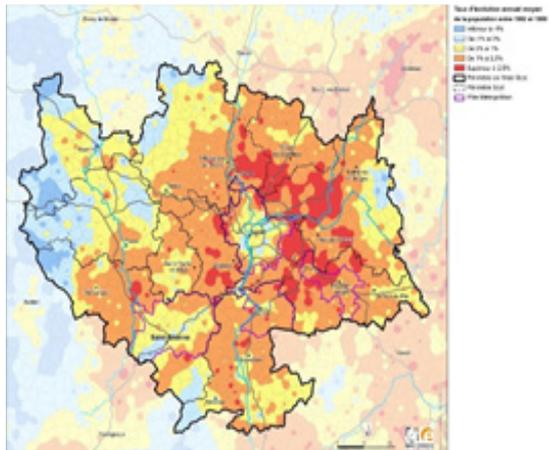


Evolution de l'emploi entre 1990 et 1999



source : INSEE RP - traitements epures

Evolution démographique entre 1982-1999





2004
Création
de la démarche
inter-Scot

2007
DTA de l'aire
métropolitaine
lyonnaise

Les années 2000 : périurbanisation généralisée et développement des campagnes résidentielles

Cette période se caractérise par une montée en puissance et en compétence des intercommunalités et des métropoles de Lyon et Saint-Etienne, la multiplication des Scot et des PLU créés par la loi SRU et le développement du dialogue entre territoires à travers la Rul, la démarche inter-Scot qui a été initiée pour coordonner les dix Scot de l'aire métropolitaine, la création du Pôle Métropolitain et du Syndicat mixte des transports de l'AML. Des mesures sont prises par les acteurs locaux pour lutter contre l'urbanisation auréolaire à travers notamment la mise en place d'un modèle multipolaire dans l'inter-Scot.

Le phénomène de métropolisation se traduit par le développement de la périurbanisation et le développement des campagnes résidentielles qui se généralisent. L'agglomération lyonnaise reprend des couleurs et voit sa croissance démographique s'accélérer (+ 0,7% par an entre 1999 et 2007), sans jamais dépasser celle de l'Amelyse (+ 0,9%). En parallèle, un important effort de renouvellement et de restructuration des cœurs urbains s'opère (Part-Dieu, Confluence, centre de Saint-Etienne, etc.).

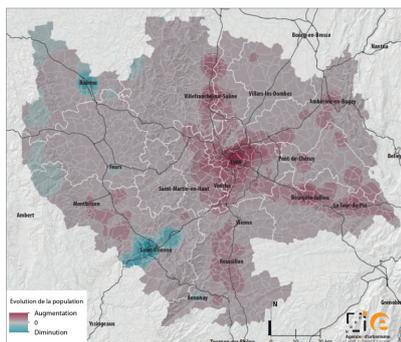
En dehors de Lyon et de Villeurbanne, les pôles urbains continuent de perdre de la population (Saint-Etienne perd 25 000 habitants, Roanne perd 10 000 habitants et Mâcon perd 4 000 habitants. Entre 2007 et 2012, l'agglomération lyonnaise compte 13 000 habitants supplémentaires chaque année, ce qui représente une hausse moyenne annuelle de +1%. Cette dynamique est alors plus importante que dans le reste du territoire de l'Amelyse. On observe aussi la concentration de plus en plus forte des emplois sur le cœur de l'agglomération lyonnaise. Avec ses 693 680 emplois, la métropole de Lyon concentre 50% des emplois de l'aire métropolitaine.

Depuis les années 1970, le modèle multipolaire a été mis à mal par la périurbanisation de la population et des emplois, que les politiques d'aménagement ont eu du mal à réguler. Par ailleurs, l'amélioration en continu des réseaux autoroutiers, routiers et ferroviaires a accentué la périurbanisation de certains secteurs.

2012
Pôle Métropolitain

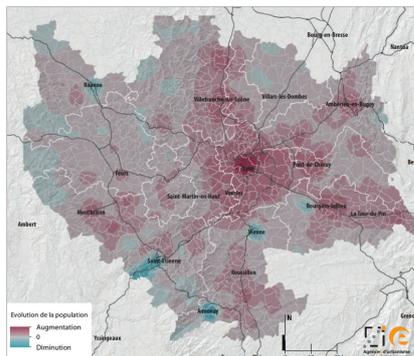
2019
Sraddet
de la région
Auvergne-
Rhône-Alpes

Evolution de la population entre 1999-2007

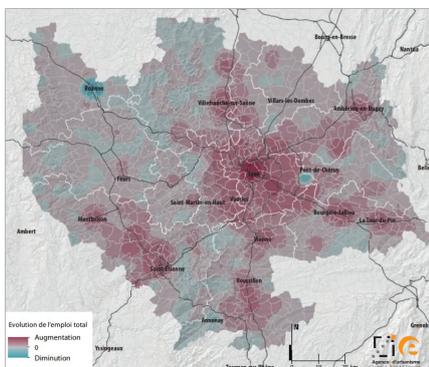


source : INSEE RP - traitements epures

Evolution de la population entre 2008-2013

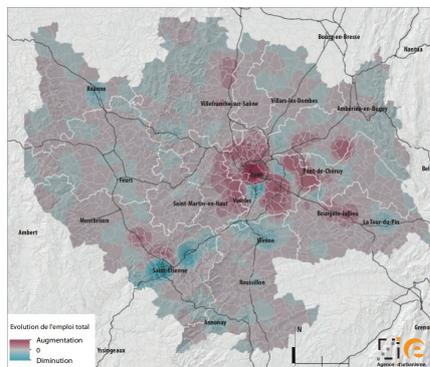


Evolution de l'emploi entre 1999-2007



source : INSEE RP - traitements epures

Evolution de l'emploi entre 2008-2013



source : INSEE RP - traitements epures

3

Quels impacts sur la consommation foncière ?

L'artificialisation des sols dans l'aire métropolitaine de Lyon-Saint-Etienne est fortement liée aux choix de développement opérés depuis le début des années 1960. Le territoire est fortement marqué par la politique de développement de l'Etat avec le SDAM et la DTA notamment. Dans un objectif d'équiper et de moderniser le territoire, le SDAM a entraîné une artificialisation importante par la construction de grands équipements (aéroport de Saint Exupéry), d'infrastructures (autoroutes), de quartiers (Part-Dieu), de villes (Isle d'Abeau). A cette période, le processus d'artificialisation répond à une logique planificatrice assurée par l'Etat. De ce fait, l'artificialisation est « voulue », encadrée voire maîtrisée et ne répond pas à une logique d'un phénomène diffus.

Celle-ci se concentre dans les grandes villes qui sont les lieux d'accueil de la population face aux changements sociétaux en cours (modernisation de l'agriculture, rapatriement...). Le besoin en logement est tel que l'enceinte urbanisée ne suffit pas. Par ailleurs, l'époque est influencée par le courant fonctionnaliste fondée sur la séparation des fonctions (habiter, travailler, se récréer et circuler) et sur le modèle du grand ensemble. La standardisation et l'industrialisation de la production de barres et de tours

(technique du chemin de grue) entraînent le développement de grandes cités en première couronne de banlieue pour Lyon et Saint-Etienne dans le cadre des ZUP. Cette urbanisation est rapide (en dix ans 8 300 logements sont construits dans le quartier du Mas du Taureau à Vaulx-en-Velin, 9 200 aux Minguettes à Vénissieux et 2 800 (sur 4 400 prévus) pour la ZUP de Montreynaud). Vecteur de modernité à l'époque, les grands ensembles attirent des populations de toutes catégories (aisées, moyennes, populaires). Par la suite, notamment du fait de leur mauvaise connexion au reste de la ville et du manque d'équipements, ces « cités dortoirs » sont abandonnées petit à petit par les classes moyennes et aisées et entrent dans un cycle de paupérisation aboutissant à des mouvements sociaux de forte ampleur.

La « fuite » des classes moyennes, notamment permise par la politique du modèle pavillonnaire et propriétaire mise en avant par l'Etat dans les années 1970 amorce le mouvement de périurbanisation qui va perdurer et se généraliser dans les années 2000. Par ailleurs, le phénomène de métropolisation notamment à Lyon a fortement augmenté les prix du foncier, freinant les possibilités d'accéder à la propriété pour les ménages les plus modestes.

De plus, le soutien des dispositifs fiscaux au secteur de la construction immobilière entraîne une production de logement de petite taille (en moyenne 60 m² dans l'agglomération lyonnaise) qui ne correspond pas aux ménages avec plusieurs enfants. Alors que l'agglomération lyonnaise concentre un nombre d'emploi et de services important, sa capacité d'accueil est alors limitée. Cet ensemble de facteurs qui influent sur les choix de localisation des ménages (coûts, distance, cadre de vie...) entraîne un processus d'artificialisation plus diffus et difficilement maîtrisable. Les campagnes de l'aire métropolitaine au plus proche des infrastructures de transport deviennent des territoires attractifs (Dombes, Boucle du Rhône en Dauphiné, Ouest Lyonnais...).

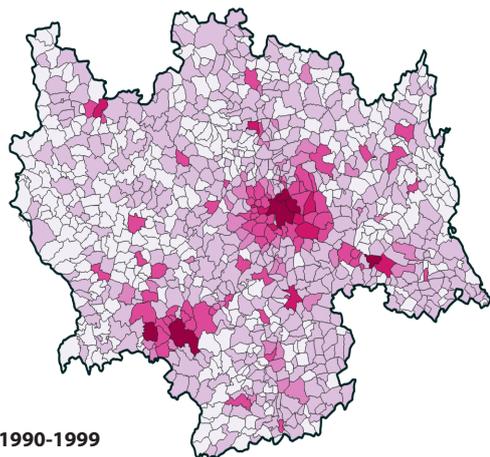
Par ailleurs, les zones d'activités et commerciales se sont multipliées depuis les années 1970. Étant source de nuisances et de risques pour les habitations à proximité, les activités logistiques et industrielles se sont de plus en plus éloignées des centres urbains et des zones d'habitation.

L'évolution de la construction du logement

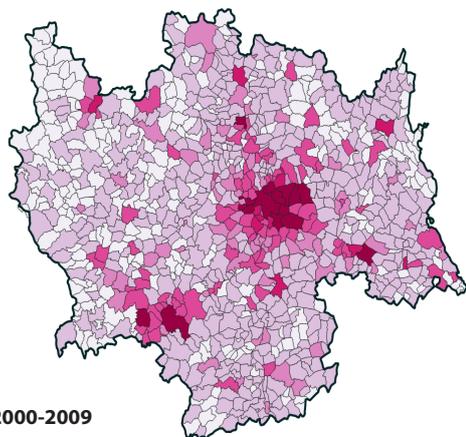
L'évolution de la construction de logements collectifs a peu évolué depuis 1990. Elle se concentre principalement dans les grandes agglomérations notamment Lyon et Saint-Etienne.

La construction de logements individuels a connu de plus fortes évolutions. Se concentrant de manière importante autour de l'agglomération lyonnaise et de l'agglomération stéphanoise dans les années 1990, elle s'est fortement diffusée dans le reste du territoire métropolitain au début des années 2000. Dans la dernière décennie, la construction de logements individuels tend plutôt à se concentrer à proximité des grandes agglomérations et le long des autoroutes (A43, A6, A7, A47 et A42).

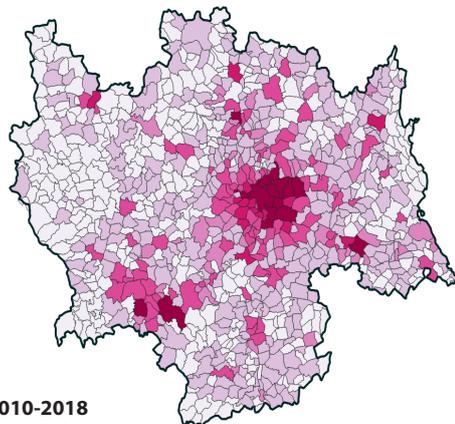
Nombre de logements collectifs



1990-1999

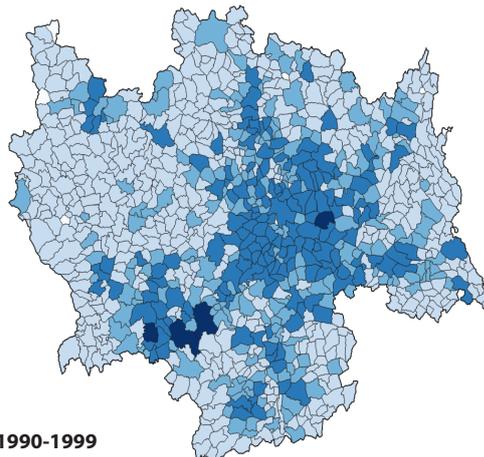


2000-2009

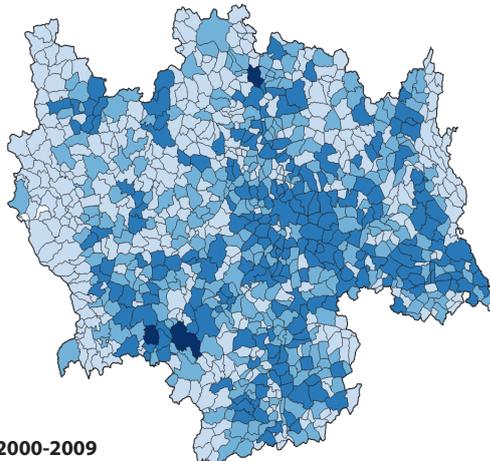


2010-2018

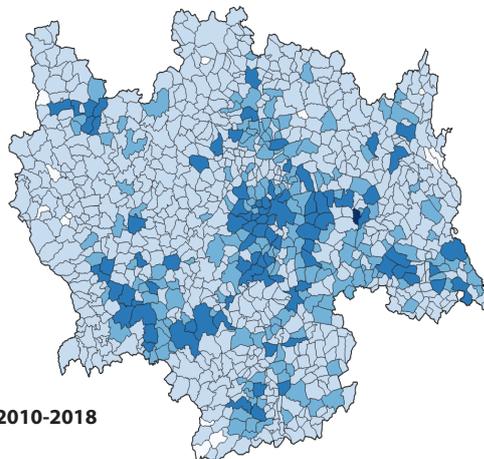
Nombre de logements individuels (hors groupés)



1990-1999

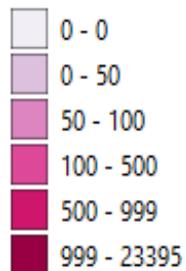


2000-2009

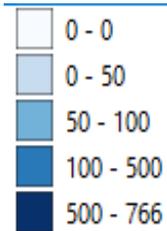


2010-2018

Source : Sitadel



Source : Sitadel



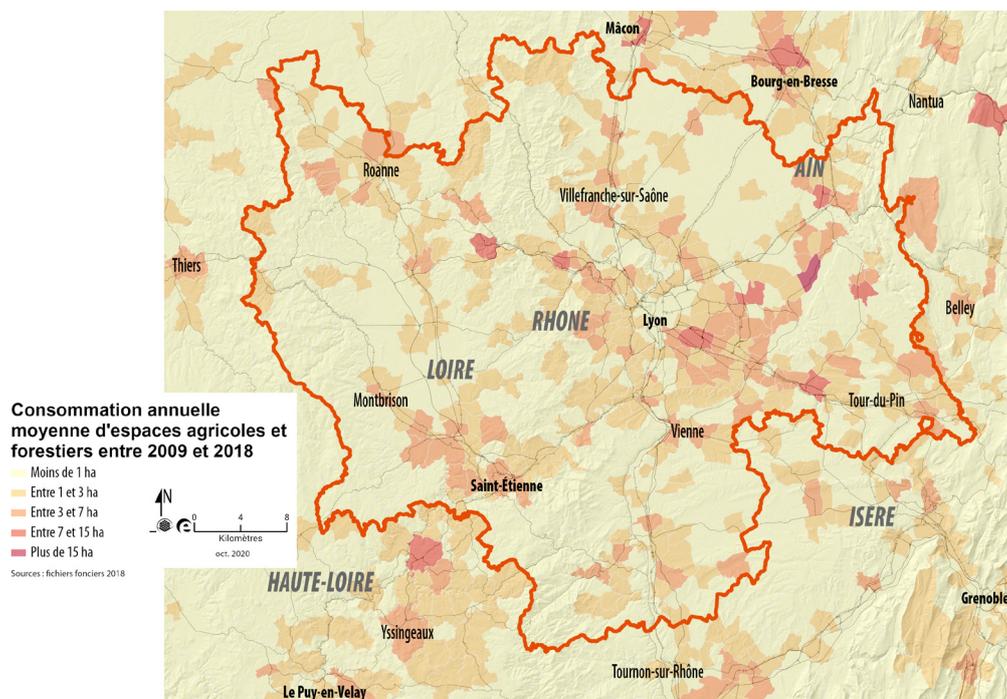
Quel état de l'artificialisation des sols dans l'Amelyse ?

Si les données disponibles ne permettent pas de quantifier et mesurer l'artificialisation des sols avant les 2000, les données actuelles montrent une diminution de l'artificialisation des sols depuis 2009 de 30%.

L'intensité de l'artificialisation des sols reflète l'organisation et la structure du territoire métropolitain. Elle est importante dans les métropoles qui concentrent un nombre d'emplois et de services important, ainsi que dans les communes situées à proximité des grandes infrastructures routières (A6-A7, A47, A43, A42, N7...). Elle est portée en majorité par l'habitat (69%) qui se diffuse dans l'ensemble du territoire. L'activité économique représente environ un tiers de cette artificialisation des sols et est notamment due aux secteurs industriels et logistiques présents de manière importante dans les zones d'activités de l'Est lyonnais, de la Plaine de l'Ain, Plaine du Forez, Nord-Isère.

Quelques chiffres clés

- -30% d'artificialisation en 10 ans dans l'aire métropolitaine
- -33% d'artificialisation dans les villages de l'aire métropolitaine depuis 2009
- 50% de l'artificialisation réalisée dans les villages
- 3 fois plus d'espaces artificialisés dans les villages que dans les polarités d'agglomération alors que l'accueil de nouveaux habitants est quasiment identique



Une réalisation
pour le compte et en collaboration
avec les syndicats mixtes de Scot
de l'aire métropolitaine lyonnaise

Directeur de la publication : Frédéric Bossard et Damien Caudron

Equipe projet : Ludovic Meyer, lmeyer@epures.com

Sabine Lozier, s.lozier@urbanisme.org

Anne-Gaëlle Contin, agcontin@epures.com

Jean-Christophe Tepelian, j.tepelian@urbalyon.org

Infographie : **Agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Etienne**

une **ingénierie métropolitaine** au service des **territoires**

Les Agences d'urbanisme de Lyon et
de Saint-Etienne ont constitué
en 2010 un réseau d'ingénierie
au service des territoires.

La présente publication est issue
de cette collaboration originale
au service des acteurs
de l'aire métropolitaine lyonnaise.



**Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise**

18 rue du lac - BP 3129
69402 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 63 43 70
Télécopie 04 78 63 40 83

www.urbalyon.org



**Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise**

46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
Tél : 04 77 92 84 00
Télécopie : 04 77 92 84 09

www.epures.com