PLAN LOCAL
D'URBANISME
& DE L'HABITAT

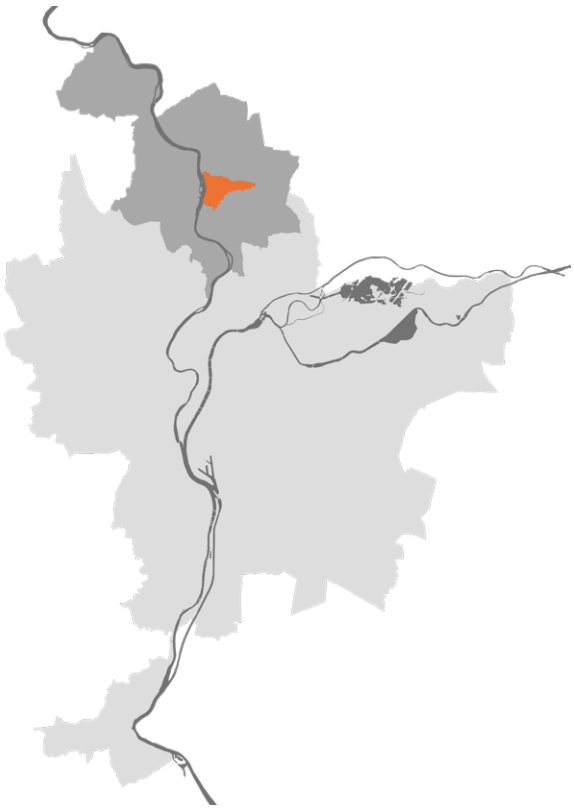
PLU-H

DECLINAISON
COMMUNE

MISE EN COMPATIBILITE N°14
Approbation- 2026

FLEURIEU-SUR-SAÔNE

C.1. Cahier communal









MÉTROPOLE
GRAND LYON

Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

SOMMAIRE

1. Rapport de présentation 4
Diagnostic général

Articulation entre le bassin de vie et la commune 4

Environnement et cadre de vie 6

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 14

Habitat 15

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 23

Économie 25

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 30

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ... 32

SYNTHESE 32

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 35

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT 43

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH) 46

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 50

5. Rapport de présentation 56
Tableau des surfaces de zonages

6. Rapport de présentation 58
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.

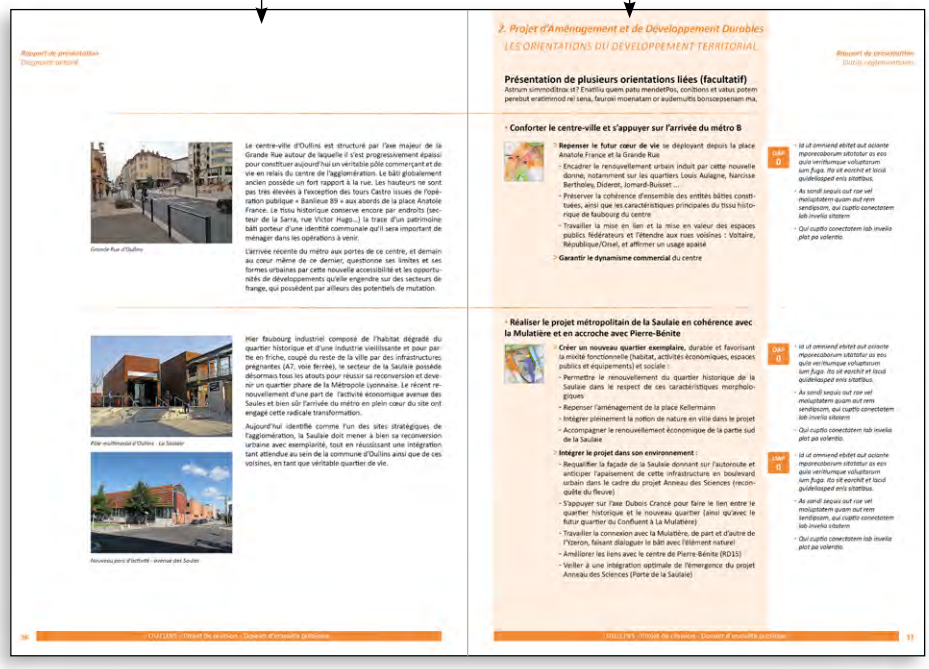
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sens de lecture ⟶

page de gauche

Eléments du diagnostic détaillé
(rapport de présentation)

Orientations
du PADD



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

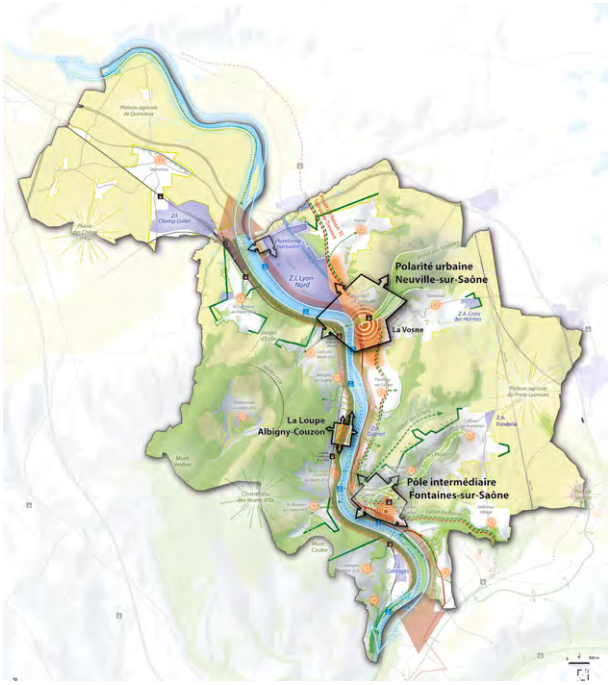
> Organiser le développement de l'ensemble du territoire en s'appuyant sur les qualités.

> Recentrer l'organisation urbaine autour des deux pôles urbains existants : Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône.

> Concentrer le développement urbain dans les lieux bien desservis par les transports en commun.

> Maitriser le développement du territoire en le conditionnant à la présence de critères majeurs :

- une offre de transports en commun,
- la présence de services et d'équipements,



Cf : déclinaison bassin de vie Val de Saône

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

Les grandes orientations du projet du bassin de vie qui concernent Fleurieu-sur-Saône sont :

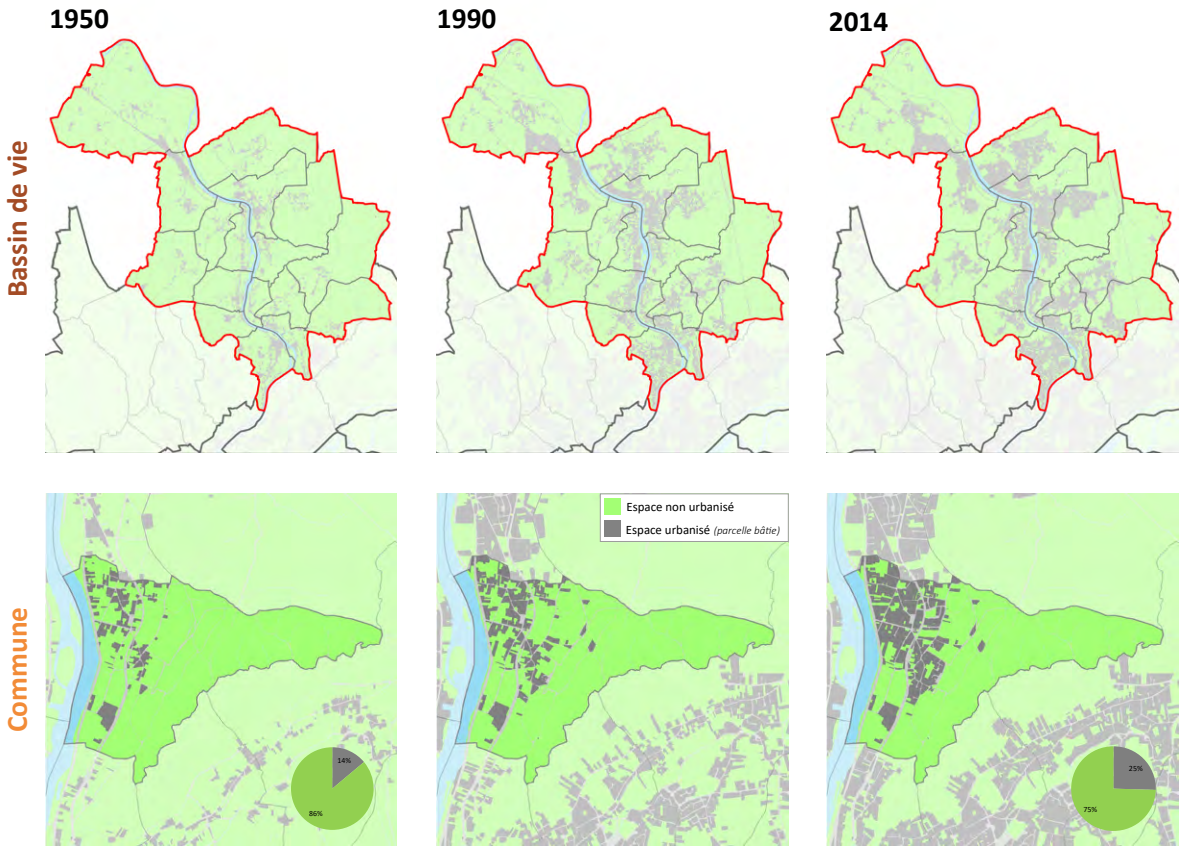
> Maîtriser le développement du territoire en le conditionnant :

- Un développement orienté sur le renouvellement de la ville sur elle-même
- Un développement intégrant la sensibilité paysagère et patrimoniale

> Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur ses qualités bâties et paysagères :

- Une commune au carrefour de liaisons vertes structurantes
- Une forte articulation entre armatures patrimoniale et paysagère

Consommation de l'espace



1950

Fleurieu-sur-Saône est une commune rurale avec plus de 80% de son territorie non urbanisé. Les hameaux historiques sont présents autour des voiries principales. La zone d'activité est déja présente elle aussi.

1990

Les décennies qui suivent sont marquées par l'épaississement des hameaux, principalement en partie nord de la commune.

2010

La dernière période a vu le développement de l'urbanisation à l'est de la voie ferrée, au nord du hameau de la Cachette. Les hameaux se sont rejoints, les vides ont été comblés par un développement principalement pavillonnaire.

Entre 1950 et 2010, la commune a vu sa population doubler en consommant un peu plus de 10% de son territoire. Ce mode principalement extensif est similaire sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise. Mais le "réservoir vert" de la commune est encore important et sa situation géographique au sein du Bassin de vie Val-de-Saône participe grandement au capital nature de la Métropole.

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

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Fleurieu-sur-Saône s'est développée dans une situation d'interface entre des élements naturels structurants ; la Saône, le vallon des Echets et le plateau agricole.

L'urbanisation de la commune s'organise autour :

- du centre-village et de plusieurs hameaux principalement en accroche avec la voie principale historique ;
- de l'extension pavillonnaire diffuse à l'ouest en direction de la Saône ;
- de lotissements plus récents à l'est de la voie ferrée.

Une zone d'activités artisanales historique se situe en partie sud de la commune.

La qualité de cadre de vie de Fleurieu-sur-Saône est inhérente à sa situation géographique et à son capital naturel. Une grande partie du territoire communal est couverte par des secteurs naturels et agricoles. Les pentes qui amorcent le plateau agricole délimitent assez naturellement l'enveloppe urbaine en partie nord-est de la commune. Les secteurs sud participent à connexion paysagère entre la Saône et ses berges et le vallon des Echets (liaison verte inscrite au Scot).

La commune est principalement accessible par l'ancienne RD433. La proximité de Neuville, polarité urbaine du bassin de vie permet à la commune de bénéficier d'un niveau d'équipements, de commerces et de services attrayant.

Contraintes et ressources du territoire

Un relief marqué

Fleurieu-sur-Saône comporte des secteurs de risques géotechniques liés au relief communal, à prendre en compte dans le développement du territoire. De fait, le risque de ruissellement lié au plateau agricole du franc lyonnais est aussi présent.

Des risques liés à l'eau

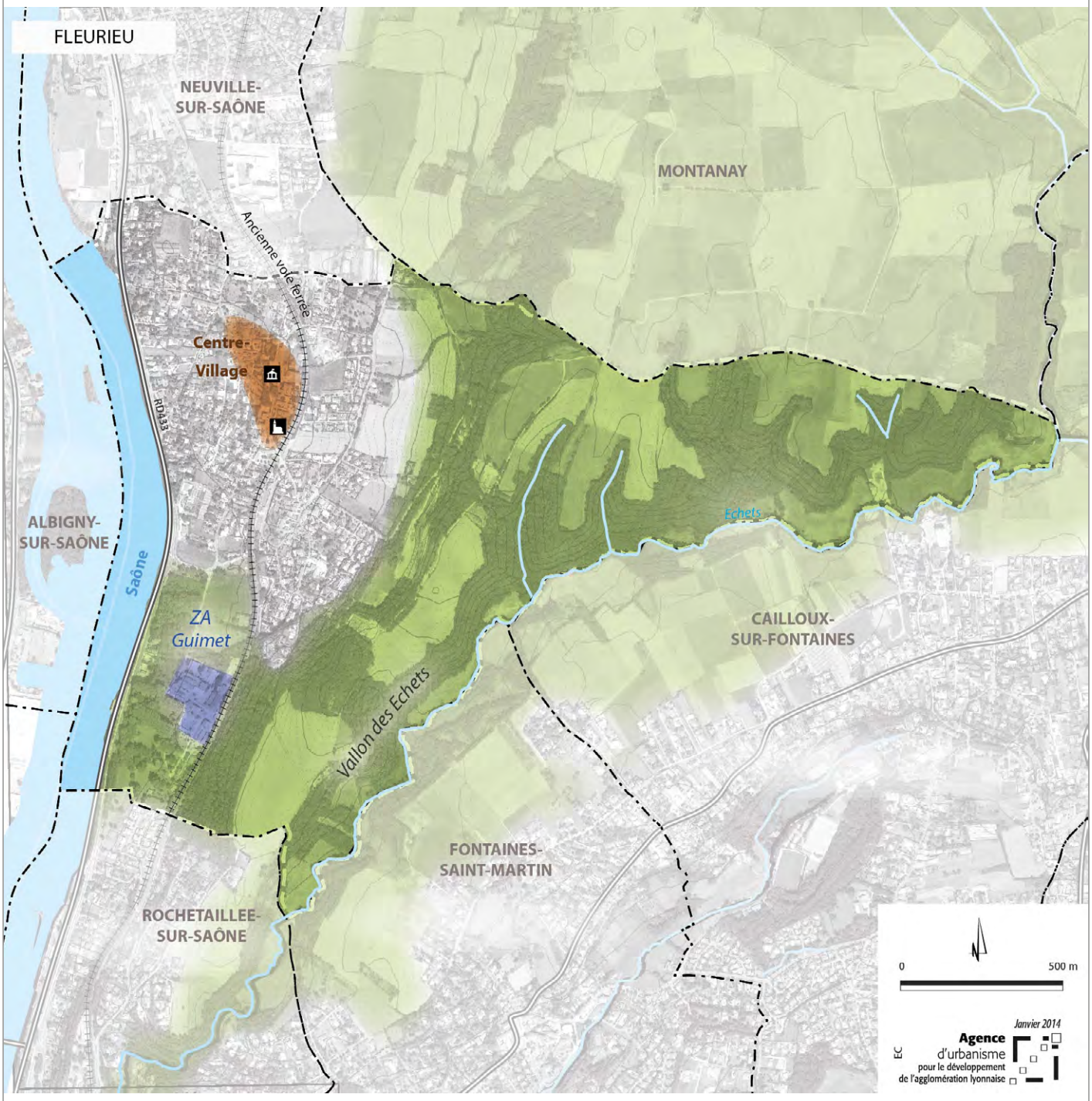
La commune est également impactée par les risques d'inondation liés à la Saône (le PPRNI couvre une partie du territoire communal) et au ruisseau des Echets.

On note aussi la présente du captage de Fleurieu-Tourneyran qui génère des périmètres de protection.

Une agriculture protégée

Les Périmètres d'Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) situés à l'est de la commune confortent la vocation agricole et naturelle du plateau.

Organisation du territoire communal



LEGENDE

VOCATION

- Centralité
- Agricole
- Economique
- Naturelle
- Equipement
- Emprise zone PEB de l'aéroport de Lyon-St-Exupéry

ELEMENTS STRUCTURANTS

- Aire d'influence de 500 m des transports en commun
- Route secondaire
- Route importante
- Autoroute
- Voie ferrée
- Tunnel
- Echangeur / diffuseur
- Limite communale
- Ruisseau

ELEMENTS REPERES

- Lieu cultuel
- Mairie
- Fort et site militaire
- Hopitaux
- Université
- Lycée/Collège
- Equipement
- Gare
- Pole multimodal
- Parking Relais
- Station TC
- Aéroport

Formes urbaines et espaces non bâtis

Deux noyaux de tissus anciens implantés dans la plaine

Un ensemble de hameaux jalonne la voie historique entre Rochetaillée-sur-Saône et Neuville-sur-Saône. Hormis le centre-bourg (plus récent datant du XIXe), ils sont tous assez anciens, et empreints d'une forte identité rurale.

Les hameaux de la Tête noire, de Jabouret et du Putet sont presque imbriqués entre eux et font la jonction avec Neuville-sur-Saône **au nord de la commune :**

- Le hameau de la **Tête noire**, se développe le long de l'impasse éponyme. Il se compose de deux alignements d'habitations : une maison de maître au sud de l'impasse prolongée par des corps de ferme, faisant face à un alignement d'habitation. Il s'agit d'un ancien domaine du XVIIe siècle.
- Le hameau de **Jabouret** offre un paysage rural marqué par des murs quasi aveugles sur rue. Les façades principales sont orientées côté jardin. Le clos Jabouret clôture le hameau à l'est.
- Le hameau du **Putet** se développe au carrefour de la Grande rue et de la rue du Putet, alternant grands corps de ferme et petites maisons implantées sans réelle organisation urbaine. A chaque extrémité, le hameau est encadré de propriétés ou maisons à caractère patrimonial (corps de ferme ou maisons des champs).

Le hameau de Cachette/ Vieux bourg se situe au sud du village et se développe autour de la rue de l'ancienne église, autour de deux pattes d'oie. Hameau originel de la commune, il accueillait l'ancienne église. Plusieurs bâtiments remarquables le jalonnent : présence du Vieux Château daté du XVIIe siècle, reconverti en plusieurs logements et de maisons de maître à l'angle de la rue Tourneyrand/rue de la gare...

Le bourg/hameau de la mairie présente une organisation urbaine plus destructurée et hétérogène. Des constructions d'époques variées se juxtaposent. Le parvis de la mairie et la place Guimet forment un espace public repère pour la commune autour duquel sont regroupés les principaux équipements (mairie, écoles, église...).

Un site d'activités économiques

Le site est implanté à l'interface entre les berges de Saône et le vallon des Echets. L'environnement dans lequel il s'insère est très qualitatif, tant par ce grand paysage que par l'héritage historique des industries Guimet.

Des extentions pavillonnaires

Un tissu de maisons individuelles aux parcelles fortement végétalisées et arborées s'étend jusqu'à la Route de Lyon. Certaines habitations sont d'ailleurs soumises aux risques d'inondation liés à la Saône.

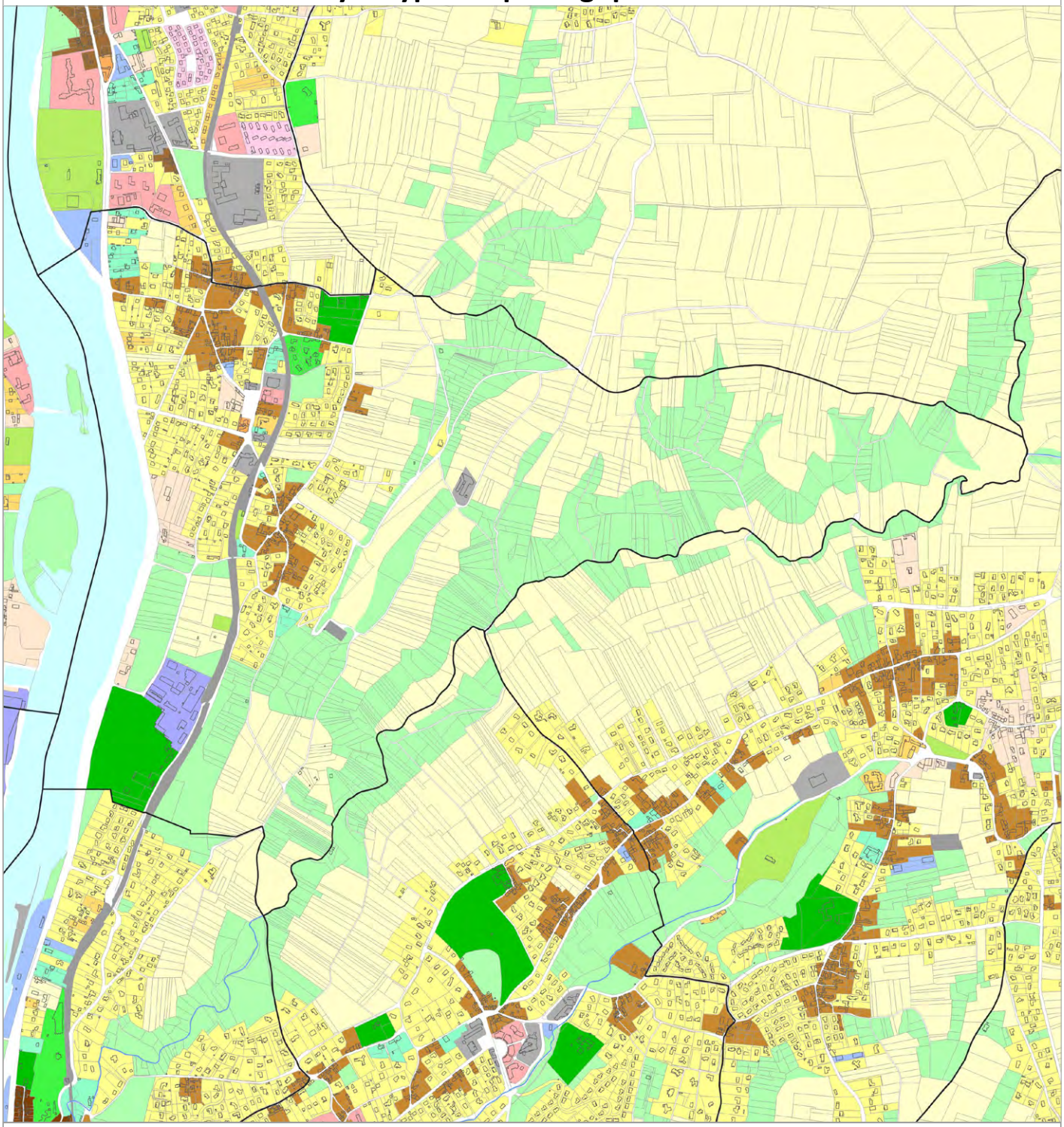
Des lotissements plus récents ont investi les franges est du village, de l'autre côté de la voie ferrée. Plusieurs secteurs restent encore non bâtis entre la voie ferrée et la rue du Buisson.

L'est de la rue du Buisson est beaucoup moins urbanisé. Cette voie marque une première limite dans l'urbanisation de la partie nord-est commune.

Encart de définition de la notion de tissus:

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

Analyse typomorphologique des tissus



Qualités du paysage et du bâti

Un capital nature

Fleurieu-sur-Saône bénéficie d'un paysage de proximité directement lié au grand paysage : entre Saône et plateau. Les berges de Saône sont à proximité du village et reliées au plateau agricole du Franc Lyonnais par le vallon des Echets. Les grands éléments du paysage du Val de Saône sont en co-visibilité et la commune possède des points de vue remarquables sur le paysage environnant (notamment sur la rive opposée depuis les coteaux).

Le capital nature de la commune se retrouve aussi au sein des tissus urbanisés avec la présence de grandes propriétés et d'allées plantées (avenue Philibert Gaillard, par exemple).

L'ancienne voie ferrée constitue une empreinte paysagère qui pourrait être valorisée à l'occasion d'un projet de réouverture de la ligne.

Des tissus pavillonnaires très paysagers

Des ensembles pavillonnaires, participent à la qualité paysagère au travers de leurs ambiances, organisation, architecture, végétalisation, ... :

- le secteur Gorgeat qui présente aussi quelques maisons bourgeoises très arborées ménageant des percées visuelles depuis l'espace public. Ce rapport harmonieux entre l'architecture des maisons de caractère et l'ambiance végétale est caractéristique de ce secteur.
- le secteur Contamine, au sud de l'avenue Philibert Gaillard présente des bâtis en retrait de la voie ménageant des espaces végétalisés et plantés qualitatifs. Les parcelles pavillonnaires sont fortement végétalisées.

Une organisation rurale en hameaux encore bien présente

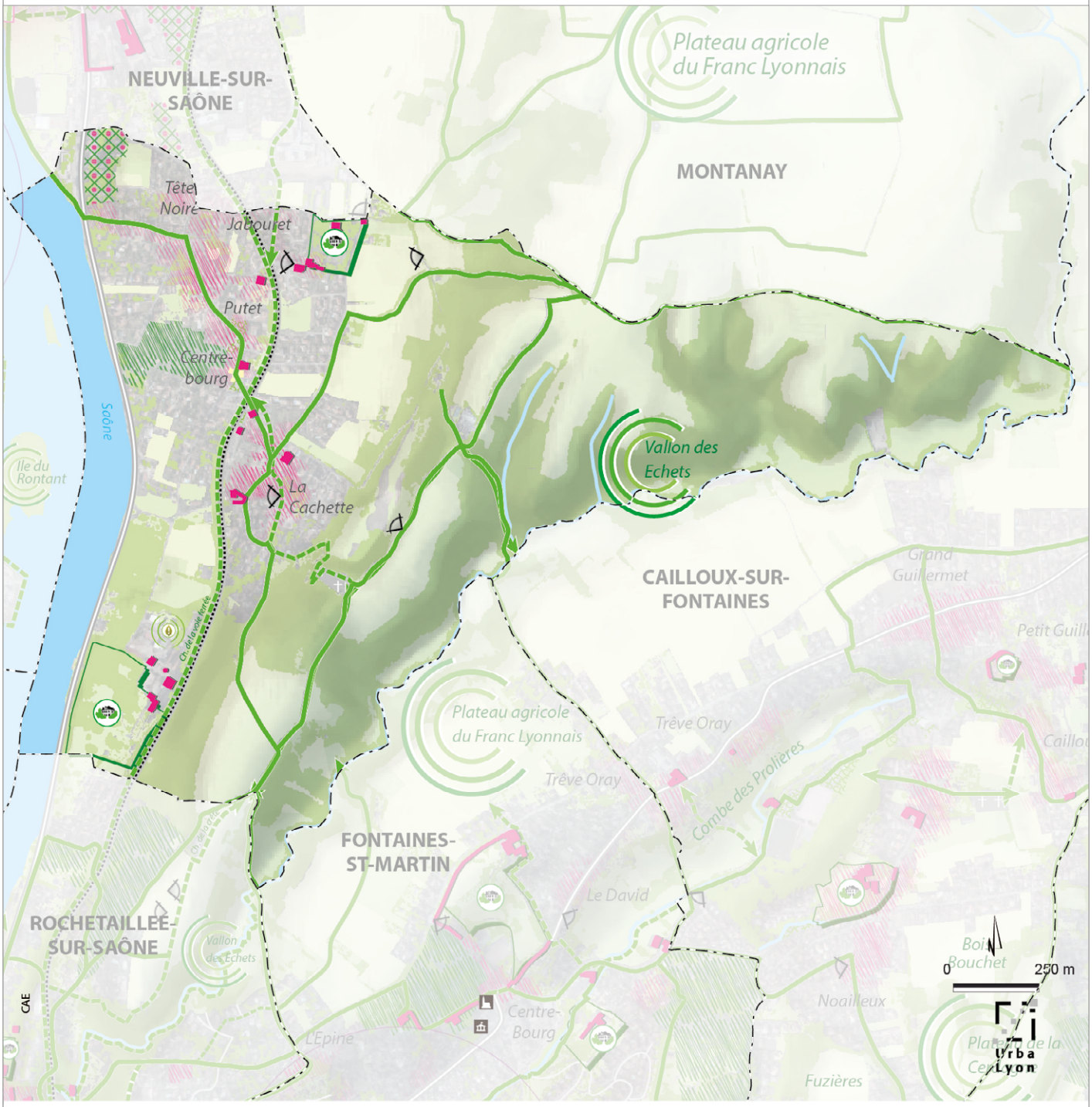
La commune est structurée autour de quatre hameaux historiques qui s'égrènent du nord au sud le long de la «grande rue» et restent bien lisibles : la Tête Noire, Jabouret, le Putet et l'Ancien Bourg/hameau de Cachette.

Ces hameaux ont encore un caractère rural prononcé et participent grandement de l'identité de la commune par leur organisation et leur vocabulaire architectural (système de cours, corps de fermes, porches et portails, présence de murs, utilisation du pisé et des galets à tête de chat, volumes simples). Ils sont ponctués d'éléments bâtis remarquables, tel que le Vieux château ou les maisons de maître.

Un héritage historique industriel

L'ensemble industriel Guimet est un élément identitaire fort de la commune. Sa valeur historique et sociale est importante avec l'invention du bleu outremer. La grande propriété Guimet participe grandement à la séquence paysagère d'entrée de ville par les berges de Saône avec son parc arboré. Elle joue aussi le rôle d'interface entre la Saône et le vallon des Echets. L'ensemble comprend plusieurs bâtiments remarquables (maison bourgeoise, halle). La zone d'activité actuelle bénéfécie, par cet héritage, d'un environnement végétal de qualité.

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

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

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS

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

Secteurs potentiels de développement

Le centre-bourg

Il offre notamment un secteur de renouvellement stratégique, situé en limite ouest de la place centrale et en accroche avec la Grande rue.

L'extension du village à l'est de la voie ferrée

Les secteurs est possèdent un grand nombre de potentiels pour la poursuite de l'extension du village à court et moyen terme :

- Les deux secteurs du Mas en zone AURi1c

- Le secteur du Grand Buisson sud en zone AURi1c

Situé en limite est, sur les premières pentes du côteau, le secteur du Grand Buisson nord constitue une réserve d'extension à terme pour la commune.

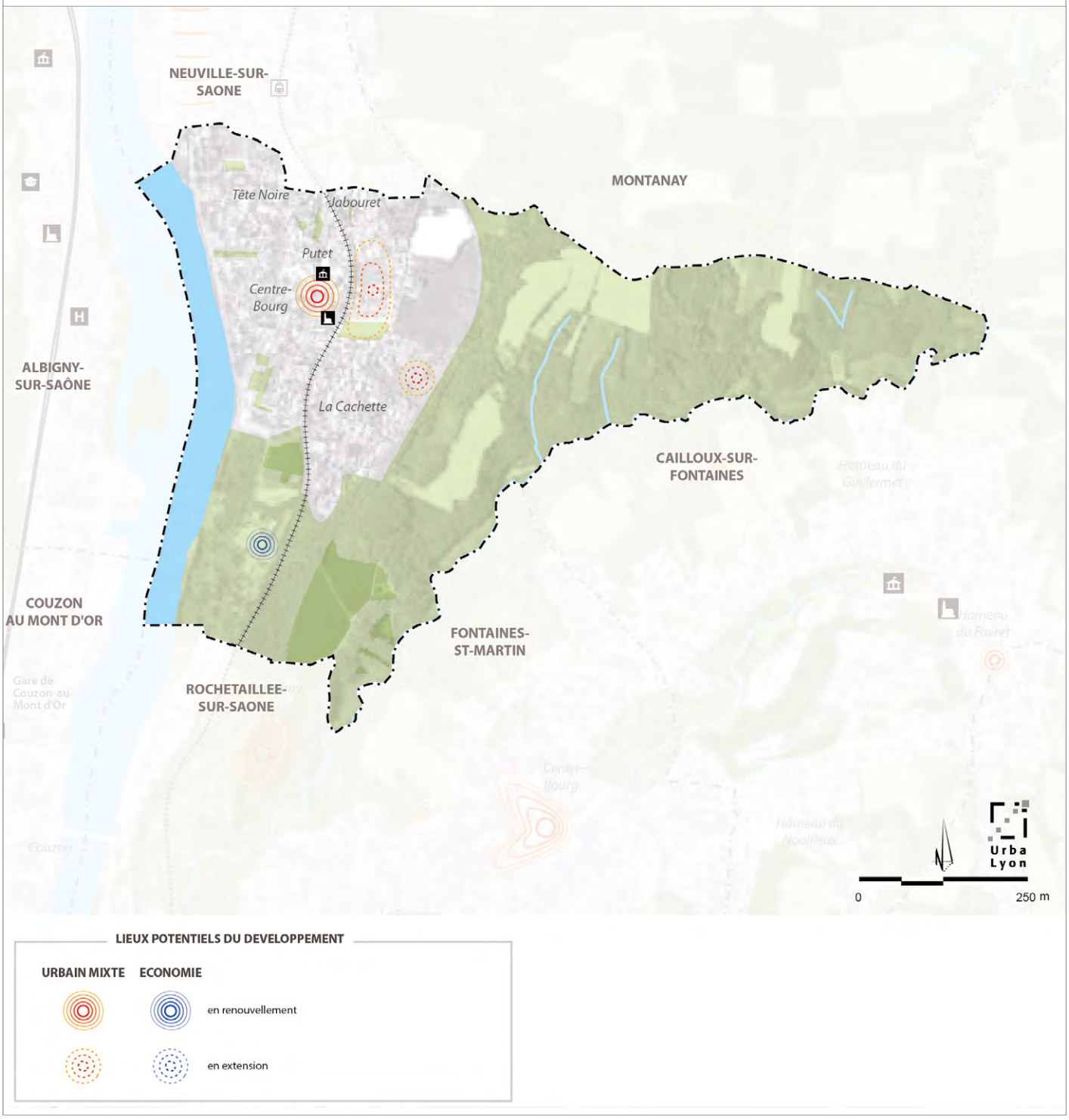
Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 90 à 110 logements. Elles concernent essentiellement les tissus urbanisés et dans une moindre mesure dans les zones AU sous conditions déjà identifiées dans le document d'urbanisme en vigueur au moment du diagnostic.

Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 de 8 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

La zone d'activité

Il s'agit du seul secteur économique dédié de la commune, il convient de le conforter et de permettre son renouvellement et le développement des entreprises présentes sur site.

Les secteurs potentiels de développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> La préservation et la valorisation des grandes entités paysagères

> La prise en compte et le respect du patrimoine naturel imposent de définir clairement les limites de l'enveloppe urbaine afin de ne pas altérer les espaces naturels et agricoles par une urbanisation expansive. Les enjeux d'aménagement de la commune sont liés aux enjeux environnementaux.

> L'identification de secteurs de développement maîtrisés en cœur de village, et l'aménagement des secteurs identifiés à l'est de la voie ferrée sont des enjeux clés pour l'aménagement de Fleurieu.

> La mise en valeur des éléments de patrimoine bâti qui caractérisent la commune :

- Un héritage industriel important avec la zone d'activités Guimet
- Un héritage rural historique, avec un ensemble de hameaux jalonnant la Grande rue
- Un héritage architectural plus ponctuel avec des bâtiments remarquables

> La prise en compte des contraintes qui découlent de la situation géographique, à savoir les risques d'inondation liés à la Saône et au ruisseau des Échets, les risques de mouvements de terrain et de ruissellement liés au relief.

> Le maintien d'une offre de services, de commerces et d'équipements au centre-bourg

Habitat

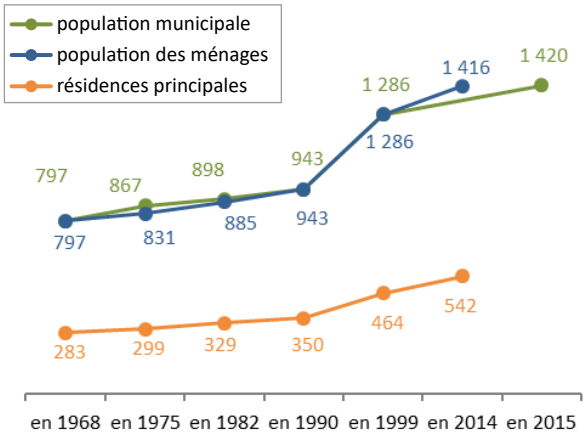
Dynamiques sociodémographiques

134 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de +0,62% sur la période 1999-2015 (gain de 8 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs** (chacun à 0,3%).

Evolution comparée du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales de la commune de 1968 à 2015*
Source données : Insee



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

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1er janvier 2018

Population municipale 2015	**1 420 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 134 habitants*

Part des Fleurentins sur la population du Val de Saône :

En 1999 : 2,8% En 2015 : 2,7%

Soit une baisse de 0,1 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 1er janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1er juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1er 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 progression significative des cadres et une stabilité des retraités

En 2012, les cadres représentent 18,3% de la population de plus de 15 ans de la commune. Ils affichent une progression de 97 personnes, soit +8,1 points. Les retraités progressent également (+21 personnes) mais leur part reste globalement stable. Ils représentent 20,5% de la population de la commune. Les agriculteurs sont 16 de plus qu'en 1999 et leur part progresse d'un peu plus d'un point.

A l'inverse, les professions intermédiaires enregistrent une légère hausse de leurs effectifs (+10 personnes), mais leur part recule de -0,7 point.

Les employés (-50 personnes, -6,3 points), les artisans (-13 personnes, -1,7 points) et les ouvriers (-0,8 point) sont, quant à eux, moins nombreux et leur part est en baisse. A noter que les personnes sans activité professionnelle progressent de 17 personnes, mais leur part reste globalement stable.

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,4%	1,8%	1,4
Artisans, Comm., Chefs entr.	6,1%	4,4%	-1,7
Cadres, Prof. intel. sup.	10,2%	18,3%	8,1
Prof. intermédiaires	17,6%	16,8%	-0,7
Employés	18,8%	12,5%	-6,3
Ouvriers	7,8%	7,0%	-0,8
Retraités	20,4%	20,5%	0,1
Autres sans activité prof.	18,8%	18,7%	-0,1
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu supérieurs au bassin de vie et à la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 27 051 €. 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 (24 300 €).

La commune n'accueille pas de ménages vivant sous le seuil de pauvreté alors que cette situation concerne 14,8% des ménages à l'échelle de la Métropole de Lyon.

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

Définitions

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

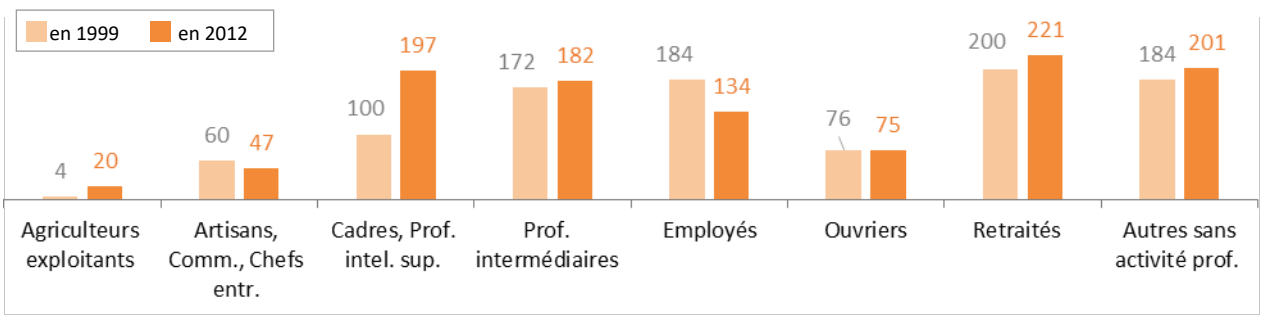
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

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

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



47% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tend à diminuer au profit des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 47,3% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (43,0%) et très au-delà de celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu près de 7 points depuis 1999. On note par ailleurs une modification de la morphologie des ménages : les couples avec enfant(s) sont moins nombreux alors que les familles monoparentales progressent.

Les personnes seules représentent 21,8% des ménages et elles sont 26 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 28,6% des ménages et ils sont également 26 de plus.

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (39,7% ont un enfant et 36,2% sont des familles avec 2 enfants). Leur part est moins importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39% et 45,2%). La commune se distingue donc par une plus forte représentation des familles nombreuses.

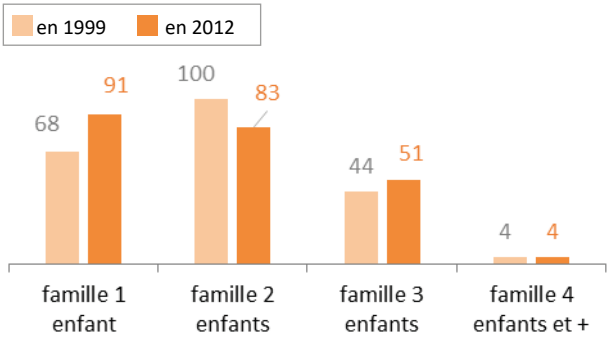
L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,77 personnes par ménage
En 2012	2,61 personnes par ménage

Population des ménages 2012	1 381 habitants
Nombre de ménages en 2012	529 ménages
Nombre de logements 2012	577 logements

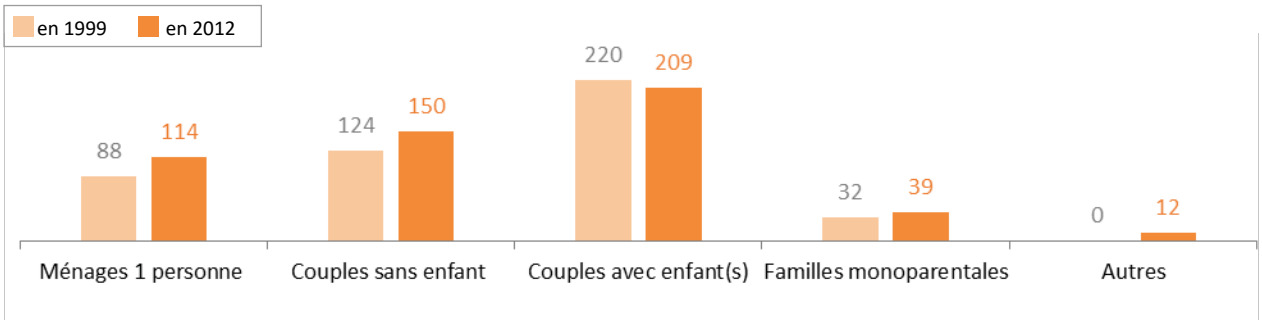
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	19,0%	21,8%	2,8
Couples sans enfant	26,7%	28,6%	1,8
Couples avec enfant(s)	47,4%	39,8%	-7,6
Familles monoparentales	6,9%	7,5%	0,6
Autres	0,0%	2,3%	2,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	31,5%	39,7%	8,2
famille 2 enfants	46,3%	36,2%	-10,1
famille 3 enfants	20,4%	22,4%	2,0
famille 4 enfants et +	1,9%	1,7%	-0,1
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population qui reste jeune mais un vieillissement qui s'amorce

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

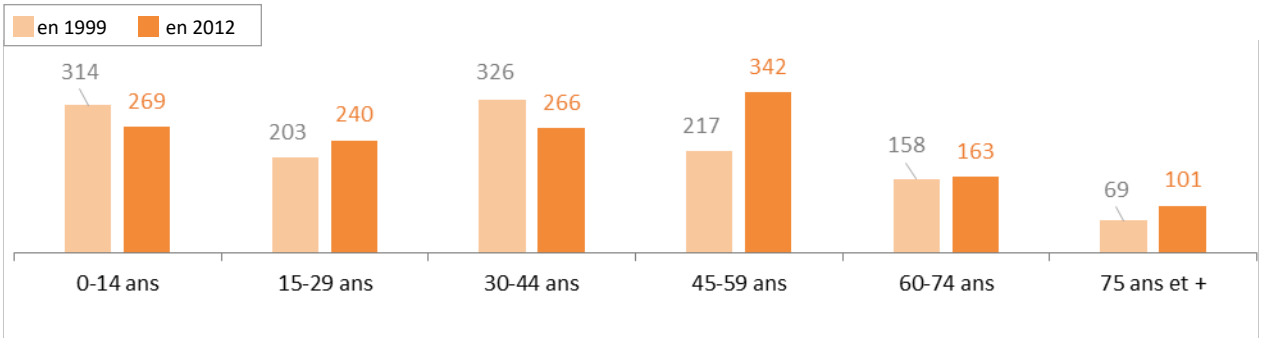
Entre 1999 et 2012, ce sont les 45-59 ans qui affichent la plus forte progression (+125 personnes, +7,9 points). Ils représentent 24,8% de la population de la commune.

Les 60 ans et plus ont également progressé (+37 personnes, +1,4 points). Ils représentent 19,1% de la population de la commune. Cette hausse est essentiellement portée par les 75 ans et plus (+32 personnes).

A l'inverse, les moins de 30 ans représentent 36,9% de la population de la commune et leurs effectifs sont en baisse depuis 1999 (-8 personnes, -3,3 points). Dans le détail, les effectifs des 0-14 ans reculent (-45 personnes) alors que les 15-29 ans progressent (+37 personnes).

Les 30-44 ans enregistrent également une baisse de leurs effectifs (-60 personnes, -6 points) et ils représentent 19,3% de la population de la commune en 2012.

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	24,4%	19,5%	-4,9
15-29 ans	15,8%	17,4%	1,6
30-44 ans	25,3%	19,3%	-6,0
45-59 ans	16,9%	24,8%	7,9
60-74 ans	12,3%	11,8%	-0,5
75 ans et +	5,4%	7,3%	1,9
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

Indice de jeunesse : population âgée de 0-19 ans sur la population âgée de 65 ans et plus.

Les ménages et leurs logements

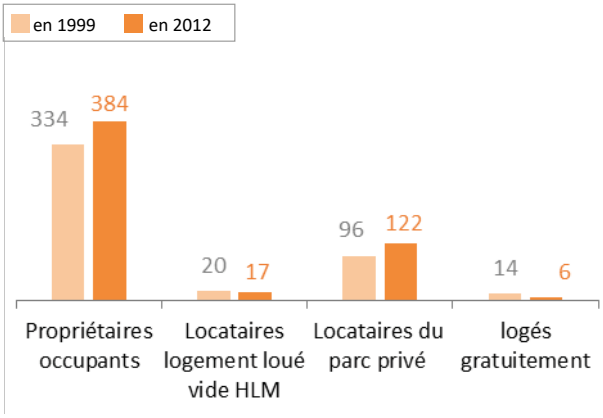
Des propriétaires occupants largement majoritaires, dont la part reste stable

72,6% des ménages sont propriétaires de leur logement, part supérieure à celle du bassin de vie (63,9%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part progresse légèrement (+0,6 point entre 1999 et 2012 ce qui correspond à une hausse de 50 propriétaires).

Des ménages locataires dont la part reste stable

26,3% des ménages sont locataires : 23,1% sont locataires du parc privé (+2,4 points entre 1999 et 2012) et 3,2% sont locataires du parc HLM (-1,1 points). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+23 locataires entre 1999 et 2012).

Statuts d'occupation des ménages de la commune
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	72,0%	72,6%	0,6
Locataires logement loué vide HLM	4,3%	3,2%	-1,1
locataires du parc privé	20,7%	23,1%	2,4
logés gratuitement	3,0%	1,1%	-1,9
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 3,6%).

Définitions et sources

Taux de pauvreté Insee : proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté.

Taux de construction neuve : nombre de logements commencés de 2005 à 2014 (Sit@del) / nombre de logements recensés en 2006 (Insee)

Logements commencés ordinaires et résidences - *source : DREAL - Sit@del2*
- Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.
- Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc…), ni hébergement (hôtel, motel …)

Nombre de ménages issus du desserrement entre 1999 et 2012 = (population des ménages 1999 / nombre de personnes par ménage en 2012) – nombre de ménages en 1999

Nombre de logements ayant dû être remplacés : nombre de logements construits sur la période [1999-2011] - évolution du nombre de logements entre 1999 et 2012

Parc de logements et production neuve

Un parc constitué majoritairement de maisons

En 2012, 81% des ménages de Fleurieu-sur-Saône vivent en maison. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (57%).

Par conséquent, 19% du parc de logement de la commune est constitué d'appartements. Ce parc collectif est orienté vers les petits logements et les logements intermédiaires : 36,0% de T1-T2 (part supérieure au bassin de vie (23,7%)), 34,0% de T3 (36,4% de bassin de vie). A l'inverse, les T4 et plus sont sous représentés par comparaison au bassin de vie (30,0% contre 39,9%).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

58% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

58,1% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 350 logements dont 70,7% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une diminution du rythme de construction

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 10,4% (contre 16,2% pour le Val de Saône et 15,5% à l'échelle du Grand Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 11 logements par an, 26,4% étant en collectif (résidences comprises). Entre 2000 et 2004 ce rythme a diminué avec la construction de 4 logements par an. La période 2005-2009 est marquée par un rythme plus soutenu avec 10 logements par an dont plus de 45% en collectif. De 2010 à 2014 le rythme de production baisse fortement (2 logements par an).

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

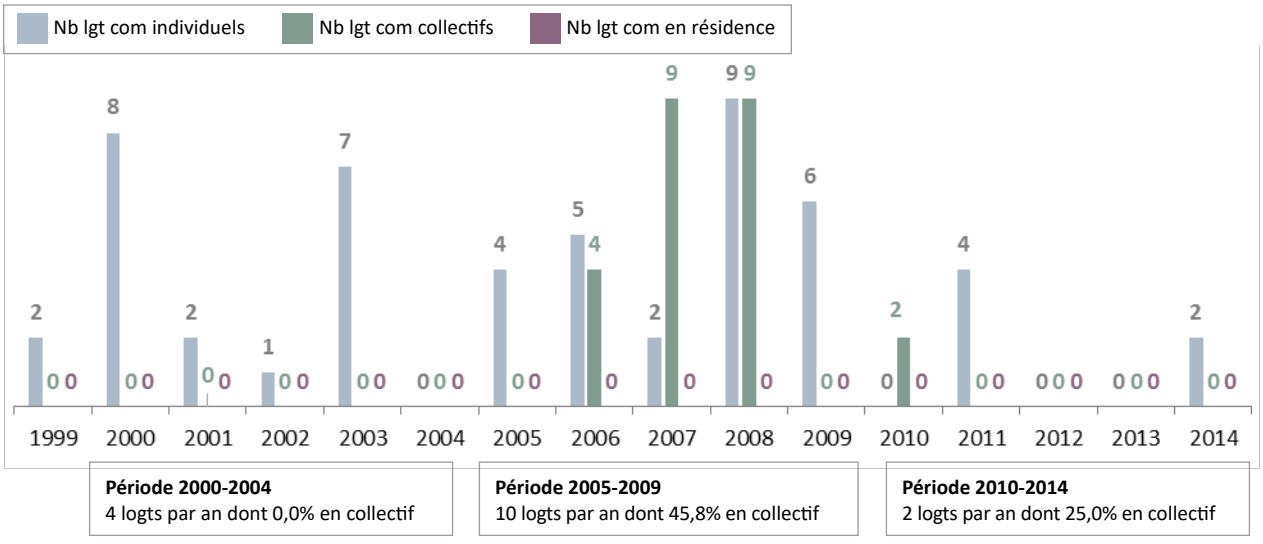
En moyenne, 6 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 1 logement par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 2 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,77 en 1999 à 2,61 en 2012),
- d'accueillir 3 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 7 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 3,0% en 1999 à 5,1% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 4,6% à 3,2%.

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	4 logements
dont part du collectif	*0,0%*

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Marchés immobiliers

Une commercialisation récente de logements neufs soumise au secret statistique

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

Un marché de l'ancien principalement orienté vers l'individuel dont les prix de vente sont élevés

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 39 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 3,5% des ventes du bassin de vie. 67% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (386 304 €) était supérieur à celui de son bassin de vie (357 436 €) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une hausse de +29,8% (+2,4% pour le bassin de vie et une baisse de –1,2% pour la Métropole). Ces données sont à considérer avec prudence du fait de l'étroitesse du marché.

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 117 €/m²) était vendu à un prix moyen inférieur à celui du bassin de vie (2 408 €/m²) et de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une hausse de +45,4% (contre une baisse de ¬4,2% pour le bassin de vie et –3,5% pour la Métropole). Ces données sont à considérer avec prudence du fait de l'étroitesse du marché.

Sur la période 2012-2014, 85% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m², 15% entre 2 800 et 3 600€/m² et aucun à plus 3600 €/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

Fleurieu-sur-Saône, en raison d'une population municipale inférieure à 3 500 habitants, n'est pas soumise aux obligation de la loi SRU (25% de logements locatifs sociaux à horizon 2025).

Un taux de logements locatifs sociaux en baisse

Avec 20 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif de Fleurieu-sur-Saône représente 0,6% de celui du Val de Saône.

Entre 2008 et 2017, ce parc est resté stable. Toutefois, dans la mesure où le parc privé s'est développé, la part du parc social a diminué (3,6% en 2017 contre 4,0% en 2008).

Source : DDT

Deux demandeurs pour une offre

Au 31 décembre 2017, 6 ménages de la Métropole de Lyon étaient demandeurs d'un logement social à Fleurieu-sur-Saône. L'indicateur de pression de la demande est de 2, soit **2 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur au Val de Saône (3,6) et à la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 10,0% contre 9,8% à l'échelle du bassin de vie et 9% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

Un parc social composé à 50% de T3

En 2017, les T3 représentaient 50,0% du parc social de la commune (41,5% pour le Val de Saône et 35,7% pour la Métropole). 25,0% du parc est composé de T1-T2 (18,7% pour le bassin de vie et 28,1% pour la Métropole) et 25,0% du parc est composé de T4 et plus (39,8% pour le Val de Saône et 36,2% pour la Métropole de Lyon).

Source : RPLS 2017

Aucun logement financé sur la période 2008-2017

Sur la période 2008-2017, aucun logement locatif social n'a été financé à Fleurieu-sur-Saône.

Par ailleurs, entre 2008 et 2017, aucun logement n'a été financé en accession sociale (PSLA).

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

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

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en renforçant l'offre locative sociale et privée ainsi que l'accession abordable.

> La mixité sociale et générationnelle à préserver 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.

Économie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	230
Actifs ayant un emploi	663
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,3

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune résidentielle

Moins d'un emploi pour un actif

Selon l'Insee en 2014, on recense à Fleurieu-sur-Saône 663 actifs ayant un emploi pour 230 emplois implantés dans la commune, soit un rapport de 0,3 emploi pour 1 actif. Ce ratio témoigne du caractère résidentiel de la commune. A titre de comparaison, la moyenne métropolitaine se situe à 1,2.

+ 30 demandeurs d'emplois en cinq ans

Fin 2014, on dénombre 62 demandeurs d'emploi à Fleurieu-sur-Saône. Cela représente 2 % des demandeurs d'emploi du Val-de-Saône.

Plus des 3/4 des habitants travaillent en dehors de Fleurieu-sur-Saône

Seuls 142 habitants vivent et travaillent à Fleurieu-sur-Saône, ce qui représente 23 % des actifs.

14 % des actifs travaillent dans une autre commune du Val de Saône. La moitié occupe un emploi au sein de la métropole de Lyon (hors bassin de vie). Seulement 12 % des actifs fleurentins quittent la métropole quotidiennement pour aller travailler.

D'où viennent les actifs venant travailler à Fleurieu-sur-Saône

De la commune	142	54%
Du reste du bassin de vie *(hors commune)*	60	23%
Du reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	16	6%
De l'extérieur de la Métropole	46	17%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Fleurieu-sur-Saône

Dans la commune	142	23%
Dans reste du bassin de vie *(hors commune)*	85	14%
Dans reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	324	52%
A l'extérieur de la Métropole	77	12%

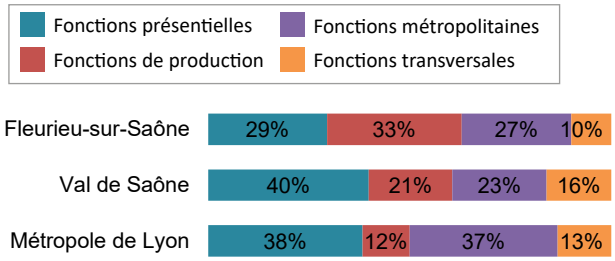
Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Les fonctions de production sont surreprésentées à Fleurieu-sur-Saône

Toutes les fonctions de production sont bien représentées à Fleurieu-sur-Saône et, en particulier, les métiers de l'agriculture qui sont nettement surreprésentés dans la commune (avec notamment la présence de l'élevage de volaille Chantegrillet, principal employeur de la commune).

A l'inverse, les métiers des fonctions transversales (entretien, réparation, transports, logistique) ou présentielles sont plutôt moins présents que dans la Métropole.

Part des grandes fonctions économiques en 2014
Source : INSEE



Une économie plutôt diversifiée

17 emplois de moins en cinq ans

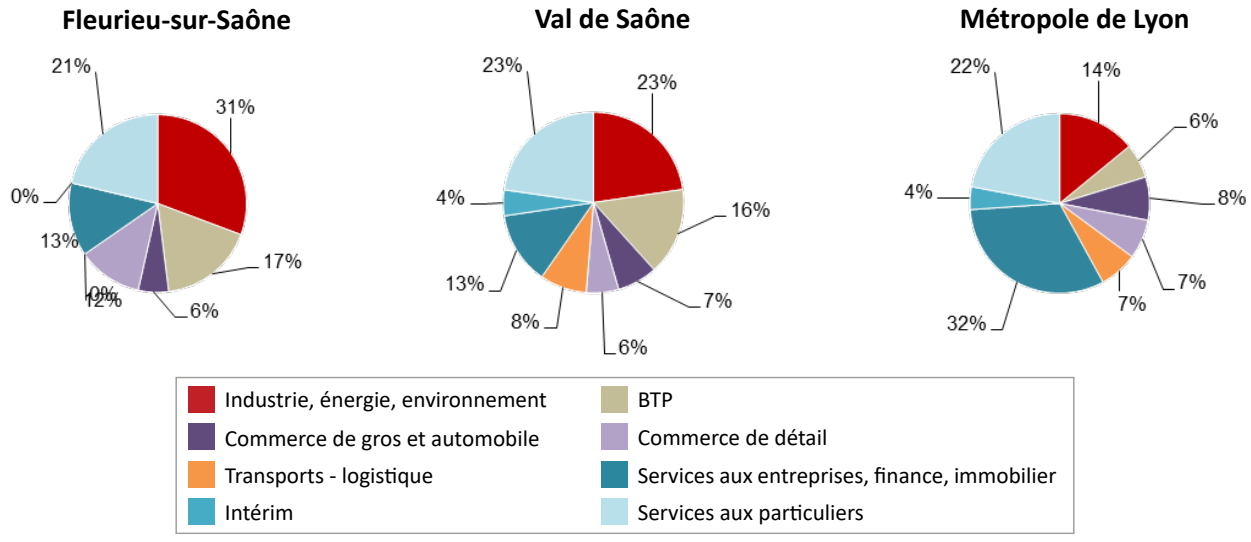
En 2014, on dénombre 127 emplois salariés privés à Fleurieu-sur-Saône. Entre 2009 et 2014, on enregistre une baisse de 12 % par rapport à 2009.

Cette baisse s'explique par une diminution significative du nombre d'emplois dans le secteur du BTP (- 29 emplois), alors que les secteurs des services aux particuliers (+ 11 emplois) et des services aux entreprises (+ 5 emplois) ont connu à l'inverse une croissance de leurs effectifs.

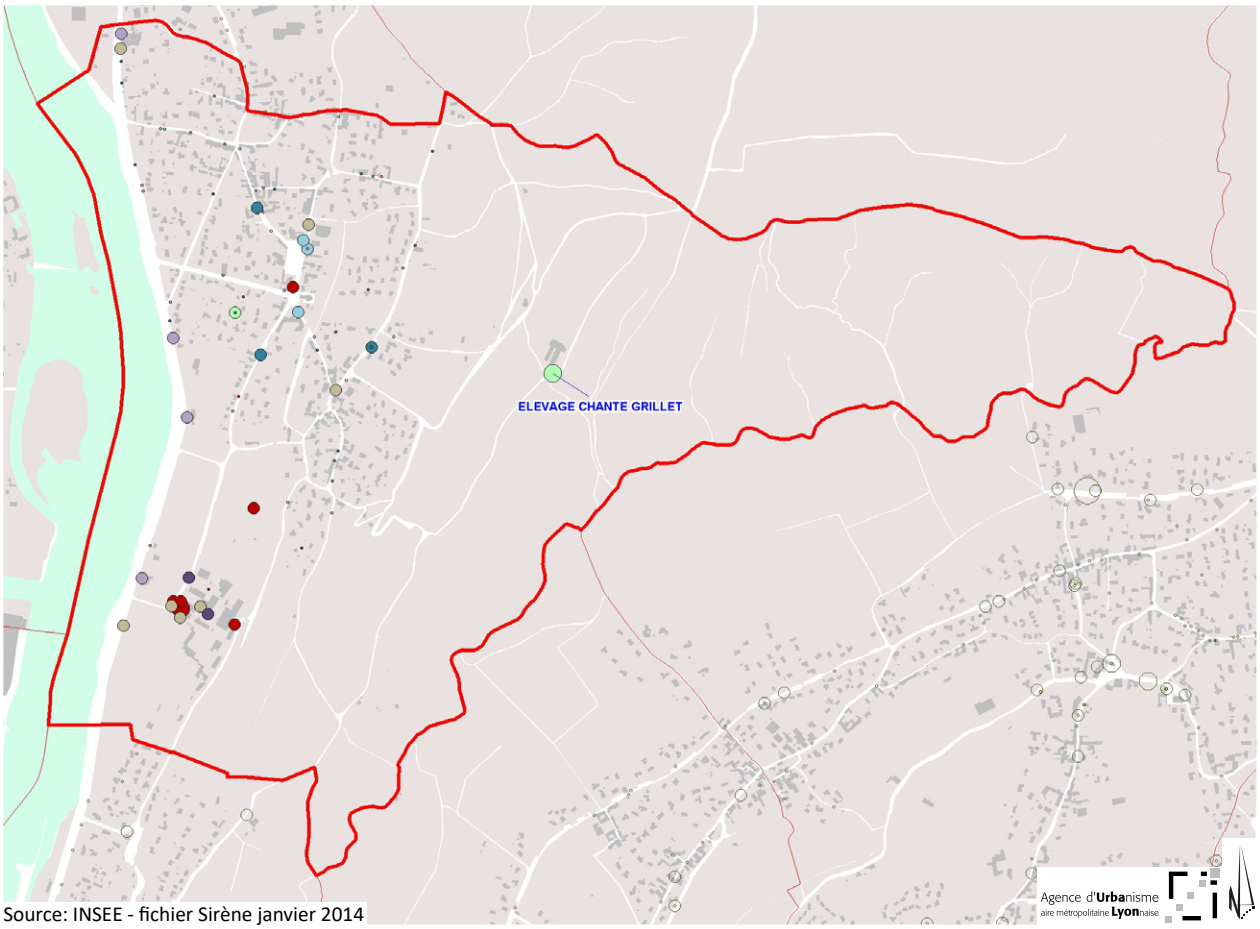
La répartition des emplois par secteur d'activité à Fleurieu-sur-Saône est assez proche de celle du bassin de vie , avec une prédominance toutefois un peu plus marquée des activités liées à l'industrie, l'énergie et l'environnement (près d'un emploi sur trois) devant les activités de services aux particuliers (un emploi sur cinq).

Les activités de BTP, malgré une baisse significative entre 2009 et 2014, représentent encore 17 % des emplois salariés privés de la commune.

Part des secteurs d'activité en 2014 (répartition des emplois salariés privés)
Source : Acoss-Urssaf au 31-12

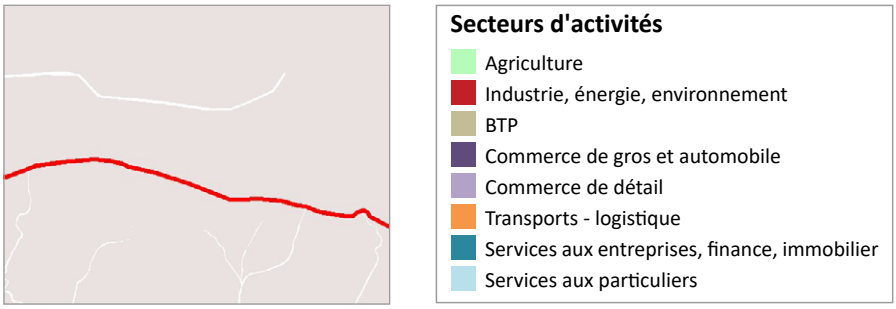


Principaux établissements



Source: INSEE - fichier Sirène janvier 2014

Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



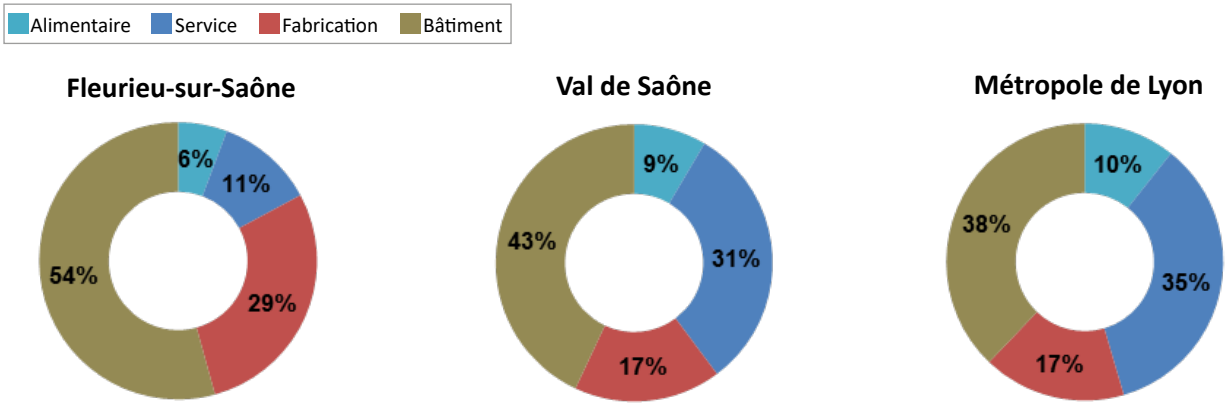
Artisanat - Commerce

Une forte densité artisanale, surtout dans le secteur du bâtiment

35 établissements sont inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en 2015. Avec une densité artisanale de 257 établissements pour 10 000 habitants, Fleurieu-sur-Saône se situe bien au-dessus de la densité moyenne en Métropole lyonnaise : 145 pour 10 000 habitants.

La commune se distingue par la prédominance de l'artisanat dans le secteur du bâtiment (plus d'un établissement sur deux) et une surreprésentation des activités de fabrication (29 % des établissements).

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015
Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône

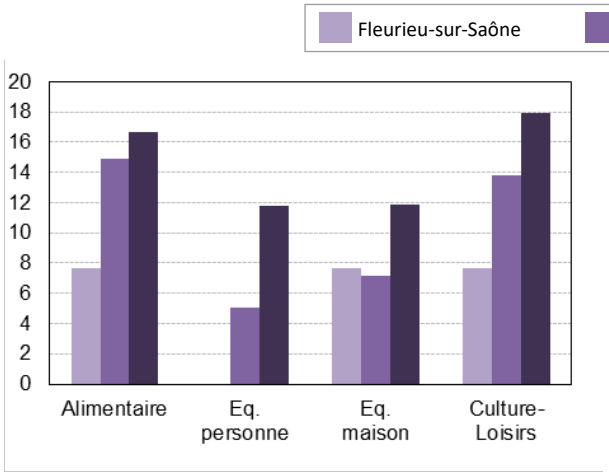


Une offre relativement limitée en petits commerces

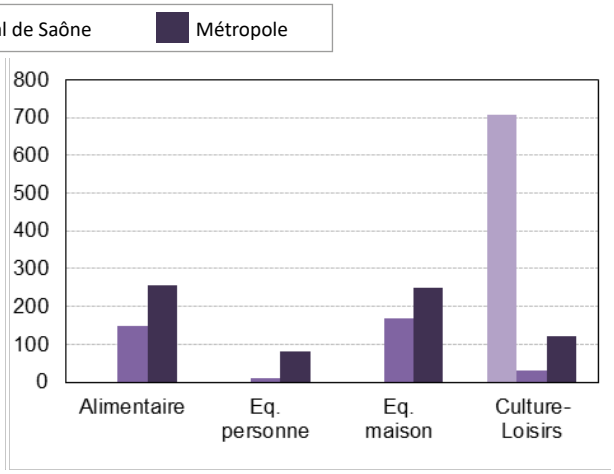
L'offre en petits commerces à Fleurieu-sur-Saône est plutôt limitée, quel que soit le domaine : en 2014, d'après le SDUC, la commune compte 3 commerces.

Concernant les grandes surfaces, Fleurieu est plutôt bien dotée dans le domaine de la nature et des loisirs (végétaux et outils de jardinage...). En revanche, elle ne compte pas de grande surface dans les domaines de l'alimentaire, de l'équipement de la personne, ou de la maison.

Nombre de commerces de moins de 300 m ² pour 10 000 habitants
Source : Sduc 2014



Surface de vente (en m²) de grandes surfaces* pour 1 000 habitants
*Source : Sduc 2014 - * >300 m²*



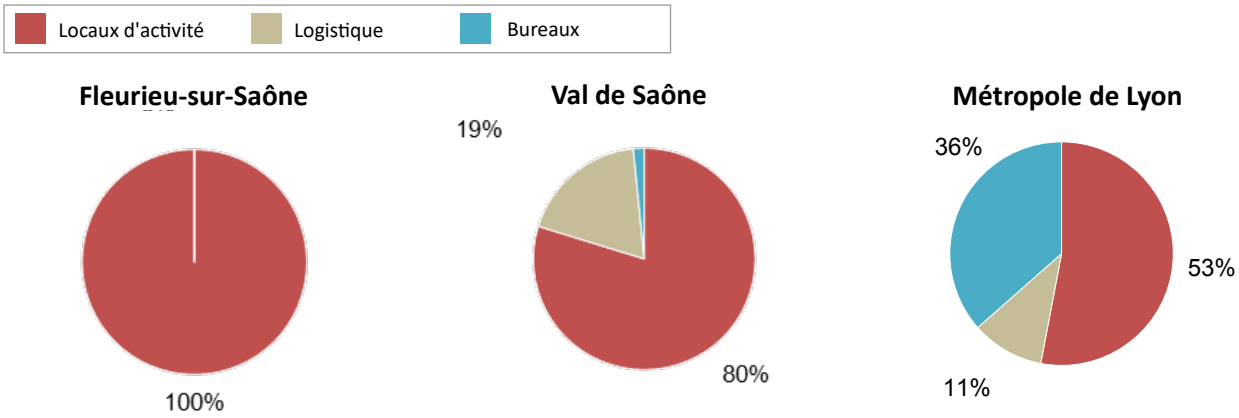
Sites d'activité et parc immobilier

Des activités concentrées dans la zone d'activités Guimet

Le tissu économique de la commune est surtout composé d'artisans, principalement localisés dans la zone d'activités Guimet, située au sud de la commune.

Le parc d'immobilier d'entreprise est entièrement constitué de locaux d'activité (8 359 m² en 2014, soit 2 % du parc).

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015
Source : Cecim



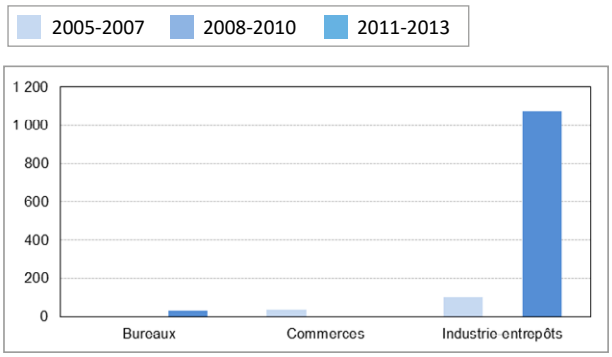
Marché immobilier

Une construction neuve formée principalement de locaux industriels et de stockage

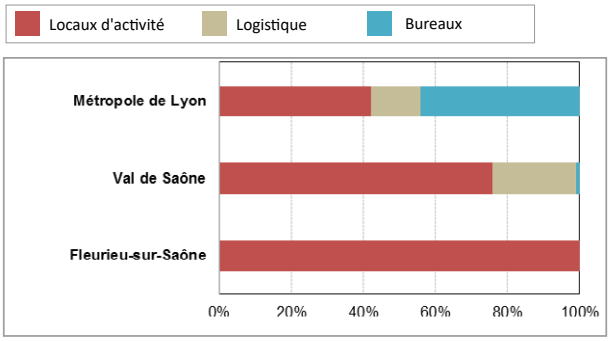
Entre 2005 et 2013, 1 236 m² de locaux ont été construits, essentiellement des locaux industriels et de stockage.

Entre 2006 et 2013, 685 m² de locaux d'activités ont fait l'objet d'une transaction.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



Répartition des transactions (cumulées sur la période 2006-2013)
Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> L'accompagnement dans leur développement des entreprises et des artisans sur la ZA Guimet.

> Le maintien des commerces de proximité dans une logique de complémentarité avec l'offre existante à l'échelle du bassin de vie.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

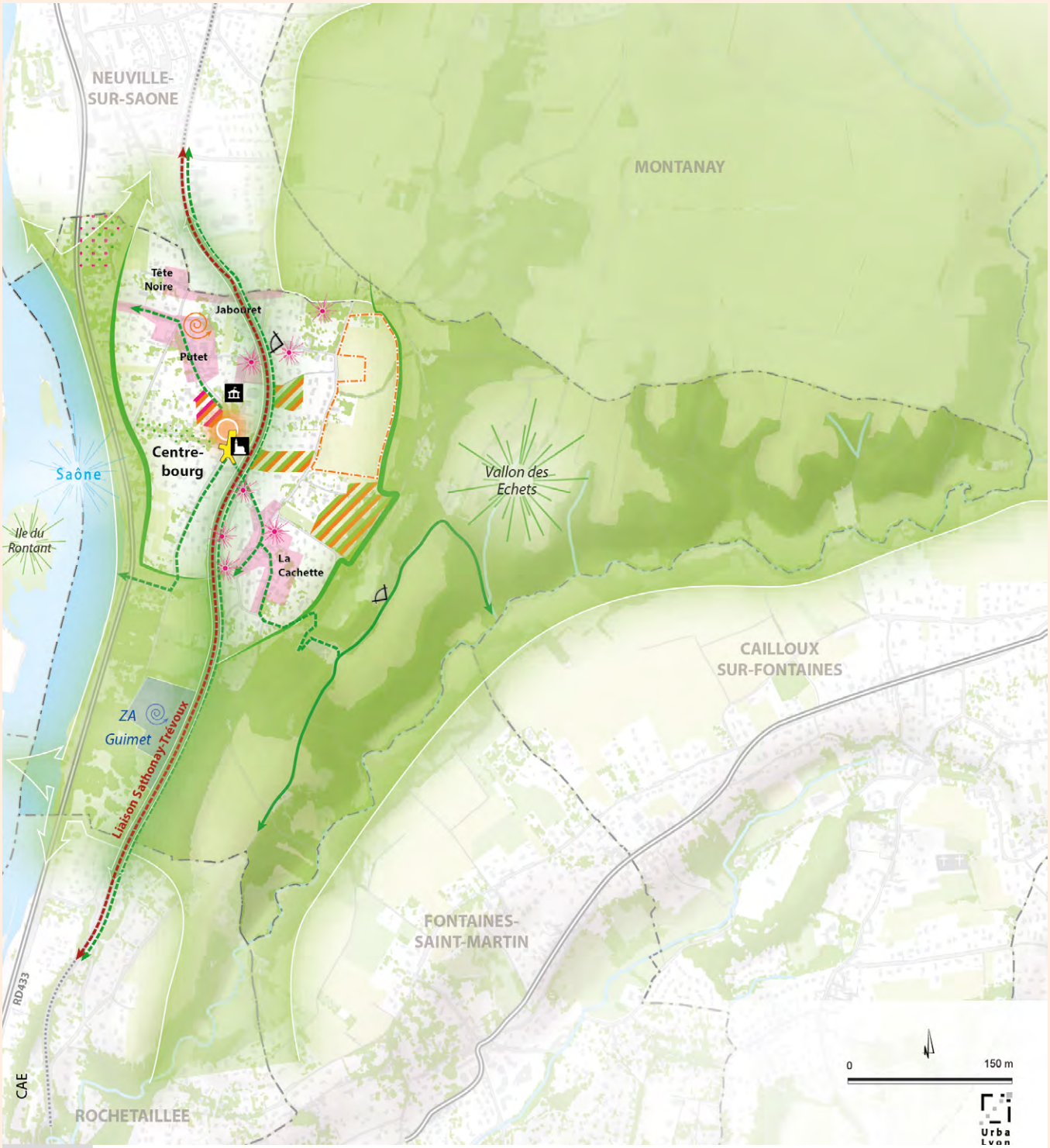
SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Préserver et valoriser l'environnement naturel et agricole**
  - > Préserver le secteur des berges de Saône, notamment vis-à-vis des risques d'inondations
  - > Résorber les friches En Tourneyrand par une requalification en zone de loisir et une mise en valeur de ces espaces naturels
  - > Valoriser le paysage naturel et agricole de la commune
- **Affirmer le centre-village dans le respect de son armature patrimoniale**
  - > Assurer le développement dans les secteurs mutables centraux en garantissant la cohérence entre les nouvelles opérations et les tissus historiques
  - > Permettre le renforcement des hameaux par la construction des dents creuses, par des opérations en greffes de tissus anciens, en préservant la qualité du cadre de vie
  - > Préserver et valoriser le patrimoine ordinaire et permettre les réhabilitations
- **Veiller à un développement des quartiers pavillonnaires respectueux de l'identité du territoire**
  - > Encourager le développement des secteurs à l'est de la voie ferrée
  - > Conserver les contours de l'enveloppe urbaine dans les limites actuelles
  - > Permettre une évolution mésurée des secteurs d'habitats situés en interface des sites de développement ou en transition avec les limites naturelles
  - > Assurer une dimension végétale et paysagère pour l'évolution des secteur résidentiels de la commune
- **Pérenniser les activités économiques de la commune**
  - > Péréniser et encourager les commerces et services de proximité, ainsi que les petites activités sans nuisances dans le centre-bourg
  - > Maintenir la vocation économique de la zone existante et préserver certains éléments du patrimoine industriel de la commune

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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



LEGENDE

Orientations

Conforter/Valoriser
- Garantir une vocation
- Conforter un lieu
- Valoriser un élément remarquable
- Préserver un point de vue de qualité
- Préserver les caractéristiques du quartier

Renouveler/Développer
- Renouveler l'existant
- Développer un pôle
- Développer un site de projet stratégique
- Organiser un axe de développement
- Requalifier la façade
- Réintroduire une composante (urbain mixte, naturelle, économique)
- Améliorer les transitions

Créer/Relier
- Créer une zone
- Créer un pôle
- Créer une liaison
- Relier les quartiers / assurer l'intégration

Maîtriser le développement
- Contenir la consommation d'espace
- Réserver de l'espace pour l'avenir
- ❶❷❸ Prioriser dans le temps

+

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

Éléments structurants
- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

=

PADD



Vallon des Echets - ©Agence d'urbanisme, Guy F



Bords de Saône - ©Agence d'urbanisme, Guy F

La frange ouest de la commune est bordée par les bords de Saône. D'une manière générale, les abords de la Route de Lyon (RD433) qui traverse la commune en longeant la Saône présentent une végétalisation importante. Une séquence paysagère se distingue entre l'entrée sud de la commune et la rue Tourneyrand.

Du fait de la proximité de la Saône, des secteurs résidentiels sont impactés par des risques d'inondations.

Au sud-est, le vallon des Echets constitue un espace naturel de liaison entre la Saône et le plateau. Ce vallon présente une continuité boisée et forme une coupure verte avec Rochetaillée-sur-Saône. Cette coupure verte est identifiée au Scot et établit une liaison entre la Saône, le vallon des Echets et le plateau agricole.

Les côteaux sont aussi largement boisés et soulignent le plateau. Ces espaces sont d'autant plus protégés qu'ils sont soumis à des risques naturels importants (géologiques et d'inondation).

Préserver et valoriser l'environnement naturel et agricole

• Préserver le secteur des berges de Saône, notamment vis-à-vis des risques d'inondations



> Préserver la séquence paysagère d'entrée de ville sud

> Prémunir les franges résidentielles de l'ex-RD433 des risques d'inondations liés à la Sâone

> Garantir et valoriser l'axe paysager nord-sud des berges de Saône

- *Des zonages N1 et N2 sont inscrits*
- *Le zonage UPp avec une hauteur à 7m est incrit sur les secteurs pavillonnaires soumis aux risques d'inondations.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser (EVV) sont positionnés le long des berges de Saône*

• Résorber les friches En Tourneyrand par une requalification en zone de loisir et une mise en valeur de ces espaces naturels



- *Un zonage N2 assure la dimension naturelle du site.*
- *Un emplacement réservé pour aménagement de loisir est inscrit.*

• Valoriser le paysage naturel et agricole de la commune



> Préserver la valeur naturelle du vallon des Echets

> Pérenniser la vocation des secteurs agricoles présents sur la commune

> Garantir la liaison verte de la Saône au vallon des Échets

- *Des zonages N1, N2, A1 et A2 préservent les vocations naturelles et agricoles*
- *Des zonages N1 et N2 en limite sud de la commune assurent une continuité paysagère entre le secteur des bords de Saône et le Vallon des Echets*
- *Des espaces boisés classés (EBC) et des espaces végétalisés à valoriser (EVV)sont inscrits pour préserver les grandes masses végétales*



Le bourg - ©Agence d'urbanisme, Henry E

Le bourg

Plus récent (XIXe) et moins dense que les hameaux anciens, il s'affirme aujourd'hui par la place centrale du village autour de laquelle se concentrent les principaux bâtiments publics (église, mairie, école, centre d'animation). Il est composé de tissus hétéroclites. Certains tènements sont encore sous-occupés et pourraient évoluer en confortant le rôle de centralité du bourg.



Tête Noire - ©Agence d'urbanisme

Les hameaux

Au nombre de quatre (Tête Noire, Jabouret, le Putet et l'Ancien Bourg ou « Cachette »), ils s'égrènent du nord au sud le long de la « grande rue » ; ils sont constitués de rues étroites, avec une architecture sobre et des volumes simples. Ils entretiennent un rapport plein-vide qui génère une qualité paysagère intéressante au sein même des tissus urbains. On note la présence de maisons bourgeoises qui ajoutent à l'intérêt patrimonial des hameaux.



Jabouret - ©Agence d'urbanisme

Affirmer le centre-village dans le respect de son armature patrimoniale

- **Assurer le développement dans les secteurs mutables centraux en garantissant la cohérence entre les nouvelles opérations et les tissus historiques**



> Favoriser et encadrer l'évolution d'un secteur stratégique pour le confortement du centre-bourg, à l'ouest de la place centrale

> Encadrer les nouvelles opérations diffuses dans l'objectif d'un renouvellement harmonieux, qui respecte les morphologies et les hauteurs du village

OAP 1

- *Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre le renouvellement du secteur ouest de la place centrale.*
- *Le zonage URi1a assure la transition, en terme de morphologie et de densité, entre les tissus historiques et les tissus pavillonnaires.*

- **Permettre le renforcement des hameaux par la construction des dents creuses, par des opérations en greffes de tissus anciens tout en préservant la qualité du cadre de vie existant**

- *Le zonage de bourg et village UCe4b avec une hauteur à 7m est inscrit pour garantir une forme urbaine en cohérence avec les tissus historiques existants.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser (EVV) et des espaces boisés classés (EBC) sont inscrits pour maintenir une densité aérée du tissu.*

- **Préserver et valoriser le patrimoine ordinaire et permettre les réhabilitations**

> Préserver les caractéristiques qui forment les hameaux historiques du village, aussi bien morphologiques que paysagères

> Protéger et mettre en valeur les éléments bâtis ponctuels remarquables

PIP A1 A2 A3 A4

- *Des Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP) s'appliquent sur les hameaux et leurs franges afin de préserver leur paysage urbain et végétal*
- *Des Éléments Bâtis Patrimoniaux (EBP) sont inscrits sur des bâtiments ou ouvrages remarquables de la commune.*



Voie ferrée Lyon Trévoux - *©Agence d'urbanisme, Henry E*

L'extension est du village

L'évolution résidentielle de la commune, entre Saône et côteaux, s'est faite en direction des secteurs plats des bords de Saône. Ce n'est que plus récement que les premiers secteurs à l'est de la voie ferrée ont commencé à se lôtir.

La rue du Buisson marque un palier entre les premières pentes (côté ouest) et l'amorce du coteau boisé (côté est). La desserte des secteurs compris entre la rue du Buisson et la voie ferrée (qui fait coupure avec le centre-bourg) n'est pas aisée, et l'on contaste beaucoup de voies en impasses.

Le secteur est soumis à des riques naturels de ruissellement et de glissement de terrain du fait de sa topographie. Il est aussi à l'interface entre le village et le grand paysage du plateau agricole du Franc Lyonnais et de ses pentes boisées, en co-visibilité depuis l'autre rive de la Saône.



Lotissement - *©Agence d'urbanisme, Guy F*

La vocation résidentielle sous forme principalement individuelle couvre une grande partie du territoire communal. Il s'agit d'un tissu peu dense où le végétal tient une place importante.

Veiller à un développement des quartiers pavillonnaires respectueux de l'identité du territoire

• Encourager le développement des secteurs à l'est de la voie ferrée



> Encadrer l'évolution des secteurs du Mas nord et sud et du Grand Buisson sud dans le but d'obtenir un maillage global et cohérent qui améliore la lisibilité et la desserte de cette partie est du village

OAP 2

OAP 3

- *Des zonages AURi1c ainsi que deux Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent le développement des secteurs du Mas nord et Sud et du Grand Buisson sud*
- *Des emplacements réservés de voirie garantissent la finalisation d'un maillage viaire global sur les secteurs est de la voie ferrée*

• Conserver les contours de l'enveloppe urbaine dans les limites actuelles



> Tenir les limites naturelles autour de l'enveloppe urbaine en partie est de la commune, en lien avec la topographie et les risques de mouvement de terrain, sur les secteurs :

- du Grand Buisson, soumis à des risques géotechniques et avec une sensibilité paysagère notable,
- des Bruyères et Les Côtes.

- *Le zonage AU2 répond aux besoins d'urbanisation future. Il définit la limite de l'enveloppe urbaine, en limite avec le zonage N2 du Grand Buisson.*
- *le zonage N2 s'applique sur le reste du secteur du Grand Buisson, aucun projet ou réflexion n'étant prévu à terme pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.*

• Permettre une évolution mesurée des secteurs d'habitat situés en interface des sites de développement ou en transition avec les limites naturelles

- *Les zonages URi2c et URi1c permettent une densité adaptée aux sensibilités naturelles et paysagères.*

• Assurer une dimension végétale et paysagère pour l'évolution des secteur résidentiels de la commune

- *Les zonages URi1c et URi2c assurent un coefficient de pleine terre important*
- *Des espaces végétalisés à valoriser (EVV) et espaces boisés classés (EBC) sont inscrits pour préserver la dimension végétale de ces secteurs.*

La zone d'activités

L'activité économique est présente depuis la fin du XIX^{e} siècle sur la commune (avec l'implantation des usines de teinturerie). Il s'agit d'un site bien desservi disposant d'un paysage très qualitatif mais soumis à des risques d'inondation qui limitent toute extension du site.

Pérenniser les activités économiques de la commune

- **Pérenniser et encourager les commerces et services de proximité, ainsi que les petites activités artisanales sans nuisance dans le centre-village**



- *Des linéaires "toutes activités" sont inscrits sur le centre-village*
- *Une polarité commerciale couvre le centre-village et le hameau du Putet.*

- **Maintenir la vocation économique de la zone existante et préserver certains éléments du patrimoine industriel de la commune**



- *Le zonage UEi2 est inscrit*
- *Des Éléments Bâtis Patrimoniaux (EBP) sont inscrits sur des bâtiments ou ouvrages remarquables.*

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages restent tels qu'entre 1999 et 2012, la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins d'environ 1 logement par an.

Le développement de la commune est essentiellement porté par le développement de maisons individuelles. En 2012, 19% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 25% des logements construits l'ont été en collectif.

Alors que depuis une dizaine d'années, la production en individuel pouvais atteindre 9 logements par an, elle est passée sous la barre des 4 logements en 2013 et 2014.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Fleurieu-sur-Saône est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui du Val de Saône et de la Métropole de Lyon.

La population jeune est en baisse (36,9% des habitants ont moins de 30 ans, -3,3 points depuis 1999), et la population âgée de 60 ans et plus a progressé de +1,4 points. Elle représente 24,8% de la population de 2012.

La part des familles (47,3% en 2012 contre 54,3% en 1999) a diminué au profit des personnes seules.

Besoins en logements spécifiques

La commune ne semble pas disposer d'habitat répondant à des besoins spécifiques.

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est déséquilibrée à la faveur des propriétaires. En 2012, 72,6% des ménages sont propriétaires de leur logement, 26,3% sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a néanmoins augmenté de 2,4 points entre 1999 et 2012.

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



> Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.

> Favoriser l'accueil des ménages avec enfant(s)

> Anticiper les besoins liés au vieillissement

> Favoriser l'installation des ménages à revenus intérmédaires.

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



> Tendre vers plus de mixité sociale en diversifiant l'offre résidentielle.

> Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.

> Pérenniser le rôle d'accueil des ménages avec enfant(s) de la commune en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.

> Anticiper les besoins liés au vieillissement et proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.

> Développer l'offre de logements spécifiques pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).

> Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.

> Veiller à la diversité des produits proposés (granulométrie, prix, taille).

Offre locative sociale

Fleurieu-sur-Saône n'est pas soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux. En 2017, la commune comptait 20 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social est resté stable. Le taux SRU (3,6% en 2017) a, quant à lui, diminué du fait des constructions libres réalisées dans le même temps.

La pression de la demande est de 2 demandeurs pour une offre. 6 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Fleurieu-sur-Saône au 31 décembre 2017.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (10,0%) était similaire à celui du Val de Saône (9,8%) et supérieur à celui de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Fleurieu-sur-Saône se situent dans la fourchette basse du bassin de vie pour le logement collectif. Les logements restent encore accessibles à une clientèle d'accédant à revenus modestes et intermédiaires, toutefois cette offre est limitée au regard de l'étroitesse du marché. L'essentiel des ventes concerne des maisons individuelles (67%) dont les prix ciblent, quand à eux, les accédants aux revenus supérieurs.

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

Le parc existant

Environ 350 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 70,7% 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.

Observation et suivi du PLU-H

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

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



> Continuer à produire une offre nouvelle de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population.

> Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.

> Faciliter le conventionnement de logements privés.

> En fonction des opportunités et des projets en petit collectif, favoriser le développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo-accédants des classes moyennes et modestes.

- **Améliorer le parc existant**



> Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé (en collectif comme en individuel).

> Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.

- **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.

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

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

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

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



Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 11 logements /an, soit 97 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 1 logement par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les zones AU sous condition du tissu urbain,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements et commerces 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 séniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

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

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 3 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2023-2025. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2026-2028 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
  - 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 vue 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 création de règles et d'un périmètre de secteur de mixité sociale,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Fleurieu-sur-Saône,
- 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) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales…),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



Améliorer la qualité du parc

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

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

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé 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.
- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement
  - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
  - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

L'ensemble des acteurs de l'habitat de l'agglomération lyonnaise porte collectivement une «culture de partenariat», un atout précieux que le PLU-H doit prolonger et amplifier. Pour cela sera défini un cadre d'animation et de gouvernance qui permette d'agréger institutions, acteurs privés, publics et associatifs afin de partager les diagnostics et les objectifs, et de participer, chacun selon leur rôle, à la mise en œuvre des actions opérationnelles.

Poursuivant l'action du PLH, le PLU-H continue à soutenir le partage d'une même information sur la réalité de la demande, des besoins en logement, de l'évolution de l'offre et du fonctionnement des marchés locaux. Cette orientation s'appuie notamment sur la pérennisation et le renforcement du dispositif d'observation et de suivi et évaluation.

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

- un accès aux données et études de l'observatoire habitat de l'agglomération lyonnaise,
- un état des actions habitat réalisé tous les 3 ans pour tenir compte des périodes triennales d'engagement de production de logements locatifs sociaux,
- la participation aux réunions de partage organisées par la Métropole de Lyon.

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1 Centre

Objectifs

Prévoir et encadrer l'aménagement du tènement central à proximité de la Mairie, situé le long de la Grande Rue. Ce tènement est stratégique dans sa position d'interface entre le hameau Putet, les tissus pavillonnaires et le centre-village, son aménagement devra donc proposer une composition urbaine en accroche avec les tissus historiques alentours, et permettre la préservation de l'habitation existante (au sud du tènement) et garantir un accès à la maison individuelle située en limite sud-ouest du tènement.

Principes d'aménagement

> Une nouvelle voirie desservira le tènement et permettra l'accès à un parking mutualisé et aux habitations existantes (au sud du tènement et en limite sud-ouest).

> Un cheminement interne permettra la desserte et l'accès piétons des différents logements depuis la Grande Rue. Cette emprise pourra être utilisée de manière occasionnelle pour l'accès aux bâtiments par des véhicules de sécurité ou de déménagement.

> Un front urbain viendra structurer la Grand Rue, en tenant compte de l'élargissement de voirie et en ménageant des césures. Ces césures pourront être support des accès. Pour respecter la structuration de la Grande Rue, la hauteur des constructions sur la voie devra être de type R+1 et pourra descendre sur l'arrière pour créer des terrasses.

> L'orientation des bâtiments devra favoriser des logements orientés sud, de préférence traversants. Le coeur d'îlot devra être végétalisé, notamment par les jardins privés, eux aussi orientés sud.

> Il sera recherché un espace extérieur privatif pour les logements de forme intermédiaires et/ou individuels groupés (sous forme de jardin ou de terrasse).

> Des espaces tampons paysagers feront la transition avec les tissus pavillonnaires alentours et avec la place.

> Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.



Principes d'aménagement



OAP 2 Le Mas

Objectifs

Permettre l'urbanisation, à vocation résidentielle, des deux sites non-construits et enserrés dans un tissu pavillonnaire qui soit respectueuse :

- des tissus pavillonnaires environnants,

- de la sensibilité paysagère, du relief et du ruissellement du terrain.

Principes d'aménagement

> Créer des zones résidentielles au tissu plus aéré et qualitatif que les lotissements voisins grâce à :

- la combinaison d'un habitat intermédiaire (maisons jumelées) et collectif (maisons multifamiliales) le long de la voie ferrée à l'ouest, et d'un habitat individuel à l'est et à proximité des maisons voisines ;

- la préservation de zones non-bâties d'aération et de transition vers les tissus pavillonnaires voisins.

> Prendre en compte l'hypothèse d'une desserte en transport en commun (type tram ou train) sur la ligne Lyon-Trévoux pour l'implantation et le traitement acoustique de logements construits le long de la voie ferrée.

> Assurer une bonne insertion du bâti en tenant compte de la topographie pentue et de la sensibilité paysagère des sites :

- le site 1 est visible depuis la rue du stade ;

- le site 2 est visible depuis l'église et se situe dans la perspective de l'avenue Gaillard.

> Prévoir l'aménagement d'un système de rétention des eaux pluviales diffus et/ou concentré sur le site (noues paysagères, bassin de rétention paysager) en fonction des contraintes d'assainissement existantes.

> Créer un maillage viaire cohérent et connecté aux voiries alentours et proscrivant les impasses.

> Favoriser l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements de proximité par la création de cheminements piétons connectés à des cheminements piétons existants.

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

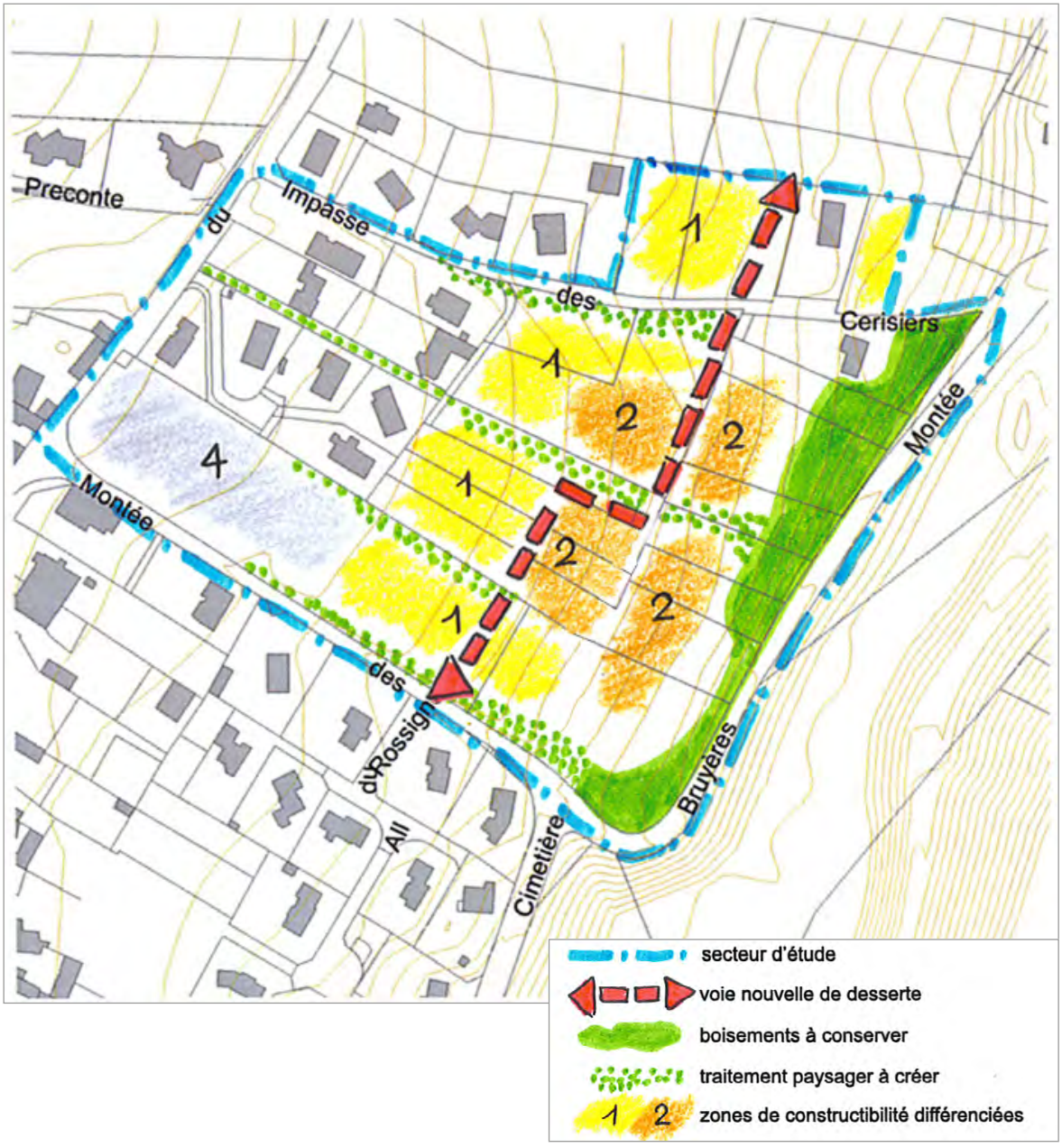


OAP 3 Grand Buisson sud

Objectifs

Permettre l'urbanisation de la première phase (partie Sud) du secteur Grand Buisson avec une vocation d'habitat, en tenant compte de la sensibilité paysagère, de l'insertion au relief, des risques géotechniques et de ruissellement, ainsi que de l'effet lisière avec le secteur naturel des Echets.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

Afin d'assurer un maillage de desserte cohérent, créer une voie nouvelle nord-sud traversante au pied de la pente en prenant soin de minimiser les mouvements de terrain. Les accès existants pourront être utilisés voire prolongés si besoin (en évitant si possible les impasses). Prévoir une possibilité de retournement en haut de l'impasse des Cerisiers.

Assurer une bonne insertion du bâti dans la topographie du site par l'implantation de formes urbaines diversifiées et adaptées :

- 1. un habitat individuel venant raccorder les îlots pavillonnaires existants en partie basse,
- 2. une combinaison d'habitat intermédiaire principalement constitué de petits immeubles ou de maisons multifamiliales au pied de la pente, et d'habitat collinaire de maisons groupées épousant la pente en fond de site, et préservant la transition avec la zone naturelle à l'Est.

L'opération devra comprendre une part de logements aidés.

D'une manière générale, les bâtiments devront ménager les discontinuités et des dégagements visuels par leur implantation et leur orientation. La pente sera mise à profit, dans la mesure du possible, pour proposer des espaces privatifs sans vis à vis et bien exposés.

Dans le cas d'une urbanisation du terrain à l'angle sud-ouest du secteur d'étude (repère 4 sur le schéma), celle-ci devra se faire en cohérence avec le reste du site.

Conforter les boisements denses existants en bordure de la zone, notamment le long du chemin de Bruyères, et faire descendre cette végétation sur l'ensemble du site sous forme de haies ou de noues paysagères : objectif d'insertion plus douce du bâti et prise en compte des contraintes de ruissellement et d'assainissement du site.

En fonction de ces contraintes d'assainissement, l'emplacement d'un système de rétention (exemple : bassin) devra être prévu.

Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

5. Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

FLEURIEU-SUR-SAÔNE

Surface communale…….. 295,25 ha (dont surface d'eau : 20,67 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.MC14*	Ap.MC14*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	9,43	9,43
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2		
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2		
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	22,06	22,06
URi2	33,39	33,39
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	4,81	4,81
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEl		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP		
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	4,39	4,39
UL		
TOTAL	74,08	**74,08**

Zones à urbaniser	Av.MC14	Ap.MC14
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1	5,77	5,77
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEl		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2	4,09	4,09
AU3		
TOTAL	9,86	**9,86**

Zones naturelles et agricoles	Av.MC14	Ap.MC14
Zones naturelles		
N1	131,32	131,32
N2	29,92	29,92
Zones agricoles		
A1	17,07	17,07
A2	33,00	33,00
TOTAL	211,31	**211,31**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.MC14	Ap.MC14
Espaces Boisés Classés	90,24	90,24
Espaces Végétalisés à Valoriser	15,35	15,26
Plantations sur domaine public	0,65	0,61
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	106,24	**106,11**

* Av.MC14 : avant mise en compatibilité n° 14 - Ap.MC14 : après mise en compatibilité n° 14

6. 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	1 381	1 449	*14*	*4,9%*	1 385 927
Nombre de ménages	529	570	*8*	*7,8%*	631 553
Taille des ménages	2,6	2,5	*0,0*	*-0,03*	2,1
Nombre de résidences principales	529	570	*8*	*7,8%*	631 553
Part des ménages propriétaires	72,6%	71,9%	*-0,1%*	*-0,7%*	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	23,1%	23,1%	*0,0%*	*0,0%*	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	3,2%	3,3%	*0,0%*	*0,1%*	125 583
Taux de logements vacants	5,1%	4,9%	*0,0%*	*-0,2%*	7,4%
Nombre d'emplois	263	222	*-8*	*-15,7%*	704 742
Revenu fiscal médian	27 051 €	27 880 €	*166*	*3,1%*	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	*3,95%*	*3,60%*	*3,40%*

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	*6*	*11*
Pression de la demande de logement locatif social	*2,0*	*3,7*
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	*0%*	*0%*
Taux de rotation dans le parc locatif social	*10,0%*	*10,5%*
Taux de vacance dans le parc locatif social	*0,0%*	*5,3%*

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	*57,6*	*58,1*	*59,7*
Nombre de logements	*598*	*610*	*630*
Densité	*10,4*	*10,5*	*10,5*

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.