PLAN LOCAL D'URBANISME & DE L'HABITAT

PLU-H

DECLINAISON COMMUNE

MISE EN COMPATIBILITE N°14
Approbation - 2026

NEUVILLE-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 18

Habitat 19
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 28

Économie 29
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 34

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ... 36

SYNTHESE 36

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 39

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT 55

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH) 58

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 62

5. Rapport de présentation 76
Tableau des surfaces de zonages

6. Rapport de présentation 78
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.

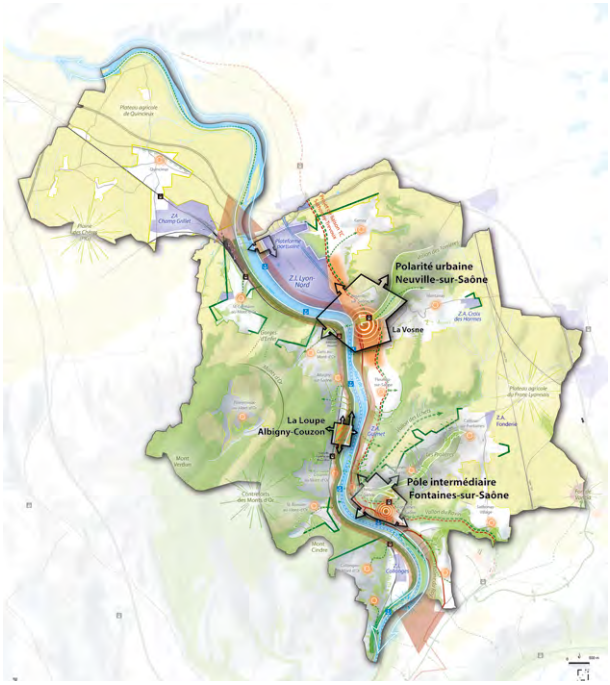
> Recentrer l'organisation urbaine autour des deux pôles urbains existants : Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône.

> 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

La commune de Neuville-sur-Saône participe au projet de développement de son bassin de vie par :

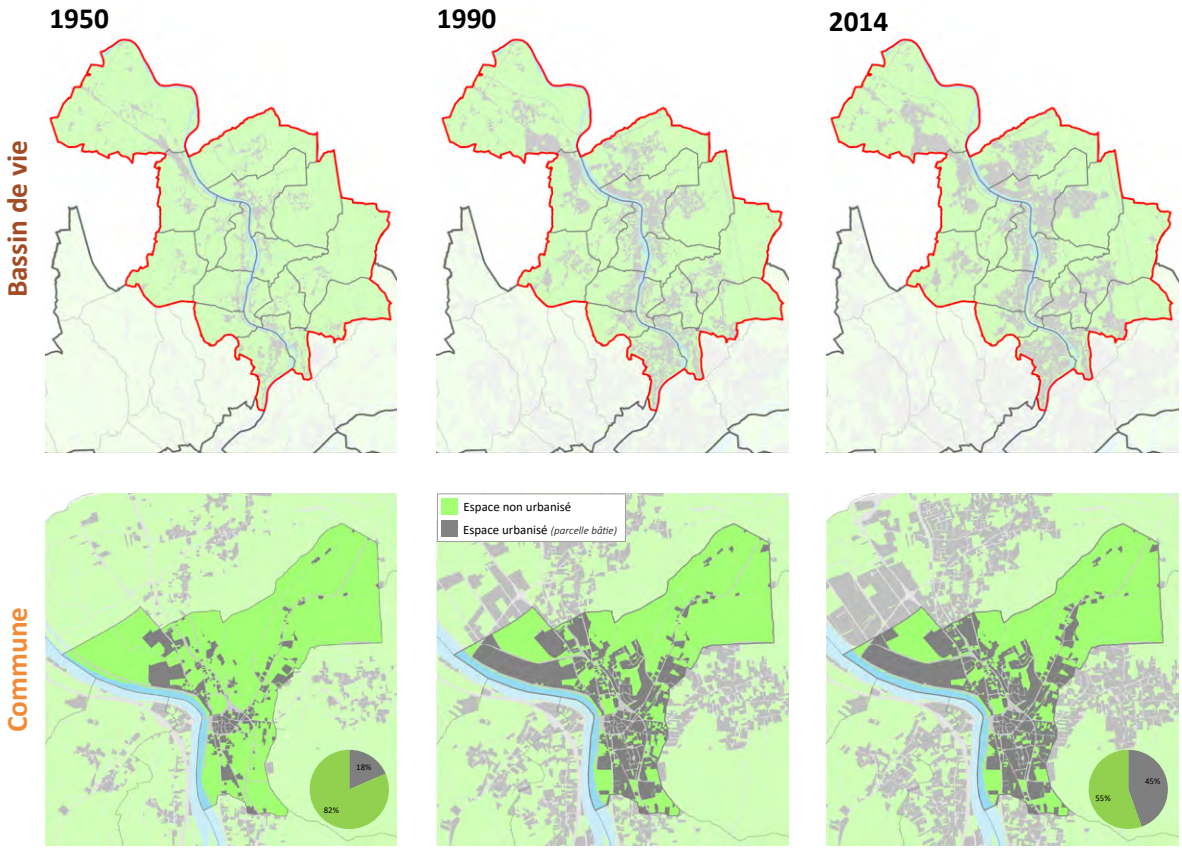
- la préservation et la mise en valeur de son patrimoine bâti et paysager ;

- l'engagement d'un développement urbain mixte par le biais d'opérations de renouvellement afin de répondre aux enjeux liés à la fonction de polarité urbaine bien desservie en transports en commun et bien dotée en équipements, services et commerces ;

- le renforcement du dynamisme économique de la zone industrielle Lyon-Nord (ZI Lyon-Nord) par le développement du dernier potentiel en extension de cette zone ;

- l'inscription du développement résidentiel et économique dans une logique intercommunale.

Consommation de l'espace



1950

L'urbanisation est constituée du centre médiéval, de grandes propriétés, de maisons de maîtres et des premières implantations industrielles sur la zone industrielle Lyon-Nord. Le vallon des Torrières et le plateau agricole sont bien conservés.

1990

Le développement tant démographique que spatial, amorcé dès 1975, s'est poursuivi. Des opérations d'habitat collectifs (l'Aventurière et l'Echo) ainsi que l'arrivée d'entreprises sur la ZI Lyon-Nord sont à noter.

2010

Depuis 1990, la commune a connu une période de stabilisation démographique. Les limites de l'enveloppe urbaine sont fixées et la consommation spatiale se stabilise.

Entre 1950 et 2010, Neuville-sur-Saône est passée de 18% du territoire urbanisé à 45% en 60 ans. la commune a gagné environ 3400 habitants.

Ce développement s'est effectué en préservant l'entité du vallon des Torrières. Des continuités urbaines se sont formées avec les communes voisines de Genay et Montanay.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Neuville-sur-Saône se situe à la charnière entre deux entités géographiques distinctes : le Val de Saône et le plateau du Franc Lyonnais qui se fond progressivement dans le paysage de la Dombes. Le territoire est assez contraint au niveau géographique, avec un dénivelé important entre les berges de la Saône et le haut du vallon des Torrières.

La commune constitue une vraie polarité urbaine. Son centre historique, très protégé, sa structure commerciale importante et ses nombreux équipements lui confèrent une forte attractivité à l'échelle du bassin de vie du Val de Saône.

L'urbanisation, le long de la Saône, s'est avant tout installée dans la plaine alluviale relativement large à cet endroit. A l'est, le relief s'accentue pour former des coteaux, urbanisés ou boisés avant d'accéder au plateau, dont la vocation principale est l'agriculture. Ces coteaux sont ponctuellement interrompus par le vallon des Torrières, orienté est-ouest, qui assure la liaison entre le plateau de la Dombes et le Val de Saône. Malgré l'urbanisation dans sa partie basse, son caractère naturel est plutôt préservé.

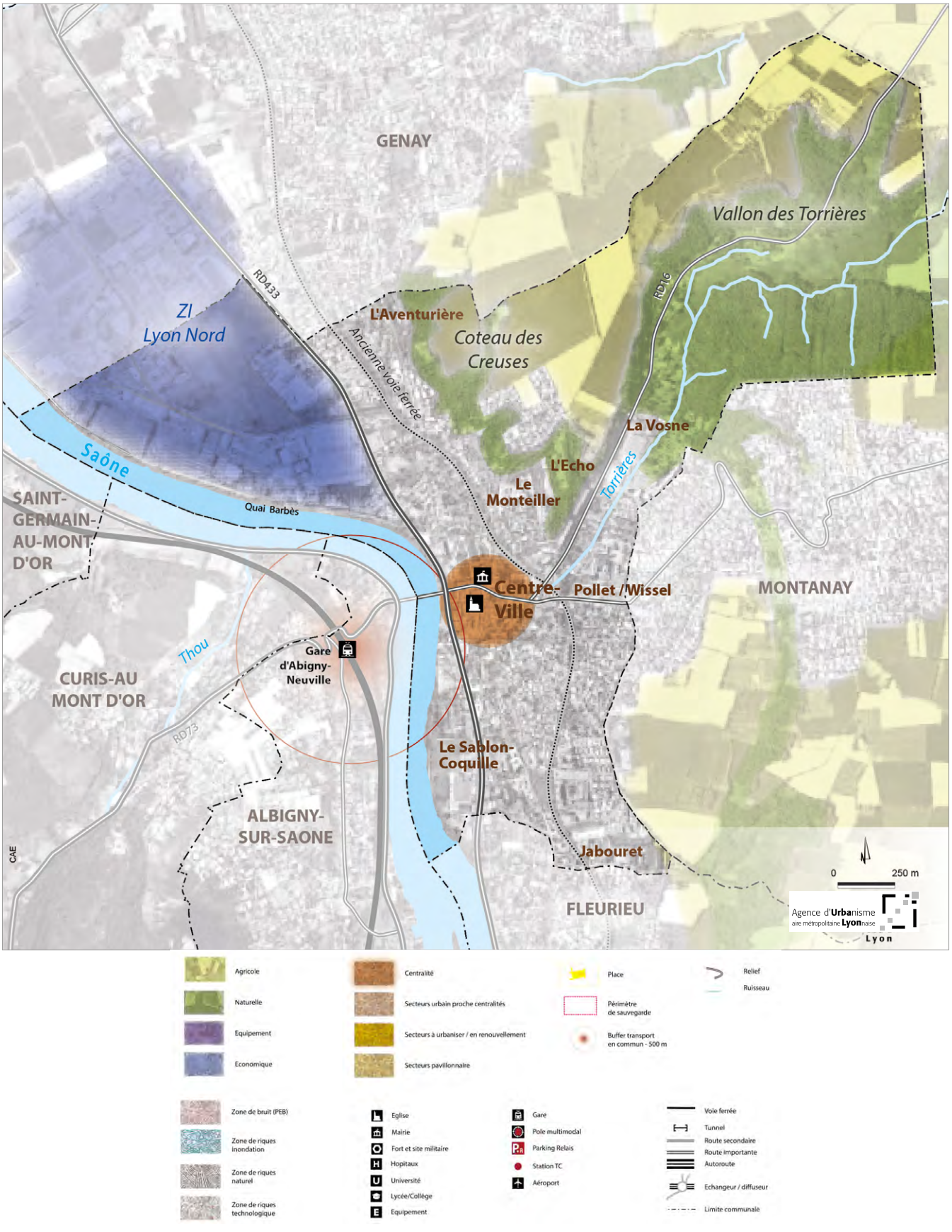
Le territoire de Neuville-sur-Saône s'organise autour de plusieurs grands secteurs :

- Un quartier central composé d'un centre ancien qui a gardé sa structure médiévale et son extension ceinturée par la voie ferrée à l'est ;
- Des secteurs résidentiels aux architectures hétérogènes, au-delà du quartier central, comprenant des espaces d'habitat collectif. Ils sont composés du Sablon-Coquille, du Stade ainsi que de résidences sociales, l'Aventutière appartenant au quartier de la Source qui est classé en Quartier Politique de la Ville ou celle du quartier de l'Echo qui est classé en Quartier de Veille Active. Le long de la Saône, un tissu ancien s'est constitué de bâtis aux volumes simples, très serrés, alignés le long du quai Barbès. Rue Burdeau, se détache un bâti plus riche, relativement proche de la route, dégageant des espaces dédiés aux jardins du côté de la Saône. Des zones d'habitat pavillonnaire sont installées dans la plaine ou sur les pentes douces des premiers coteaux.
- Des secteurs naturels et agricoles principalement répartis autour du vallon des Torrières : en partie haute, les coteaux largement boisés qui soulignent le plateau agricole et assurent une continuité verte nord-sud ; et le coeur du vallon avec ses versants boisés. L'ensemble est une composante majeure de l'armature verte du Schéma de cohérence territoriale (Scot).

L'organisation territoriale de la commune se caractérise par un fonctionnement urbain intercommunal qui s'illustre, notamment, à travers les déplacements.

La commune constitue un nœud de déplacements tous modes à l'échelle du Val de Saône : accès à l'autoroute A46 nord, à la gare Albigny-Neuville. Plusieurs lignes de bus la desservent. Cela génère un trafic quotidien intense (18 000 véhicules par jour sur la RD 433) et congestionné, notamment sur le pont de Neuville, première traversée de la Saône sur le territoire métropolitain. Ces flux de déplacements quotidiens contraignent le fonctionnement de la commune, auxquels s'ajoute la coupure urbaine produite par le tracé de l'ancienne ligne ferroviaire Sathonay-Trévoux. Celle-ci, n'étant plus en activité, est d'ailleurs support d'usages piétonniers.

Organisation du territoire communal



Contraintes et ressources du territoire

Un relief marqué et des risques liés à l'eau

Neuville-sur-Saône est marquée par sa géographie qui génère des risques naturels :

- Des contraintes d'inondation le long de la Saône ;
- Des contraintes géologiques sur les secteurs de coteau de la commune, au regard des risques de mouvements de terrain.

Des risques technologiques

Le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de BASF/COATEX, approuvé par le Préfet le 10 novembre 2014, concerne les communes de Genay, Neuville-sur-Saône, Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Curis-au-Mont d'Or.

Servitude d'utilité publique (PM3) qui s'impose au PLU, ce PPRT délimite, autour des sites industriels concernés, des zones au sein desquelles il combine le cas échéant : la maîtrise de l'urbanisation future, l'obligation de dispositions constructives adaptées pour tout nouveau projet, la prescription ou la restriction d'usages, des mesures de réduction de la vulnérabilité s'appliquant aux biens existants (prescriptions de travaux de protection pour les logements existants).

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

- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement ayant fait l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (PM2) instituées par arrêtés préfectoraux, les annexes du PLU-H contiennent les règlements de ces servitudes.

Des richesses naturelles et agricoles

La commune compte également des ressources agricoles et naturelles remarquables qui sont préservées de l'urbanisation par un périmètre de protection des espaces naturels et agricoles péri-urbains (PENAP).

Formes urbaines et espaces non bâtis

Des quartiers résidentiels aux identités variées

Plusieurs secteurs historiques

Le bourg ancien très dense de Neuville-sur-Saône qui a conservé son caractère médiéval avec ses rues étroites et sinueuses. La commune compte de nombreux bâtiments inscrits et classés au titre des Monuments Historiques. Une grande partie du territoire est couvert par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

D'autres poches de tissus compacts anciens se répartissent sur la commune, comme le hameau intercommunal de Jabouret avec Fleurieu-sur-Saône et la ferme du monteiller avec ton tissu de hameau sur le coteau des Creuses.

Les franges du centre sont composées de tissus variés et hétérogènes : au sud, des tissus d'habitat collectif discontinus qui s'insèrent au sein de tissus d'habitat individuel lâche ; au nord et au-delà du parc du Château, des tissus d'habitat individuel plus ou moins ordonné.

Les faubourgs

Des tissus compacts de faubourg aux caractéristiques bâties et paysagères préservées s'étirent le long d'axes historiques : au sud, autour de l'avenue Burdeau ; à l'est, sur les rues Wissel et Pollet.

Un tissu de faubourg s'est développé au croisement des voies ferrées et de la rue Rey Loras.

Le secteur de faubourg de l'ancien quartier des fours à chaux se caractérise par une organisation du bâti et une continuité urbaine le long de l'axe du quai Barbès.

Le long de l'avenue de Carnot se sont développés des tissus composites assez mutables mélangeant activités et habitat.

Les extensions résidentielles

Au-delà des voies ferrées à l'est, l'urbanisation s'est faite de façon homogène par des tissus d'habitat individuel lâche.

La partie urbanisée du vallon des Torrières jusqu'aux voies ferrées, dite Vosne-Blanchisserie, se compose de tissus de nature diverse puisque le tissu historique industriel a été largement remodelé au profit de tissus d'habitat individuel resserré et d'équipement (Lycée Rosa Parks). Un petit site d'activités économiques, la Vosne, s'est maintenu dans ce secteur.

Sur la zone située entre le coteau naturel des Creuses et les voies ferrées s'implantent une poche de tissu d'habitat collectif, et des tissus d'habitat individuel plus ou moins lâches.

Des sites d'activités économiques principalement concentrés au nord

L'activité s'organise sous forme diffuse sur l'ensemble du territoire communal avec une concentration de :

- l'activité commerciale sur le centre ancien dense et dynamique

- des activités industrielles et productives sur la ZI Lyon-Nord située au nord-ouest du territoire communal et se prolongeant sur la commune de Genay

Le site de Neuville-Industries, contigû à la ZI Lyon-Nord, offre une richesse patrimoniale, témoignage de l'implantation historique initiale de la zone industrielle.

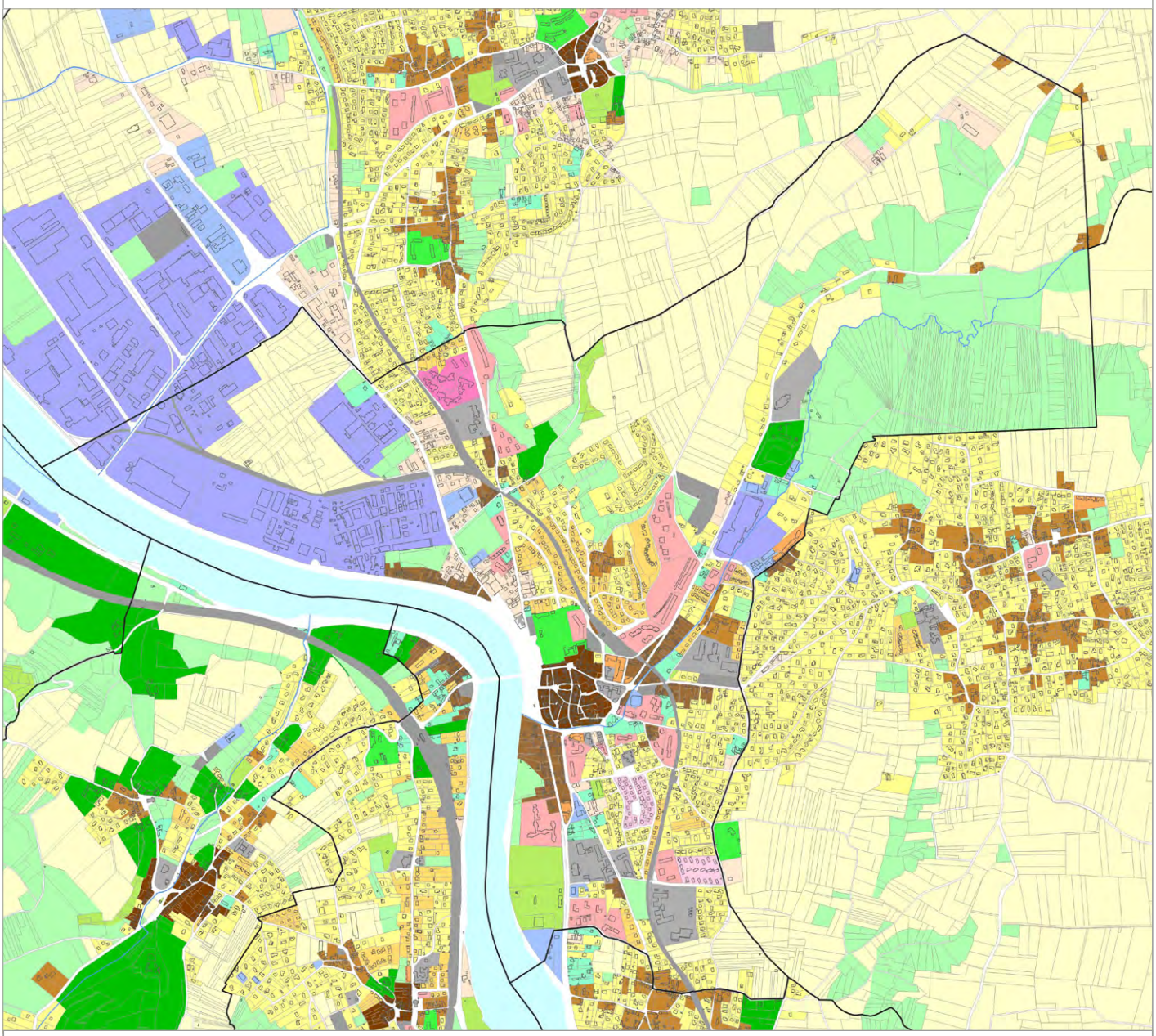
Un paysage naturel et agricole riche

Le plateau agricole de Simandre qui relie celui du Franc Lyonnais, plus à l'est, est interrompu par le coteau des Creuses et le vallon boisé naturel des Torrières au fond duquel coule la rivière du même nom. Celle-ci est busée dans les parties urbanisées jusqu'à la Saône.

Le parc public d'Ombreval situé au pied du coteau, au contact du centre ancien et de la Saône constitue une aménité de grande qualité pour les neuvillois.

> *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



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

- Tissus historiques imbriqués
- Tissus compacts de faubourg
- Tissus développés en îlot couronne

Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué

- Tissus composites
- Tissus à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissus de hameaux

Tissus discontinus à dominante résidentielle

- Tissus d'habitat individuel récent
- Tissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)

Tissus issus d'un plan de composition

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

Tissus économiques

- Tissus de microsites d'activités
- Tissus de zone d'activités

Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif

- Fortifications militaires
- Tissus monofonctionnels utilitaires
- Objets urbains discontinus de grande emprise
- Zone de projet

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

- Tissus de maisons bourgeoises
- Tissus de grandes propriétés homogènes
- Tissus de grandes propriétés loties par un ensemble de bâtiments

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

Qualités du paysage et du bâti

Le tissu historique de Neuville-sur-Saône fait l'objet d'un classement en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Il est donc déjà en partie décrit et préservé dans ce document réglementaire. Le PLU-H et l'AVAP ont recherché la complémentarité de leur prescriptions et veillé à leur non redondance.

Des grandes entités naturelles, liées à la géographie, qui offrent un cadre naturel remarquable

Par sa situation géographique, Neuville-sur-Saône possède un caractère particulier, à l'interface entre le Val de Saône et le Franc-Lyonnais, à la confluence de ses identités territoriales. Capitale du Franc Lyonnais, Neuville connaît une histoire riche, qui en fait aujourd'hui une ville attractive.

- Le plateau agricole constitue une enclave à proximité du territoire urbain. Un long mur en pierre le traverse, vestige de la clôture du domaine d'Ombreval. Quelques fermes persistent, chemin de la Cage.
- Partagé entre Montanay et Genay, le vallon des Torrières traversé par le ruisseau du même nom occupe la partie nord-est de la commune. Il constitue une arrière-scène paysagère de qualité.
- La propriété Balmont assure une mise en scène du vallon et participe à la qualité de l'entrée de ville nord-est.
- La partie boisée, dite du Parc, correspond à l'ancien domaine de chasse. On peut également apercevoir un peu plus loin, le long du chemin de la source Camille, une source captée qui apportait l'eau potable à la ville.
- Les coteaux constituent une pénétrante naturelle dans le tissu urbain, à proximité de l'avenue Wissel, mais sont en partie masqués par les collectifs de la résidence Sablon-Coquille. Les coteaux assurent une transition entre les différentes entités naturelles : le plateau et le vallon.

Une corrélation entre paysage naturel et urbain

De nombreux éléments et quartiers produisent une ambiance urbaine paysagère.

Neuville-sur-Saône, comme son nom l'indique, est étroitement liée à la Saône. La ville s'est développée au bord de la rivière et en lien avec l'activité fluviale. Cette proximité a favorisé les échanges, incarnés notamment par l'activité marchande et industrielle.

Le pont de Neuville est aujourd'hui un élément identitaire dans le paysage urbain.

Aujourd'hui, les berges ont plusieurs usages : un caractère naturel avec une promenade piétonne, un lieu de stationnement, mais également un lieu de rencontre, avec notamment la proximité du marché.

L'urbanisation s'est concentrée aux abords de la Saône, puis s'est développée dans l'épaisseur du tissu, préservant ainsi le caractère naturel à l'arrière de la commune, en raison notamment de la déclivité du terrain.

L'ancien domaine d'Ombreval, avec son parc et sa plaine de jeux, récemment réaménagés, constituent une poche de verdure au coeur du centre-ville.

Les quartiers résidentiels aux abords de la gare constituent des secteurs de qualité paysagère, par exemple rue Molière au sud du bourg, ou Jean Moulin/Hélène au nord d'Ombreval, dont la situation en promontoire ménage de larges vues sur les Monts d' Or.

La résidence l'Aventurière se caractérise par sa forme urbaine atypique, composée de terrasses végétalisées ordonnancées en quinconce, avec jeu de niveaux. Cette forme urbaine favorise la végétalisation de la résidence, et ménage également des vues sur les Monts d'Or.

L'aménagement d'espaces publics participe à la qualité de la commune, telles que les allées de platanes avenue Jean-Christophe et quai Armand Barbès.

L'importance de la végétalisation des espaces privatifs est à souligner, confortant l'impression de nature en ville.

Un bourg médiéval préservé, secondé par des tissus historiques : un paysage urbain historique remarquable

Le bourg est secondé de tissus de diverses natures liés à l'industrie. S'ils s'apparentent à des tissus de faubourg, et quelques noyaux plus ruraux comme le Monteiller ou le tissu intercommunal avec Fleurieu-sur-Saône rue Jabouret.

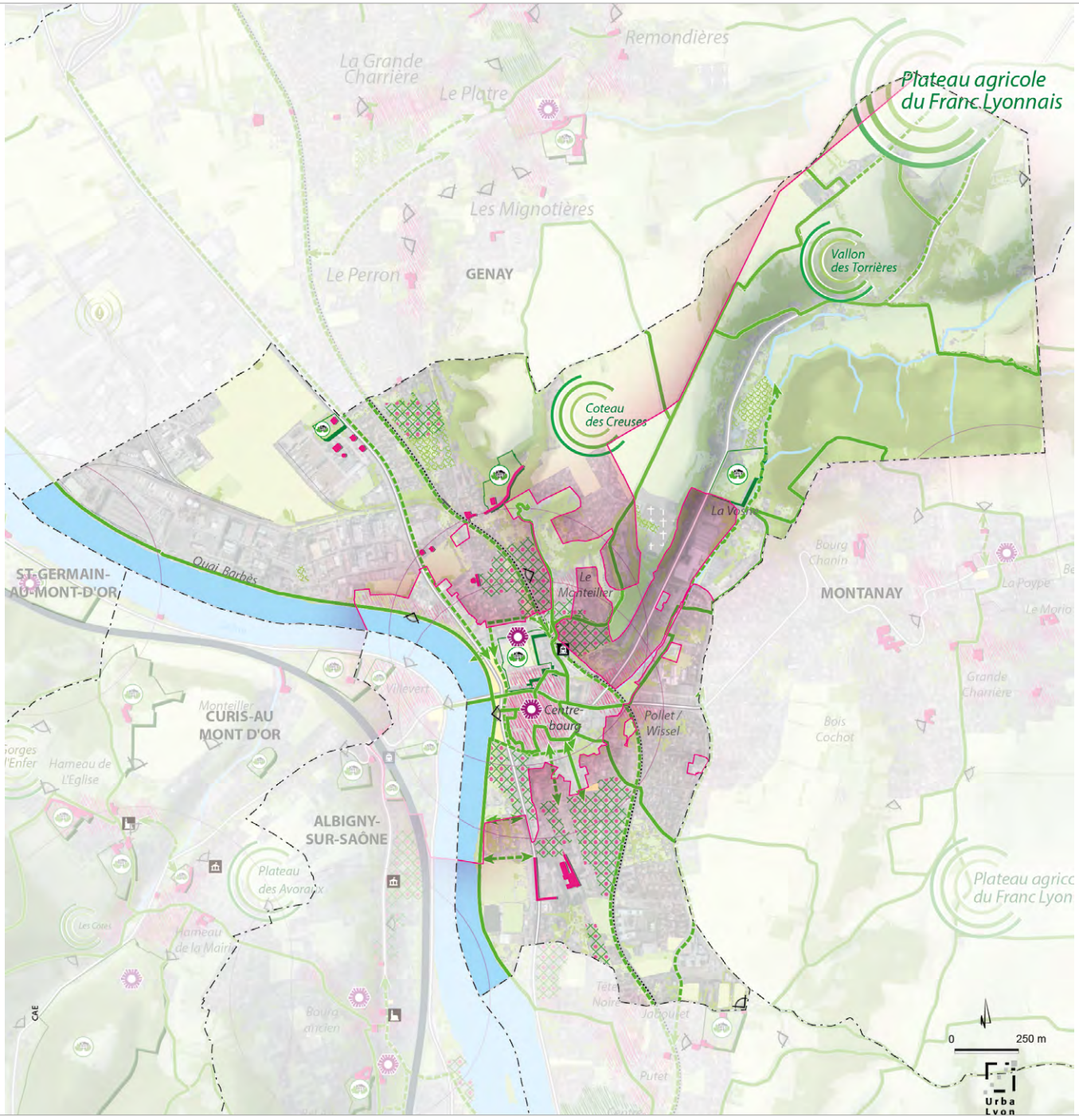
Le bourg médiéval

Son système d'organisation originel a été relativement bien maintenu, concentré entre les châteaux d'Ombreval au nord et de Vimy à l'Est. Les cours d'eau assuraient les autres limites : le ruisseau des Torrières au sud et la Saône à l'ouest.

Concentré dans les limites des anciennes enceintes du château de Vimy, le bourg adopte une morphologie concentrique, caractérisé par des rues sinueuses, étroites, piétonnes et une forte densité bâtie (peu de coeurs d'ilot non bâtis).

Il possède une vie commerçante très riche et des élé-

Le développement des qualités



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
- Apaiser les voiries
- Améliorer l'accessibilité
- Améliorer les transitions
- Structurer l'espace public
- Réintroduire une composante

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

Maitriser le développement
- Contenir la consommation d'espace
- Réserver de l'espace pour l'avenir
- 1 2 3 Prioriser dans le temps

Vocations

- Urbain mixte
- Transports collectifs
- Mobilités douces
- Naturelle
- Economique
- Agricole
- Equipement
- Espace public
- Patrimoine

Qualités du paysage et du bâti

ments remarquables jalonnent les rues : hôtel du Lion d'Or, église Notre-Dame de l'Assomption, chapelle d'Ombreval, tours du château de Vimy, ancienne manufacture royale…

Au-delà du centre médiéval, des quartiers de faubourg liés à l'histoire industrielle, à l'industrie textile, se sont implantés à proximité des cours d'eau :

- Au bord de la Saône, le tissu du quai Armand Barbès, qui fait face à la Saône, se caractérise par un tissu rectiligne, semi-continu, constitué de petits immeubles. Les façades en pierre dominent.

  Il s'agit de l'ancien quartier des fours à chaux comme en témoigne une cheminée restante. Il existait autrefois une usine dite Usine de la Badische puis poudrerie nationale .

- Au bord du ruisseau des Torrières, l'activité liée aux blanchisseries et au textile s'est implantée avec l'ancienne usine de filature de la Soie rue de la Vosne. L'importance de l'activité industrielle est à souligner. (cf. toponymie : rue de la blanchisserie, de la meunerie, des mûriers… et sur Montanay : des imprimeurs, des usines).

Ces quartiers à proximité des cours d'eau se caractérisent par plusieurs séquences de faubourg de type semi-rural, rue Pollet, avenue Wissel avec des corps de ferme et maisons de ville implantés en front de rue, des jardins développés en arrière de parcelle, en lanière…

A noter la présence de quelques fermes typiques, rue des frères Voisins et rue Jabouret.

Le Monteiller

C'est un quadrilatère organisé autour d'une cour commune, avec passage couvert vouté, remontant au XVI-XVIIe siècle ce qui lui confère un caractère rural.

Les entrées de ville bourgeoises

En lien avec l'essor industriel ou plus récemment en lien avec la villégiature, plusieurs maisons de maître, au sein de parcs arborés, se sont implantées à proximité du bourg (avenue Carnot, avenue Wissel, Van Doren, Gambetta, rue Rey Loras, avenue Burdeau). Ces proriétés participent à la création d'entrée de villes qualitatives.

Un patrimoine bâti remarquable qui participe à l'identité de la commune

De nombreux éléments et propriétés remarquables marquent également le paysage urbain de la commune.

Certains accueillent aujourd'hui des équipements d'intérêt collectif : l'Hôtel de Ville (château d'Ombreval) et son nymphée ; l'église Notre Dame de l'Assomption (XVIIe : 1681 / Monument Historique) ; la Chapelle d'Ombreval ; le pavillon de l'écho ; l'école, rue Pierre Dugelay, construite vers 1882-85 ; le pont de Neuville (1934) ; l'ancienne gare ; la propriété Balmont et Notre-Dame de Bellegarde.

Le château de Vimy, antérieur au XIIIe siècle et maintes fois remodelé, situé à l'est du bourg primitif, est en partie intégré dans ses remparts.

Secteurs potentiels du développement

Conforter et développer le centre-ville

L'enjeu majeur consiste à enclencher un développement de Neuville-sur-Saône qui soit à la hauteur de son rôle de polarité urbaine avéré et entériné dans le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot), tout en pérennisant et améliorant son organisation.

Neuville dispose de peu de gisement foncier.

Néanmoins, de nouveaux potentiels de développement (à l'est de la route de Trévoux en face de Neuville Industries) pourront être étudiés grâce à la suppression des activités à risque de Sanofi.

Le challenge consiste à engager un développement en renouvellement urbain guidé par un souci d'optimisation foncière croisé avec celui de répondre aux enjeux patrimoniaux (paysagers et bâtis) prégnants et de préservation voire d'amélioration du cadre de vie.

Les lieux de développement sont principalement identifiés dans une couronne autour du centre-ville au nord et au sud, et de manière plus secondaire à l'est sur les rues Wissel, Pollet et de la Blanchisserie.

Ces secteurs de développement constituent un potentiel important en renouvellement urbain à l'échelle communale. Il permettra d'étoffer la centralité et d'améliorer les transitions avec les tissus pavillonnaires environnants.

Ce renouvellement urbain se concentre sur trois secteurs principaux autour du centre-ville, au sud, à l'est et au nord :

- secteur Wissel/Pollet : sensibilité du site due à des risques (inondations) et des enjeux patrimoniaux, opportunité d'accroche entre le centre ville et le quartier du lycée Rosa Parks

- secteur Dugelay : site de transition entre le centre-ville aux valeurs historiques et patrimoniales majeures et, au sud, un secteur assez résidentiel où de nombreux équipements, de proximité et de bassin de vie, sont regroupés

- secteur Loras/Carnot/SDMIS (Service Départemental et Métropolitain de Sécurite et d'Incendie): secteur soumis aux risques d'inondation de la Saône, à une forte circulation (20 000 véhicules par jour), en manque de cohérence d'ensemble et souffrant d'une image assez dégradée. Ce secteur comprend également les résidences du quartier de la Source faisant l'objet d'un classement au titre de la Politique de la ville et qui comporte des objectifs de rénovation de l'habitat.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 700 à 800 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 de 154 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Maintenir l'enveloppe urbaine des quartiers résidentiels

Les quartiers d'habitat collectif et pavillonnaire conservent leur emprise actuelle dans le respect de l'intégrité des espaces naturels et agricoles, des contraintes naturelles et des qualités spécifiques de certains (Tatière, secteur rue Hélène).

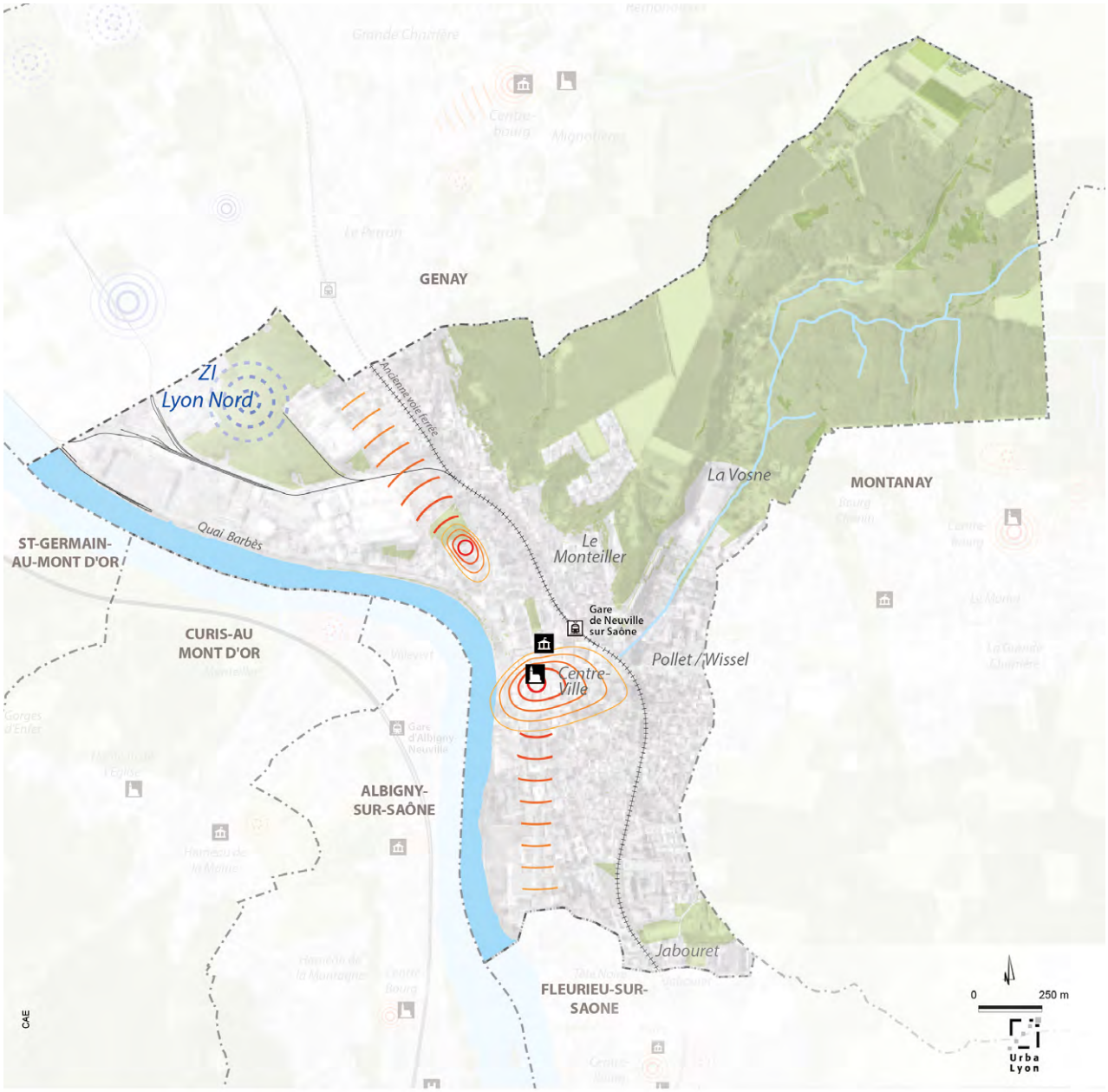
Des évolutions sont possibles dans l'enveloppe urbaine existante.

Pérenniser et conforter l'attractivité économique neuvilloise

La zone industrielle Lyon-Nord possède un potentiel de développement important sur le secteur en extension "En Champagne" (17 hectares). Une densification résiduelle est également possible sur les secteurs déja construits de la ZI.

Par ailleurs, le tissu commercial dynamique de la commune peut également connaître des évolutions dans les emprises existantes.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



LIEUX POTENTIELS DU DEVELOPPEMENT

URBAIN MIXTE	ECONOMIE	
		en renouvellement
		en extension

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- La préservation des richesses agricoles, naturelles et écologiques du territoire et la mise en valeur du paysage à toutes les échelles : du vallon des Torrières à la Saône en passant par le coteau des Creuses et celui de Montanay.
- La valorisation du patrimoine bâti et paysager d'une grande diversité sur la commune afin de veiller à préserver l'identité neuvilloise : tant les entités urbaines que les éléments bâtis ponctuels ou les différents points de vue contribuent à la création d'un cadre de vie authentique.
- L'engagement d'un développement urbain à la hauteur des enjeux de la polarité du bassin de vie, notamment par des opérations de renouvellement qui se concentrent sur les secteurs situés aux abords du centre historique.
- L'apaisement de la traversée urbaine et l'atténuation de l'ambiance routière de certaines séquences sur l'axe nord-sud : les mutations envisagées sur les différents secteurs en renouvellement urbain devront participer à la modification de l'image des entrées de ville nord et sud et à la remise en valeur des liens historiques entre la Saône et le centre historique.
- L'accompagnement du développement par une offre de mobilité complémentaire à la voiture, structurée autour des transports en commun urbains et l'organisation du rabattement vers la gare à travers la réalisation de connexions entre les différents modes de transports (modes doux piétons et vélos, parking relais).

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

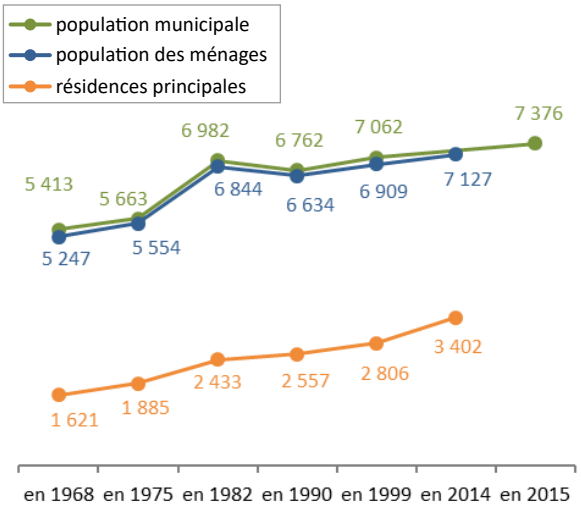
314 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de +0,27% sur la période 1999-2015 (gain de 20 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde naturel positif** (+0,4%) **venant compenser un solde migratoire négatif** (-0,2%).

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	**7 376 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 314 habitants*

Part des Neuvillois sur la population du Val de Saône :

En 1999 : 15,3% En 2015 : 13,8%

Soit une baisse de 1,5 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 surreprésentation des retraités qui s'accentue encore

En 2012, **les retraités représentent à eux seuls plus de 30% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont 498 de plus qu'en 1999 et leur part a progressé de plus de 7 points.**

Les quatre catégories ayant connu une augmentation relative sont les cadres et professions intellectuelles supérieures (+118 personnes), les professions intermédiaires (+112 personnes), les employés (+104 personnes) et dans une moindre mesure les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+57 personnes).

Les ouvriers, qui regroupent 18% de la population de 15 ans et plus, ont connu une baisse importante de leur effectif (-273 personnes) et de leur part (-5,4 points).

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 382 de moins qu'en 1999.

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,1%	0,3%	0,2
Artisans, Comm., Chefs entr.	3,2%	4,0%	0,8
Cadres, Prof. intel. sup.	4,3%	6,1%	1,8
Prof. intermédiaires	11,9%	13,3%	1,4
Employés	17,0%	18,1%	1,0
Ouvriers	18,8%	13,4%	-5,4
Retraités	22,9%	30,4%	7,5
Autres sans activité prof.	21,7%	14,3%	-7,4
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu inférieurs 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 19 174 €. Ce niveau de revenu est inférieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour le bassin de vie (24 300 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 14,4%contre 14,8% pour 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.

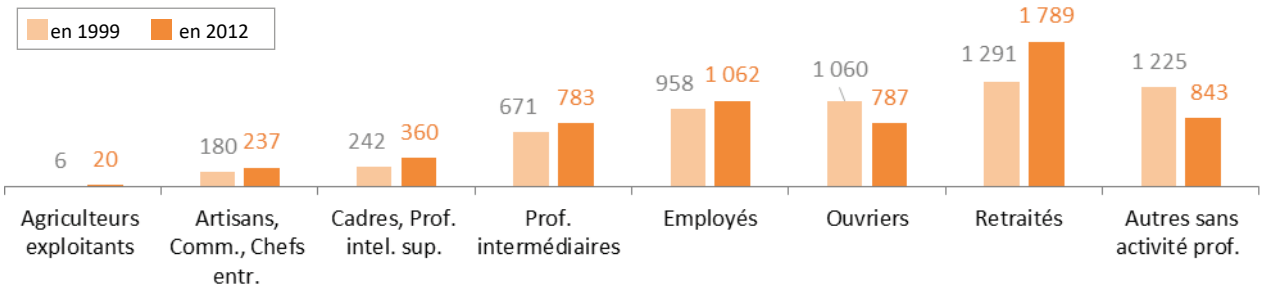
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

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



38% des ménages sont des personnes seules, leur part augmente au détriment des familles avec enfant(s)

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 33,9% des ménages. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (43,0%) et comparable à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). **Cette part a perdu près de 8 points comparée à 1999.**

Les personnes seules représentent 38,5% des ménages et elles sont 336 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 25,7% des ménages et ils sont 198 de plus.

Les familles avec un ou deux enfants sont très majoritaires (47,2% ont un enfant et 35,5% sont des familles avec 2 enfants). La part des familles avec un enfant est bien plus importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,0%). La commune se distingue donc par une plus faible représentation des familles nombreuses (famille avec 3 enfants et +).

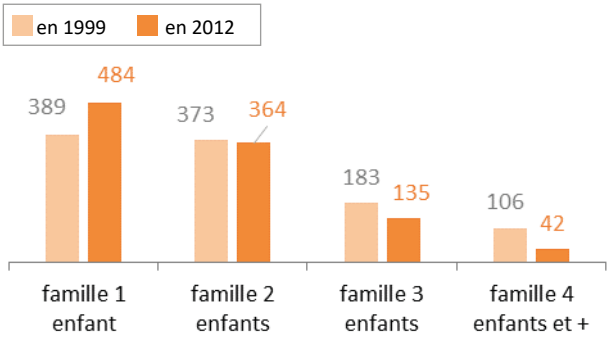
L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,46 personnes par ménage
En 2012	2,16 personnes par ménage

Population des ménages 2012	7 059 habitants
Nombre de ménages en 2012	3 273 ménages
Nombre de logements 2012	3 514 logements

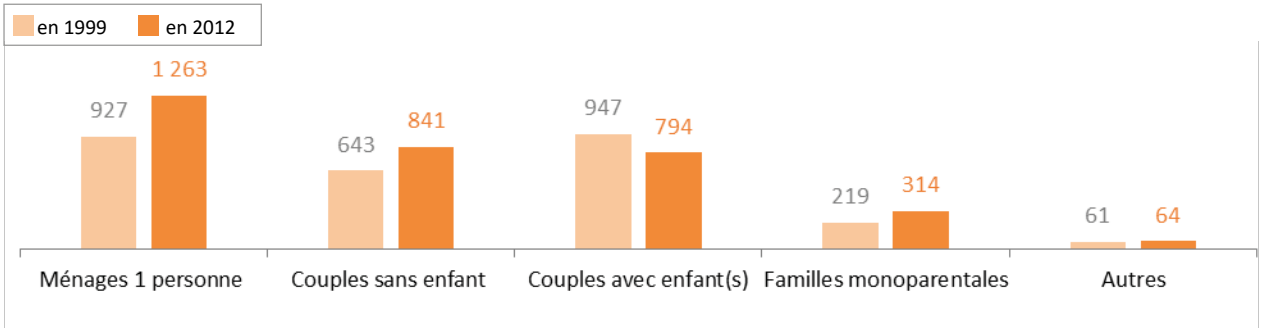
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	33,1%	38,5%	5,4
Couples sans enfant	23,0%	25,7%	2,7
Couples avec enfant(s)	33,9%	24,3%	-9,6
Familles monoparentales	7,8%	9,6%	1,7
Autres	2,2%	1,9%	-0,2
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	37,0%	47,2%	10,2
famille 2 enfants	35,5%	35,5%	0,0
famille 3 enfants	17,4%	13,2%	-4,2
famille 4 enfants et +	10,1%	4,1%	-6,0
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Un vieillissement qui s'accentue

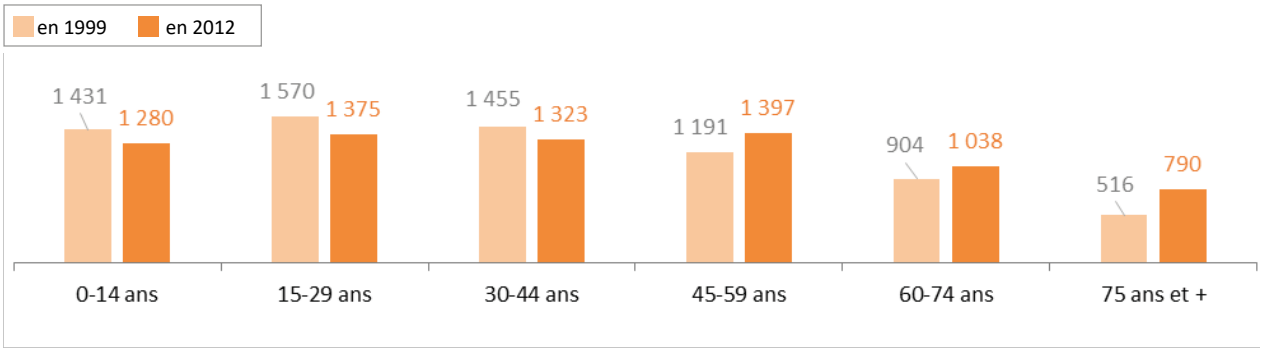
L'indice de jeunesse est de 1,2 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,7.

Les moins de 30 ans représentent 36,9% de la population de la commune, ils sont 346 de moins qu'en 1999, et leur part a baissé de –5,6 points. Les 30-44 ans sont également moins nombreux (-132 personnes). Ils ne pèsent plus que 18,4% en 2012 contre 20,6% en 1999.

A contrario, les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : +134 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 274 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, **la part des 60 ans et plus est passée de 20,1% en 1999 à 25,4% en 2012.**

Les 45-59 ans ont également connu une augmentation de leur effectif (+206 personnes). Ils représentent 19,4% de la population et leur part a augmenté de 2,5 points.

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	20,2%	17,8%	-2,5
15-29 ans	22,2%	19,1%	-3,1
30-44 ans	20,6%	18,4%	-2,2
45-59 ans	16,9%	19,4%	2,5
60-74 ans	12,8%	14,4%	1,6
75 ans et +	7,3%	11,0%	3,7
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

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

Les ménages et leurs logements

Une part des propriétaires occupants faible au regard du bassin de vie mais en progression

40,6% des ménages sont propriétaires de leur logement, part très inférieure à celle du bassin de vie (63,9%) et inférieure à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a cependant gagné 5,6 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 345 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 4,1%, taux comparable à celui constaté à l'échelle de la Métropole (4,5%).

Une majorité de ménages locataires

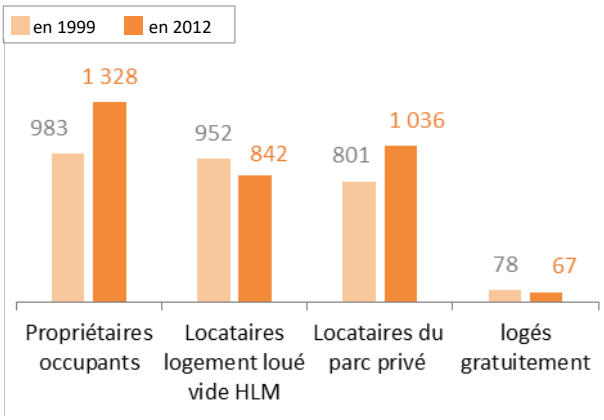
57,3% des ménages sont locataires : 31,6% sont locataires du parc privé (+3,2 points entre 1999 et 2012) et 25,7% sont locataires du parc HLM (-8,1 points). La progression du nombre de ménages locataires est cependant inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+125 locataires entre 1999 et 2012).

Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 22,1%, valeur légèrement inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 28%).

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	34,9%	40,6%	5,6
Locataires logement loué vide HLM	33,8%	25,7%	-8,1
locataires du parc privé	28,5%	31,6%	3,2
logés gratuitement	2,8%	2,1%	-0,7
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définitions et sources

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

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

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

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

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

Parc de logements et production neuve

Un parc diversifié avec une prédominance du collectif

En 2012, 72% des ménages de Neuville-sur-Saône vivent en appartement. Cette part est largement supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (42%).

Ce parc collectif propose une offre diversifiée de logements : 29,4% de T1-T2 (23,7% à l'échelle du bassin de vie), 37,0% de T3 (36,4% à l'échelle du bassin de vie) et 33,7% de T4 et + (39,9% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

51% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

51,2% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 1 900 logements dont 49% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve confortée, principalement axée sur le collectif

Le dynamisme immobilier de la commune reste inférieur à l'activité développée récemment sur le Val de Saône.

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 9,3% (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 20 logements par an, 51% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme a augmenté pour atteindre 31 logements entre 2010 et 2014 avec une augmentation du collectif (92%) ; portée exclusivement par l'année 2012.

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

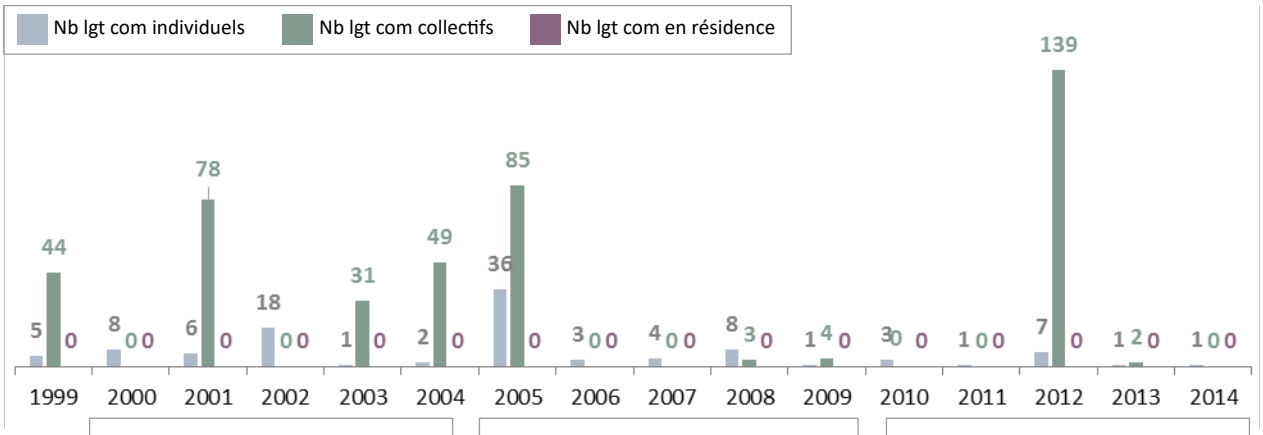
La construction de 30 logements par an couplée à la création annuelle de 8 logements dans le parc existant (par division de logements ou de locaux transformés en logements) a permis :

- d'absorber l'augmentation de 2 logements par an du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels,
- de répondre aux besoins en desserrement de 31 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,46 en 1999 à 2,16 en 2012),
- d'accueillir 5 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 12 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 5,4% en 1999 à 6,7% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et de résidences secondaires est passé de 1,8% à 0,2%.

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)



Période 2000-2004
39 logts par an dont 81,9% en collectif

Période 2005-2009
29 logts par an dont 63,9% en collectif

Période 2010-2014
31 logts par an dont 91,6% en collectif

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	79 logements
dont part du collectif	*84,0%*

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Marchés immobiliers

Un marché du collectif neuf tourné vers les acquéreurs-utilisateurs

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

Entre 2012 et 2014, **seuls 7% d'appartements neufs ont été vendus à moins de 2 800 €/m²** (3% à l'échelle du bassin de vie). La majorité des ventes étaient comprises entre 2 800 et 3 600 €/m² (71% contre 59% à l'échelle du bassin de vie). 23% des appartements ont été vendus à plus de 3 600€/m².

Entre 2012 et 2014, 54% des ventes concernaient des acquéreurs-utilisateurs et 46% des investisseurs.

Une offre neuve marquée par une offre de petites et moyennes typologies

Sur les 111 appartements neufs commercialisés sur la période 2012-2014, 44% sont des T1/T2, part légèrement supérieure à la Métropole de Lyon (42% de T1/T2); 39% de T3 contre 40% à l'échelle de la Métropole. La part des T4 et + est de 17%, part comparable à la Métropole (18% de T4 et +).

Le parc ancien constitue un marché d'autant plus accessible que le prix a baissé

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 173 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 16% des ventes du bassin de vie. 31% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (328 194 €) était inférieur 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 baisse de -17,4% (+2,4% pour le bassin de vie et –1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 147 €/m²) était vendu à un prix moyen inférieur à celui du bassin de vie (2 408 €/m²) et très inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une baisse de –7,8% (-4,2% pour le bassin de vie et –3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **83% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, 16% entre 2 800 et 3 600€/m² et 1% 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

Avec 28,0% de logements sociaux, Neuville-sur-Saône n'est pas soumise aux obligations de production de logement social de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social dont la part diminue

Avec 987 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif de Neuville-sur-Saône représente 27% de celui du Val de Saône.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 44 logements. Toutefois, dans la mesure où le parc privé s'est développé, la part du parc social a légèrement diminué (28,0% en 2017 contre 30,6% en 2008).

Source : DDT

Une forte pression de la demande

Au 31 décembre 2017, 125 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 261 demandeurs souhaitent Neuville-sur-Saône comme premier choix. 48% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 5,6 soit **plus de 5 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice au dessus du Val de Saône (3,6) et similaire à la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation est de 8,0% contre 9,8% à l'échelle du bassin de vie et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

45% des logements sociaux sont des T4 ou plus

En 2017, les T4 et plus (44,8% des logements sociaux) sont surreprésentés comparés au bassin de vie (39,8% de T4 et +) et à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 16,1% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 18,7% et atteint même 28,1% du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

En moyenne 11 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 107 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 11% de la production du Val de Saône.

11 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 11% en PLUS, 6% en PLAI et 83% en PLS (pas de PLUS CD). Cette ventilation diffère largement de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

Sur les 107 logements locatif sociaux, 72% concernent des logements neufs en foyer.

A noter, qu'il n'y a pas eu sur la commune de logement en accession sociale sur les 10 dernières années.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

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

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

Contrat de ville et rénovation urbaine

Les communes de Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône ont décidé avec l'appui de la Métropole de travailler ensemble sur les questions de développement social en direction des habitants les plus fragilisés. La déclinaison du contrat de ville se fait dans le cadre d'une convention locale d'application intercommunale.

Un Quartier Politique de la Ville (QPV)

Le quartier de la Source, compte 350 logements dont 318 logements sociaux, répartis entre trois résidences :

- **L'Aventurière** – Lyon Métropole Habitat - 183 logements.

Dans le cadre de la programmation GSUP/TFPB 2016/2018 : une concertation va être lancé en 2016 avec les locataires pour la mise en place d'un projet de résidence. Mise en œuvre de chantier d'insertion en direction des jeunes.

- **La résidence Rey Loras** – ALLIADE Habitat – 97 logements.

La réhabilitation est terminée. Le projet d'Alliade est de travailler sur le réaménagement des espaces extérieurs à partir de 2017 en concertation avec les habitants et le comité des locataires. L'année 2016 devrait être consacrée au diagnostic technique sur la résidence (réseaux assainissement, montage foncier, éclairage public, état des enrobés, avenir de l'aire de jeux…), qui est en cours de validation.

- **Les Creuses** – LMH – 38 logements, en cours de vente.

Un Quartier en Veille Active (QVA)

Le quartier de l'Écho compte 138 logements de LMH. Il est excentré par rapport au reste de la commune et ne dispose pas de desserte TCL.

LMH ne prévoit pas d'intervention spécifique sur cette résidence. Toutefois, les habitants interpellent régulièrement sur l'état des façades et les aires de jeux de la résidence.

Plus globalement, les enjeux du contrat de ville sont les suivants :

- Veiller et améliorer le cadre de vie du quartier en concertation avec les habitants, par exemple sur s'appuyant sur une démarche de gestion sociale et urbaine de proximité.
- Accompagner la fin de la rénovation de la résidence Rey Loras et travailler sur un projet d'amélioration du cadre de vie d'ici 2020 (GSUP).
- Avoir une veille partenariale régulière sur l'habitat et le logement, qui dépasse le champ de la gestion sociale et urbaine de proximité.

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> Le maintien d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population.

> 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.

> La requalification urbaine et sociale des quartiers sensibles dans le cadre du contrat de ville.

Économie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	3 336
Actifs ayant un emploi	2 860
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,2

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

21% des emplois du Val de Saône

1,2 emploi pour un actif

Selon le recensement de 2014, Neuville-sur-Saône compte 3 336 emplois, soit près d'un quart des emplois du Val de Saône. La commune compte 1,2 emploi pour un actif. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 à l'échelle de la Métropole de Lyon.

+ 125 demandeurs d'emploi entre 2009 et 2014

Fin 2014, on dénombre 580 demandeurs d'emploi à Neuville-sur-Saône. Cela représente 19% des demandeurs d'emploi du bassin de vie Val de Saône. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 28%. Cette hausse est bien inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (+39%) ou de la Métropole de Lyon (+38%).

37 % des emplois occupés par des habitants de l'extérieur de la Métropole

876 actifs vivent et travaillent à Neuville-sur-Saône, ce qui représente 21% des emplois de la commune et presque un tiers des actifs résidents. Plus d'un tiers des emplois sont occupés par des actifs habitant en dehors de la métropole. 48% des actifs de la commune travaillent dans le reste de l'agglomération.

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

De la commune	699	21%
Du reste du bassin de vie *(hors commune)*	723	21%
Du reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	720	21%
De l'extérieur de la Métropole	1 242	37%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Neuville-sur-Saône

Dans la commune	699	24%
Dans reste du bassin de vie *(hors commune)*	447	15%
Dans reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	1 403	48%
A l'extérieur de la Métropole	387	13%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Une prédominance des fonctions présentielles

La moitié des emplois dans les fonctions présentielles

Les fonctions présentielles représentent 50% des emplois de la commune. Il s'agit principalement d'emplois dans la santé et l'action sociale (26% des emplois des fonctions présentielles), les services de proximité (26%) et l'éducation formation (24%).

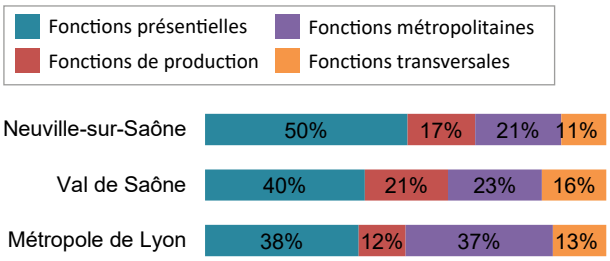
Un emploi sur cinq dans les fonctions métropolitaines

Les fonctions métropolitaines sont sous-représentées dans la commune par rapport à la Métropole de Lyon (21% contre 37% des emplois totaux). Il s'agit néanmoins de la seconde fonction en termes de nombre d'emplois. Les emplois métropolitains de Neuville sont principalement des emplois de gestion.

Les fonctions de production surreprésentées

Les fonctions de production sont surreprésentées sur la commune par rapport à leur poids à l'échelle de la Métropole. Pour autant, cette part est inférieure à celle constatée au niveau du bassin de vie Val de Saône. La commune abrite principalement des emplois dans la construction et la fabrication.

Part des grandes fonctions économiques en 2014
Source : INSEE



Une baisse marquée des effectifs de l'emploi salarié (- 27 % entre 2009 et 2014)

Une commune encore très industrielle, malgré de nombreuses pertes d'emplois

Le secteur industriel est le premier employeur de la commune (555 emplois salariés privés en 2014), malgré une perte de la moitié des effectifs depuis 2009. L'industrie pharmaceutique concentre près de la moitié des emplois industriels de la commune, en raison de la présence de Sanofi Chimie et de Sanofi Pasteur. La chute des emplois dans l'industrie pharmaceutique sur les cinq dernières années s'explique par la mutation de l'activité de Sanofi (de la chimie fine à la production d'un vaccin contre la dengue) et une réduction de ses effectifs.

Une forte présence de l'emploi intérimaire

Comparativement au bassin de vie Val de Saône ou à la Métropole de Lyon, l'emploi intérimaire est très fortement représenté sur la commune (22% des emplois salariés privés). En effet, l'industrie recourt souvent à l'intérim pour faire face aux fluctuations des marchés.

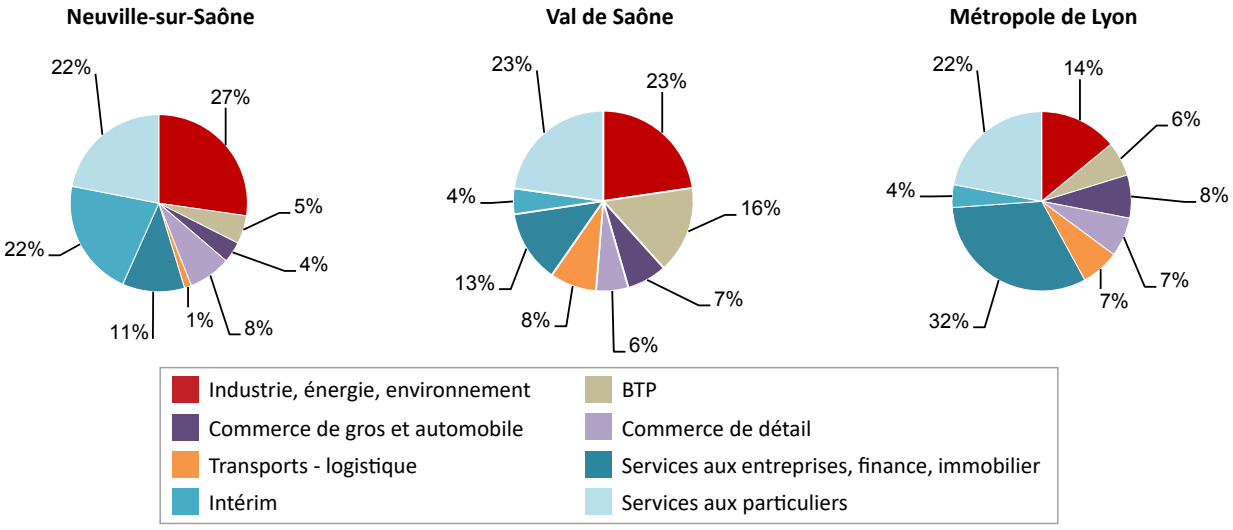
22% des emplois dans les services aux particuliers

Les services aux particuliers constituent le second pôle d'emplois de Neuville ; en particulier les emplois dans l'enseignement (collège Jean Renoir, Lycée général Rosa Parks, établissement Notre Dame de Bellegarde) et l'action sociale.

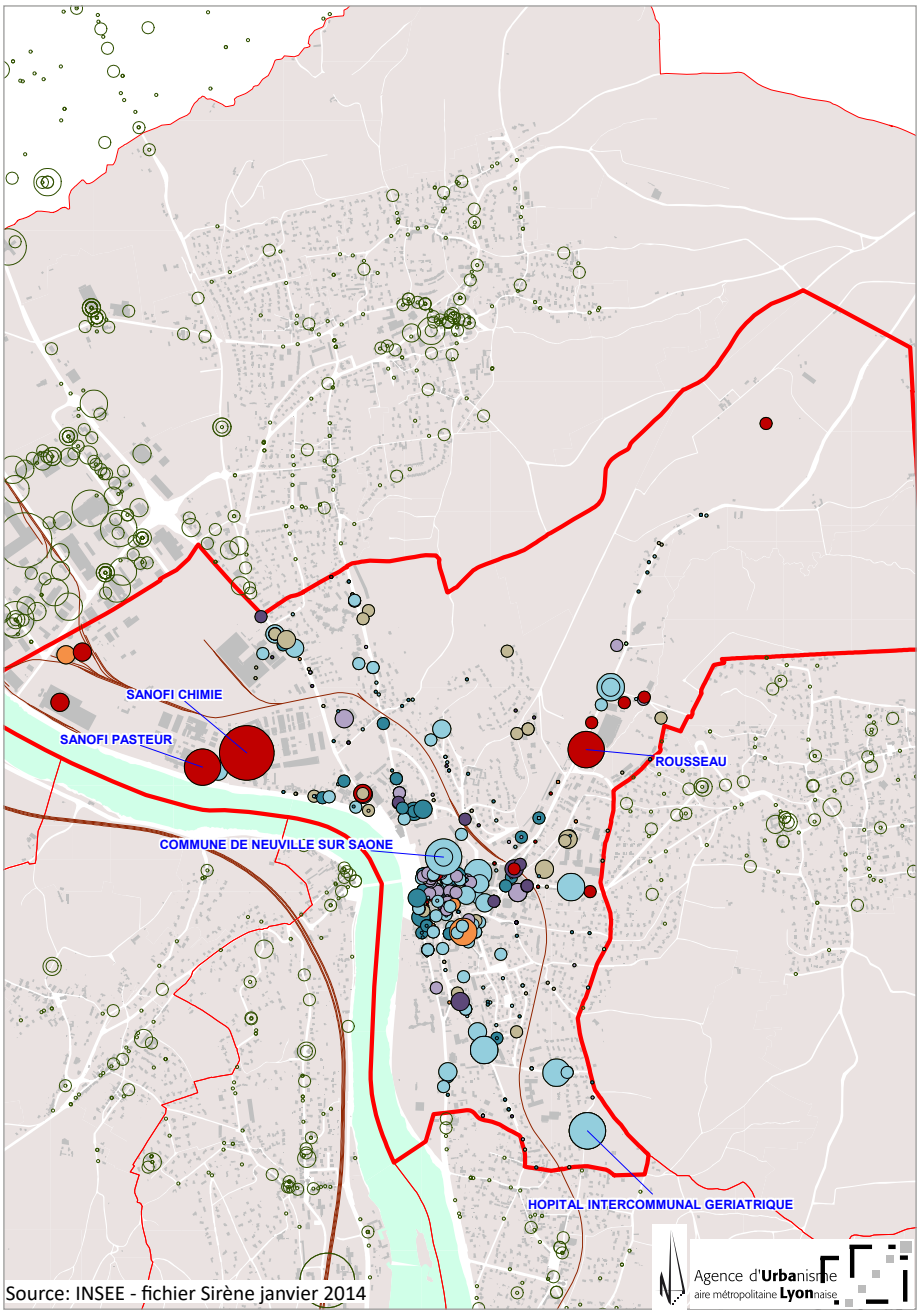
Une sous représentation des services aux entreprises

Les services aux entreprises ne représentent que 11% des emplois salariés privés de la commune. Pour autant, il s'agit du seul secteur d'activité qui enregistre une hausse, même faible, de son nombre d'emplois sur la période 2009-2014.

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



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné

Tranche d'effectif

- 0 salarié
- De 1 à 9 salariés
- De 10 à 49 salariés
- De 50 à 99 salariés
- De 100 à 249 salariés
- Plus de 250 salariés

Secteurs d'activités

- Agriculture
- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Services aux particuliers

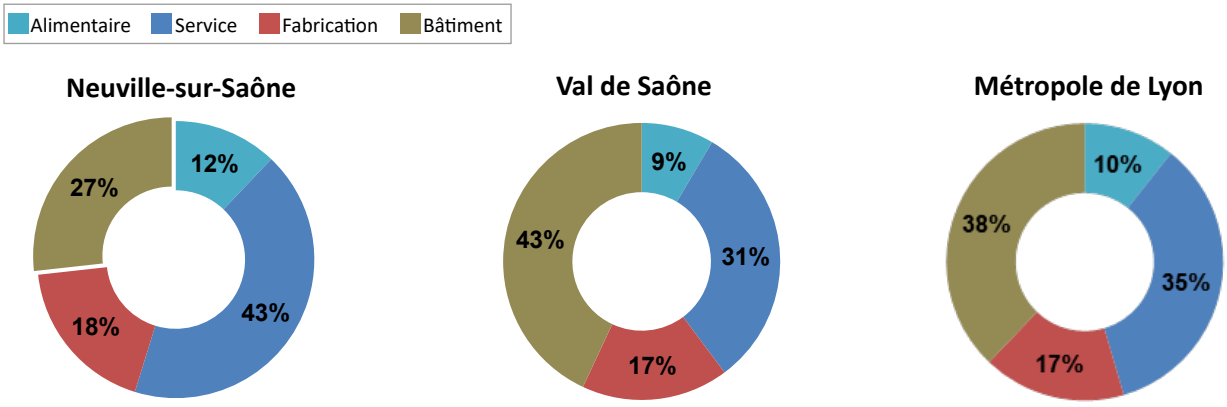
Artisanat - Commerce

Une forte densité artisanale, notamment dans le secteur des services

Avec une densité de 218 établissements pour 10 000 habitants contre respectivement 190 établissements et 145 établissements sur le Val de Saône et la Métropole de Lyon, Neuville-sur-Saône dispose d'une forte densité artisanale.

Comparativement au bassin de vie, les entreprises artisanales dans les services sont surreprésentées sur la commune (43% des établissements artisanaux) ; tandis que celles dans le bâtiment sont nettement sous-représentées.

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



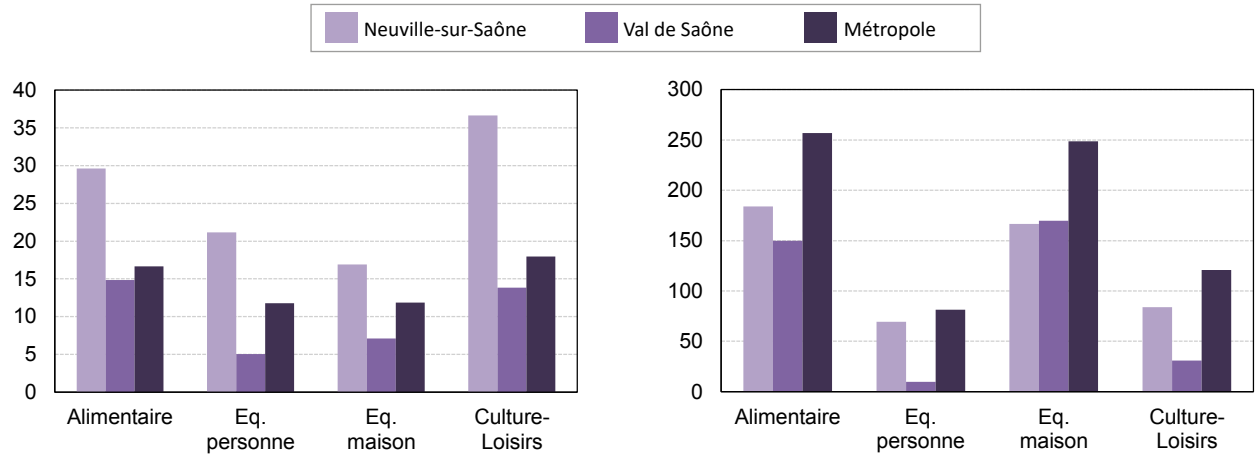
Une offre particulièrement dense en petits commerces

La densité commerciale en petites surfaces (moins de 300m²) de la commune est nettement supérieure à celle constatée sur le bassin de vie Val de Saône ou la Métropole de Lyon, dans tous les secteurs.

La densité commerciale en grandes surfaces (plus de 300m²) de la commune est comparable ou supérieure à celle du bassin de vie.

Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants
Source : Sduc 2014

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



Sites d'activité et parc immobilier

Le développement de la « zone en champagne » au sein de la ZI Lyon Nord

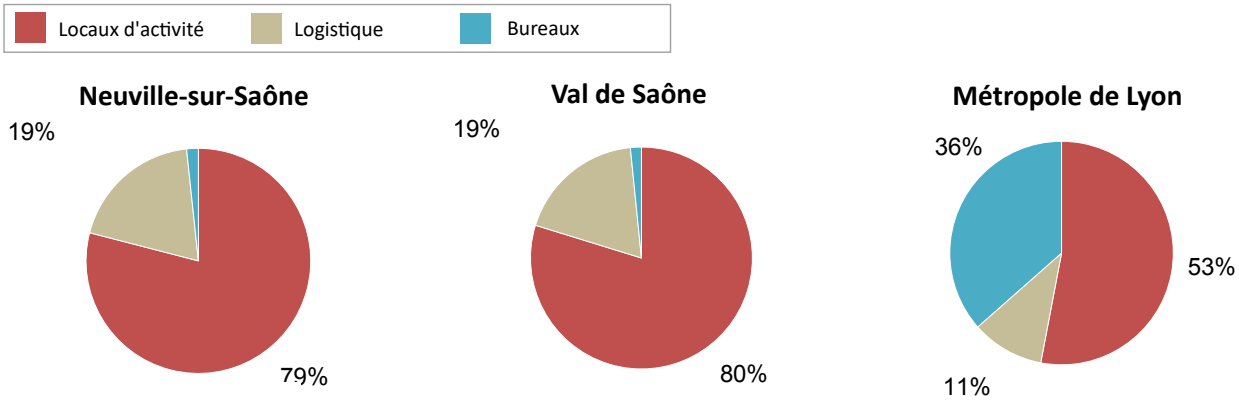
Sur les 180 hectares de la ZI Lyon Nord, 80 hectares sont localisés sur la commune. Le développement de la zone dite « En Champagne » est le principal projet du territoire. Cette extension de 17 hectares permettra de relier Sanofi, entreprise de renom et « grand compte » de l'agglomération, et le site historique de la zone. Ce site sera essentiellement dédié aux TPE-PME et accueillera un pôle entrepreneurial composé d'un bâtiment dédié aux créateurs (bureaux, ateliers, espaces de co-working) et d'un bâtiment post-pépinière afin d'accompagner les créateurs et les jeunes entreprises.

Un parc immobilier industriel important

Le parc immobilier d'entreprise de Neuville représente 94 230m² de surface de plancher. Les locaux industriels concentrent la majorité du parc : 79% soit 74 460 m², tandis que la logistique couvre 19 % du parc. Le parc de bureaux ne représente que 2% du parc, soit 1 585m².

Le profil du parc immobilier de la commune est semblable à celui du bassin de vie Val de Saône, comme Genay.

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



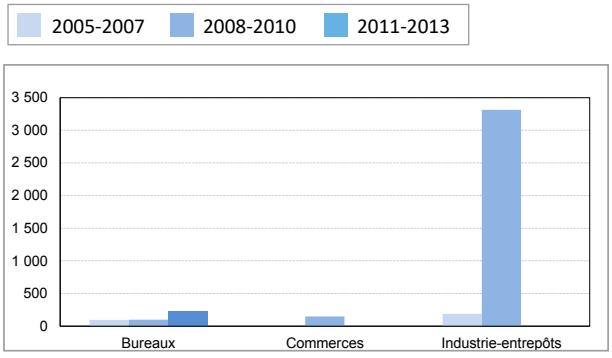
Marché immobilier

Une importante construction neuve de locaux industriels

85% des constructions neuves sont des constructions de locaux industriels. Celles-ci sont particulièrement importantes sur la période 2008-2010.

Aucune construction n'a été engagée sur la période récente (2011-2013).

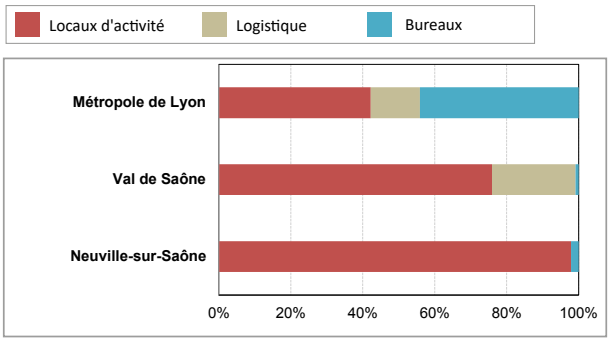
Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



Des transactions presque exclusivement de locaux industriels

A l'image de la composition du parc immobilier et de la construction neuve, les transactions de locaux sont quasi exclusivement des transactions de locaux industriels.

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



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- S'appuyer sur les grands comptes présents sur la commune pour dynamiser et valoriser l'activité industrielle
- La poursuite des opérations de requalification de la ZI Lyon Nord
- Le développement de la zone « En Champagne » en extension de la ZI Lyon Nord dans un objectif de plus grande mixité des activités
- Le maintien de l'activité commerciale de la commune
- Le maintien et le développement de l'agriculture péri-urbaine sur le plateau agricole en lien avec la mise en place des périmètres de protection des espaces naturels et agricoles péri-urbains (PENAP)

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

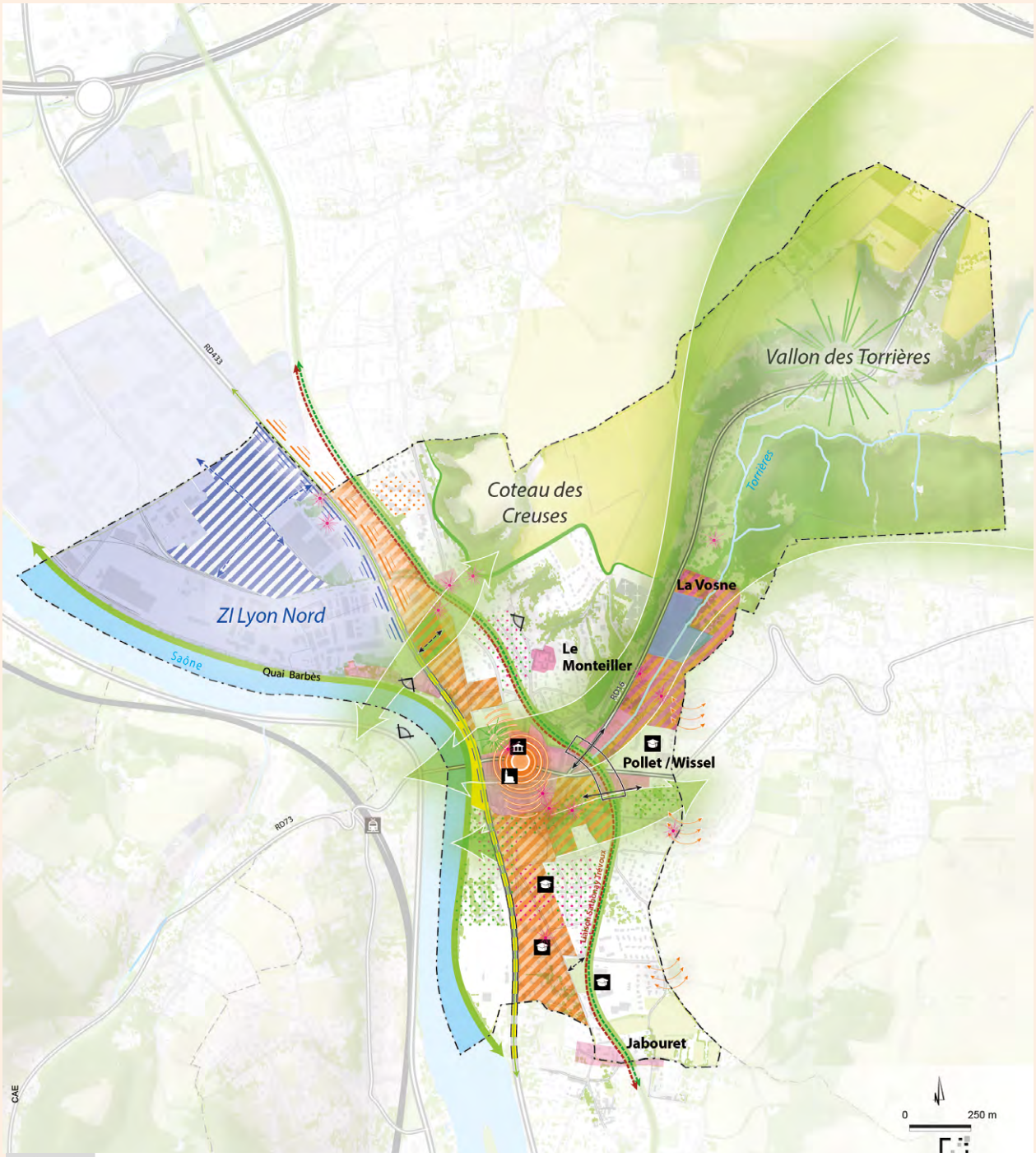
SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Conforter le centre-ville et le développer dans le respect de ses qualités existantes en complémentarité des prescriptions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**
  - > Préserver les caractéristiques du centre-bourg, ses structures historiques et maintenir sa cohérence d'ensemble, sa lisibilité
- **Réussir l'épaississement du bourg vers le sud et le nord**
  - > Organiser l'axe de développement au nord du parc d'Ombreval
  - > Développer une liaison entre le centre ancien et les secteurs pavillonnaires et d'équipements de proximité au sud
- **Structurer la continuité naturelle du vallon des Torrières jusqu'à la Saône**
  - > Valoriser l'armature verte
  - > Permettre le confortement des dernières emprises disponibles dans le respect de l'identité paysagère
- **Valoriser la qualité du cadre de vie dans le respect de la diversité des quartiers**
  - > Permettre le développement modéré des quartiers dans le respect de leurs qualités et de leurs identités variées
  - > Identifier les bâtis ou quartiers porteurs de qualité en accompagnement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
- **Garantir le rôle de pôle économique principal de Neuville-Genay à l'échelle du bassin de vie**
  - > Poursuivre le développement de la ZI Lyon-Nord
  - > Maintenir le foncier économique de la Vosne

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, et notamment à destination des familles avec enfants,
  - > 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 maintenant la production de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population,
  - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- **Améliorer le parc existant**
  - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
  - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- **Poursuivre la requalification urbaine et sociale**
  - > en lien avec le contrat de ville.
- **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



Centre ancien ©Agence d'urbanisme

Le centre ancien

Implanté dans un coude marqué de la Saône, il a gardé sa structure ancienne, compacte et ovoïde, groupée autour de l'église, avec un bâti resserré le long de rues étroites et courbes. Nombre d'édifices chargés d'histoire donnent à la commune un caractère patrimonial fort.

Il abrite un tissu commercial très dense (environ 170 commerces de taille moyenne) et dynamique. Attractif à l'échelle du bassin de vie, il joue le rôle de polarité commerciale intermédiaire entre Lyon et Villefranche-sur-Saône.

Conforter le centre-ville et le développer dans le respect de ses qualités existantes en complémentarité des prescriptions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

- **Préserver les caractéristiques du centre-bourg, ses structures historiques et maintenir sa cohérence d'ensemble, sa lisibilité.**



> Protéger le centre historique et plus particulièrement les bâtiments identifiés comme éléments remarquables

> Mettre en valeur et préserver ses caractéristiques morphologiques, architecturales et patrimoniales

> Conforter la centralité commerciale et encourager son développement

> Préserver les possibilités de connexions du centre-ville aux bords de Saône, retrouver les liens avec la Saône en préservant les possibilités de requalification des quais

- *Le zonage de bourg et village UCe1a -avec une hauteur de 13 mètres pour la bande de constructibilité principale et de 10 mètres pour la bande secondaire- est inscrit pour respecter la forme urbaine historique remarquable existante.*
- *À noter que peu d'outils réglementaires, autres que le zonage, ont été inscrits dans le PLU-H sur l'ensemble des secteurs couverts par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dans un souci de complémentarité et non-redondance entre les deux documents réglementaires.*
- *Des linéaires stricts d'activités imposent l'implantation de commerces en rez-de chaussée dans certains bâtiments.*
- *Des polarités commerciales de seuils variables organisent l'implantation privilégiée des commerces sur le centre et sa première couronne.*
- *Les zonages UCe1 et URm2a sont prolongés sur les berges de Saône dans l'attente d'un projet d'aménagement.*



Avenue Carnot ©Agence d'urbanisme

Entre la rue Rey Loras et l'avenue Carnot

Il s'agit d'un tissu mixte d'activités et d'habitat individuel peu dense affichant une organisation peu structurée. Ce manque de lisibilité et de caractère donnent une image d'entrée nord de la commune peu valorisante.

Le terrain d'entraînement du Service Départemental et métropolitain d'Incendie et de Secours (SDMIS) reste la dernière opportunité foncière disponible de grande taille.

Réussir l'épaississement du bourg vers le sud et le nord

• Organiser l'axe de développement au nord du parc d'Ombreval



> Encadrer le développement au nord du centre-bourg en permettant le renouvellement de quartiers vieillissants

> Compléter le maillage viaire par le prolongement de la rue Jacques permettant d'éviter le centre de Neuville

> Conforter l'accueil d'équipements et d'espaces de spectacle en lien avec la salle Jean Vilar

> Structurer et requalifier les abords de l'avenue Carnot pour leur donner un caractère plus urbain, en séquences distinctes, de part et d'autre de l'embranchement ferroviaire de la ZI Lyon-Nord

> Atténuer l'image très routière du secteur et préserver les possibilités d'articulation de tous les modes de déplacement

> Créer ou préserver une continuité végétale entre le coteau des Creuses et la Saône au sein des zones urbanisées

- *Un zonage URm2a est inscrit pour l'intensification et la diversification des formes urbaines.*
- *Un zonage URi1a est inscrit pour assurer la transition urbaine avec Genay.*

OAP 3

- *Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le développement autour de la rue Jacques.*

OAP 8

- *Une orientation d'aménagement et de programmation organise l'évolution des grandes emprises mutables du secteur entre l'avenue Carnot et la rue Rey Loras.*
- *Un emplacement réservé de voirie est inscrit pour permettre l'évolution du profil viaire de l'avenue Carnot.*
- *Des espaces végétalisés à préserver, espaces boisés classés et arbres remarquables sont inscrits pour préserver et valoriser la structure végétale existante.*
- *Une hauteur graphique de 7 mètres et une marge de recul sont inscrites sur la zone UCe4b située sur la rue Rey Loras afin de préserver les perpectives visuelles vers le grand paysage du Val de Saône.*

Quartier Dugelay

En situation de transition entre le centre ancien au nord et des quartiers plus pavillonnaires au sud, il se caractérise par la présence d'immeubles collectifs récents, d'architectures différentes, sans rapport les unes avec les autres, souvent implantés au centre de la parcelle.



Collège Notre-Dame-de-Bellegarde ©Agence d'urbanisme

Autour de l'avenue Gambetta (de la rue Pierre Dupont à Fleurieu-sur-Saône)

Il s'agit d'un secteur de transition en direction de Fleurieu-sur-Saône, composé de tissus à l'ambiance végétale dominante. Le bâtiment du collège Notre Dame de Bellegarde marque le paysage urbain du secteur et constitue un repère depuis le quai par sa position en surplomb.

Entre la rue Pierre Dupont et le collège de Bellegarde, les nombreuses maisons de maîtres implantées en front de rue ménagent des cœurs d'ilôt vert remarquables.

Plus au sud et à l'ouest du secteur de Tête noire, le tissu pavillonnaire ordonné de l'avenue Gambetta offre une qualité urbaine et architecturale.

• Développer une liaison entre le centre ancien et les secteurs pavillonnaires et d'équipements de proximité au sud



> Encadrer le renouvellement du secteur par une diversité de formes et de gabarits pour concilier densité et qualité urbaine

> Structurer la rue Pierre Dugelay sur le côté sud par des implantations bâties qui permettent des transparences vers le cœur de l'îlot et accompagner le confortement commercial de ce secteur

> Pérenniser le cheminement modes doux sur l'impasse de la Tatière

- *Le zonage d'habitat collectif URm1d est inscrit pour rendre possible son renouvellement et la création de césures bâties.*
- *Un cheminement piéton à préserver est inscrit de la rue Pierre Dugelay à l'impasse de la Tatière pour traverser cet îlot.*

OAP 9

- *Une orientation d'aménagement et de programmation et une polarité commerciale avec un plafond de 1 000 m² sont définies pour acompagner le renouvellement urbain et commercial sur le secteur de la rue Dugelay.*



> Permettre un développement le long de la route de Lyon et l'avenue Gambetta

> Préserver les qualités urbaines, architecturales du secteur

> Préserver les cœurs d'îlots végétalisés

> Conforter le rayonnement des équipements de proximité et à l'échelle du bassin de vie en garantissant leurs fonctionnements et leurs accès

- *Des zonages URm2a et URm2c sont inscrits.*
- *Un élément bâti patrimonial protège le bâtiment du collège Notre Dame de Bellegarde.*
- *Un zonage UCe4 identifie le tissu historique aligné sur rue.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits.*
- *Un emplacement réservé pour voirie et stationnement est inscrit à proximité des équipements.*
- *Un emplacement réservé est inscrit pour permettre le développement de l'hôpital au sein de la zone USP.*

OAP 7

- *Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le renouvellement urbain au nord de l'avenue Gambetta.*



Gare de Neuville-sur-Saône ©Agence d'urbanisme

L'ancienne ligne de chemin de fer Sathonay-Trévoux inscrit une coupure sur le territoire communal. Traversant les deux pôles urbains du bassin de vie : Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône, cet axe représente une opportunité pour structurer une desserte collective alternative à la voiture, à l'échelle du bassin de vie.



Plateau agricole ©Agence d'urbanisme

Le plateau agricole Simandre

Plateau surplombant la commune où l'exploitation agricole est présente sur l'ensemble du secteur. Un hameau agricole composé de fermes est situé au milieu du plateau.

En frange du plateau, dans un écrin naturel de qualité, ces terres sont actuellement en exploitation.

Les coteaux

Sites boisés, où l'assainissement est difficile, soumis à de forts risques géologiques. Ils composent le réseau vert du Scot et jouent le rôle d'arrière-scène paysagère offrant une lecture paysagère du site de Neuville à l'interface entre le vallon et le plateau et comme pénétrante naturelle dans le tissu urbain.



Le ruisseau des Torrières ©Agence d'urbanisme

Le vallon des Torrières

Il se définit comme un espace fermé à l'inverse du plateau, possédant une grande qualité naturelle et constitue une pièce maîtresse du réseau vert du Scot en assurant une liaison entre le plateau de la Dombes, la Saône et le Mont d'Or. Ce site agit également comme entrée de ville, subissant une circulation inadaptée à son aspect naturel. Un habitat très diffus est venu se développer sur le haut du vallon ainsi que sur les franges du plateau agricole.

La présence de risques géologiques est marquée.



> **Utiliser l'ancienne ligne de chemin de fer Sathonay-Trévoux** comme support d'un projet de liaison en transports en commun structurant à l'échelle du bassin de vie

- Permettre la réalisation d'une liaison en transport en commun sur le tracé de la ligne de chemin de fer
- Valoriser le paysage boisé aux abords du linéaire
- Ne pas obérer la possibilité d'un aménagement modes doux en accompagnement des transports en commun, dans les secteurs le nécessitant

- *Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*

Structurer la continuité naturelle du vallon des Torrières jusqu'à la Saône

• Valoriser l'armature verte



> Préserver le plateau agricole, comme composante du plateau du Franc Lyonnais

> Protéger le foncier agricole du plateau

> Préserver et valoriser le coteau des Creuses

> Permettre le confortement du cimetière implanté en limite du secteur agricole de la Cage tout en préservant la valeur paysagère de ce site patrimonial

- *Des zonages N1, A1, N2 et A2 sont inscrits.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*
- *Un zonage N2s1 est inscrit afin de permettre l'aménagement de l'extension du cimetière de Neuville-sur-Saône..*



> En amont du chemin du Pont des Biches, affirmer la vocation naturelle du vallon des Torrières, classé patrimoine végétal historique par l'AVAP

> En aval du chemin du Pont des Biches : Renforcer le rôle de pénétrante naturelle du vallon dans les espaces urbanisés et valoriser le ruisseau des Torrières

- *Des zonages N1, A1, N2 et A2 sont inscrits.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*
- *Une délimitation d'espace de pleine terre afin de mettre à distance toute construction et inscrite le long du mur d'enceinte du château de Neuville-sur-Saône, protégé par l'AVAP, et du ruisseau des Torrières.*



Rue Wissel ©Agence d'urbanisme

Quartier carrefour rues Pollet et Wissel - voie ferrée

L'ensemble est assez hétérogène et a partiellement été renouvelé. L'ancienne voie ferrée marque une rupture : à l'ouest, il s'agit d'un bâti faubourien dense, implanté en front de rue avec des maisons de ville et des activités alors qu'à l'est, la présence de maisons de maîtres offre un caractère végétalisé plus fort.

Sur la rue Pollet, un habitat modeste s'implante de façon linéaire en front de rue, sur un parcellaire étroit en lanière. Le tissu est semi-continu ménageant des percées visuelles sur les arrières de parcelle végétalisés.



Ancienne filature de Soie ©Agence d'urbanisme

Vosne-Blanchisserie

Ce secteur est identifié pour son patrimoine bâti industriel lié aux activités de Blanchisserie et paysager (nombreux boisements et ruisseau des Torrières). La présence de l'ancienne blanchisserie en témoigne et sa reconversion en logements, s'inscrit dans la logique de renouvellement urbain soutenu du secteur.

• Permettre le confortement des dernières emprises disponibles dans le respect de l'identité paysagère



> Permettre le renouvellement de la frange est du centre ancien dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales, urbaines, architecturales et paysagères

> Retrouver l'identité et la qualité urbaine du secteur

- *Le zonage UCe1 (HBCP : 13m et HBCS : 10m) de centre-bourg est étendu jusqu'à la voie ferrée.*
- *Le zonage de bourg et village UCe4b (H : 7m) est inscrit sur la partie est du secteur afin de respecter la forme de tissu historique existante.Un coefficient de pleine terre graphique de 0,40 est défini sur un sous-secteur afin de maintenir la composante végétale du quartier.*

OAP 2

- *Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le renouvellement de ce secteur en accroche du centre-bourg.*
- *Une polarité commerciale avec un plafond de 1 500 m² est définie pour permettre d'intégrer une programmation commerciale dans le cadre du renouvellement du secteur.*

PIP A2

- *Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.*



> Poursuivre le renouvellement urbain du secteur

> Encadrer les potentiels de développement du secteur avec des formes urbaines diversifiées et dans le respect des caractéristiques existantes, la dimension patrimoniale de certains bâtiments et la qualité paysagère du site.

- *Un zonage URm2b et URm2d sont inscrits.*

OAP 1

- *Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le développement de ce secteur.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser et espaces boisés classés sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*



Lostissement Tatière ©Agence d'urbanisme

Tatière

C'est un lotissement public qui a fait l'objet d'une composition d'ensemble qui explique la régularité d'implantation du bâti et l'organisation générale. Il s'agit d'un secteur de maisons individuelles sur des parcelles assez végétalisées, perceptibles depuis l'espace public, au-dessus d'un système de murs bahuts structurant la limite entre espace public et privé sur le lotissement.



Rue Hélène ©Agence d'urbanisme

Rue Hélène

Cet ensemble bâti est implanté dans la pente, ménageant des vues sur les Monts d'Or. L'alignement en recul par rapport à la voie est homogène et la végétalisation fortement perceptibles depuis l'espace public. A noter la présence de nombreux boisements.



Pavillon de l'Echo ©site web mairie

Quartier du stade, Le Sablon, l'Echo

Habitat collectif de forte densité.

L'Aventurière

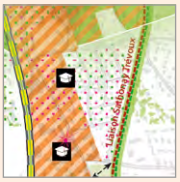
Ensemble d'habitat collectif dont le plan de composition urbaine est atypique sur l'agglomération et propice à une ambiance végétale marquée avec des vues dégagées sur les Monts d'Or.

Quartiers pavillonnaires en accroche du plateau de Simandre, et à l'est Le Cugnet, Parenty et Tête Noire

Secteurs d'habitat résidentiel de faible densité sur des sites soumis à différentes contraintes.

Valoriser la qualité du cadre de vie dans le respect de la diversité des quartiers

• Permettre le développemement modéré des quartiers de la Tatière et autour de la rue Hélène dans le respect de leurs qualités et de leurs identités variées



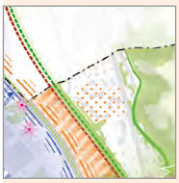
> Maintenir et valoriser l'ambiance et les poches végétalisées au sein du tissu constitué en tant que continuité végétale jusqu'au coteau de Montanay et jusqu'au coteau des Creuses

> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de ces entités de qualité, et maintenir leur cohérence d'ensemble

PIP B1

- *Un zonage URi1a est inscrit.*
- *Un périmètre d'intérêt patrimonial protège les spécificités du secteur sur le lotissement de la Tatière.*
- *Des espaces végétalisés à préserver et un arbre remarquable (lotissement tatière) sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*





> Maîtriser les évolutions engendrées par la réhabilitation de co-propriétés privées sur l'ensemble du territoire communal

> Permettre l'évolution modérée et la gestion de l'existant des secteurs pavillonnaires

- *Les zonages URc2c et URc1b sont inscrits.*
- *Des zonages URi1a, URi2d et URi2c sont inscrits en fonction de la morphologie des quartiers.*

Quartier Barbès

Il s'agit d'un bâti ordinaire aux volumes simples, ponctué de bâtiments d'architecture plus notable. Il s'organise avec un recul végétalisé sur la rue, renforcé par un alignement de platanes et des arrières parcelles également végétalisés.

La situation rare avec un rapport privilégié à la Saône, due à la faible circulation sur le quai (voie en impasse) génère une covisibilité avec le quai d'en face.

Par ailleurs, ce quartier est fortement impacté par le PPRNI de la Saône (risques d'inondation).

Quartier Brotteaux

De densité moyenne, il est composé d'une alternance de maisons de maître, implantées en recul, et de maisons de ville implantées en front de rue long de la rue du Burdeau, certains de leurs jardins sont tournés vers la Saône. Le paysage sur rue est très qualitatif grâce à la qualité architecturale des bâtiments et à la qualité paysagère des propriétés

Hameau Monteiller

Ce hameau implanté dans le coteau, très visible du reste de la commune, intégré au paysage des coteaux, et pour partie soumis aux risques géologiques.

L'organisation du hameau est très caractéristique et porteuse d'identité : quadrilatère, avec une implantation linéaire en front de rue et organisé autour d'une cour commune, avec passage couvert vouté, remontant au XVI-XVIIe siècle.



Hameau Jabouret ©Agence d'urbanisme

Hameau Jabouret

Ce hameau intercommunal avec Fleurieu-sur-Saône se compose d'un tissu rural constitué de corps de ferme implantés en front de rue avec des systèmes de cours et des arrières de parcelle végétalisés. Le vocabulaire architectural est modeste. Le paysage sur rue est marqué par les murs et portails.

Il s'agit d'un des derniers hameaux ruraux encore lisibles sur la commune.

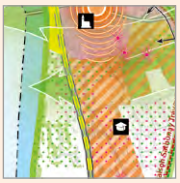
• Identifier les bâtis ou quartiers porteurs de qualité en accompagnement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)



> Préserver la forme urbaine et paysagère de bâti aligné en façade de quai

> Empêcher les nouvelles constructions au regard des risques d'inondation

- *Le zonage UPp de prévention des risques est inscrit en cohérence avec le périmètre du risque d'inondation (zone d'aléas forts) sur le quartier Barbès.*



> Préserver le paysage urbain très qualitatif grâce à la qualité architecturale des bâtiments et la qualité paysagère des propriétés

- *Le zonage de bourg et village UCe4b est inscrit pour respecter la forme de tissu historique existante.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser et arbres remarquables sont inscrits pour préserver et valoriser la l'ambiance végétale existante.*

> Préserver les qualités des hameaux Monteiller et Jabouret en maintenant les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères



> Maintenir sa morphologie caractéristique

> Limiter le développement des côteaux du Monteillier et de l'Echo en cohérence avec la protection de ces secteurs classés par l'AVAP

- *Sur le hameau de Monteiller le zonage de bourg et village UCe4b (H : 7m) est inscrit pour respecter la forme urbaine de tissu historique existante.*
- *Cet ensemble bâti est identifié et protégé dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).*
- *Un zonage UPp est inscrit sur les secteurs construits dans la zone protégée par l'AVAP.*



> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du hameau, et maintenir sa cohérence d'ensemble sur les deux communes

> Favoriser un développement en greffe de tissu ancien

> Préserver les espaces d'aération du tissu ancien

- *Un zonage UCe4b avec une hauteur de 7 mètres identiques en bande principale et secondaire de constructibilité est inscrit.*
- *Un périmètre d'intérêt patrimonial protège la morphologie du hameau et encadre son évolution.*

PIP A1

Zone industrielle Lyon-Nord

Installée dans la plaine le long de la route de Trévoux et en bordure de la Saône, cette zone à vocation économique s'étend sur Neuville-sur-Saône et Genay. Elle accueille de nombreuses entreprises mais souffre d'une urbanisation par opérations successives. Située à la porte nord de l'agglomération lyonnaise et bien desservie par les infrastructures routières, cette zone d'activités offre encore des possibilités foncières. Identifiée comme site stratégique au nord de l'agglomération, le Scot y prévoit à terme l'implantation d'une plateforme portuaire multimodale.

La zone est soumise à des contraintes liées aux risques technologiques (établissements BASF et Coatex) et aux risques d'inondation.

Le parc d'activités de Neuville Industries, complexe industriel construit au début du XXème, confère une valeur urbaine, paysagère et sociale importante.

La Vosne

Située dans le vallon des Torrières, ce site est occupé par un tissu industriel et artisanal.

Garantir le rôle de pôle économique principal de Neuville-Genay à l'échelle du bassin de vie

• Poursuivre le développement de la ZI Lyon-Nord



> Permettre le développement d'une zone d'activités mixte sur le site "En Champagne" en extension de la ZI Lyon Nord, en tenant compte des risques technologiques et d'inondation

> Améliorer la façade urbaine le long de la route de Trévoux

> Optimiser le foncier à vocation économique

> Organiser l'offre hôtellière à proximité de la zone industrielle

OAP 4

- *Un zonage UEi2 est inscrit.*
- *Des zonages AUEi2 et AUEi1 sont inscrits ainsi qu'une orientation d'aménagement et de programmation pour la zone En Champagne.*
- *Des éléments bâtis patrimoniaux sont inscrits pour préserver le patrimoine industriel historique.*
- *Une polarité hôtellière plafonnée à 100 chambres couvre le sud de la ZI et un secteur entre l'avenue Carnot, la rue Sainte-Hélène et le parc d'Ombreval.*

• Maintenir le foncier économique de la Vosne



- *Un zonage UEi2 est inscrit.*

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 25 logements par an.

En 2012, 72% des ménages de la commune vivaient en appartement. Le développement de la commune est orientée vers la production en collectif. Entre 2010 et 2014, 92% des logements construits l'ont été en collectif.

Alors que depuis une dizaine d'années, la production en individuel oscillait entre 20 et 30 logements par an, elle est passée sous la barre des 20 logements en 2013 et 2014.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Neuville-sur-Saône est une commune dont le revenu disponible médian est inférieur à celui de la Métropole.

La population jeune tend à diminuer (37% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+408 personnes) et représente 25% de la population de 2012. 11,9% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est de 8,4% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus (taux comparable à celui de la Métropole qui est de 8%) .

La part des familles (34% en 2012 contre 42% en 1999) a diminué au profit des personnes seules.

Besoins en logements spécifiques

La commune de Neuville-sur-Saône propose une offre d'habitat spécifique à destination des personnes âgées, ainsi qu'une aire d'accueil pour Gens du voyage.

Équilibre entre locatif et propriété occupante

La majorité des ménages sont locataires. En 2012, seuls 41% des ménages sont propriétaires de leur logement, alors que la commune compte 57% de locataires. La proportion de locataires du parc privé a augmenté de plus de 3 points entre 1999 et 2012. Toutefois les ventes récentes dans le collectif neuf concernent essentiellement des acquéreurs-utilisateurs.

Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 987 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 44 logements. Compte tenu du volume de constructions libres entre 2008 et 2017, la part du parc social a diminué durant cette même période : taux SRU de 28,0 % en 2017 contre 30,6% en 2008.

La pression de la demande est très forte avec plus de 5 demandeurs pour une offre, ce qui confirme l'attractivité de la commune. 261 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Neuville-sur-Saône au 31 décembre 2017, 48% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (8,0%) est inférieur à celui du le bassin de vie (9,8%) et de la Métropole de Lyon (9,1%).

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



> Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.

> Poursuivre la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.

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



> Conforter la mixité sociale du territoire en préservant une offre de logements financièrement accessible aux ménages aux revenus modestes et en développant une offre attractive pour les ménages à revenus intermédiaires.

> 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 familles avec enfant(s) par le développement d'une offre de grands logements dans le neuf et de logements abordables.

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

> Préserver voire développer l'offre d'habitat spécifique pour continuer à 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).

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



> Continuer à produire une offre nouvelle de logements sociaux en accompagnement de l'offre libre.

> Prioriser le développement de l'offre locative sociale sur les secteurs les moins pourvus.

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

> Faciliter le conventionnement de logements privés.

> Soutenir la réhabilitation du parc existant et favoriser la mobilité.

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Neuville-sur-Saône se situent dans la fourchette basse du bassin de vie. Les logements en collectif, dont le prix moyen a baissé de près de -8% entre 2012 et 2014, restent encore accessibles à une clientèle d'accédant à revenus modestes. Les logements en individuel, même si leur prix a baissé de –17%, ciblent plutôt les classes moyennes.

Entre 2012 et 2014, le marché de l'immobilier neuf est plutôt orienté vers les propriétaires occupants: 54% des ventes concernent des acquéreurs-utilisateurs et 46% des investisseurs. En revanche, ce marché écarte les ménages modestes (seuls 7% des appartements neufs étaient vendus à moins de 2 800 €/m2 entre 2012 et 2014). La majorité des ventes sont comprises entre 2 800 € et 3 600 €/m².

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

Le parc existant

Environ 1 900 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 49% 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 notamment sur le secteur de centralité où la problématique de l'habitat dégradé doit être croisée avec les préconisations de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

A noter que 4,1% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

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

Les quartiers inscrits au Contrat de la ville 2015-2020

Dans la nouvelle géographie prioritaire de l'Etat, La Source est le seul quartier classé Quartier Politique de la Ville (QPV).

Le quartiers L'Echo fait l'objet d'une veille active (QVA).

Observation et suivi du PLU-H

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

> Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant prioritairement les primo-accédants en veillant à la diversité des tailles de logements.

- **Améliorer le parc existant**



> Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé.

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

> Soutenir la réhabilitation du parc public pour maintenir une offre de qualité à bas loyer.

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



> Mettre en œuvre les actions inscrites au Contrat de ville.

- **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 70 logements /an, soit 630 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 25 logements 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 notamment sur le secteur Nord (avenue Carnot), l'îlot de la Poste, le secteur du terrain d'entraînement du SDMIS et le secteur sud Tête Noire,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante des secteurs bien dotés en équipements, commerces et services 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 abordable, 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 18 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 révision des règles et l'extension du périmètre du secteur de mixité sociale existant,
- 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 Neuville-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 mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre prioritairement la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales…),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.

A l'échelle des quartiers La Source et L'Echo :

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



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, dans le respect des prescriptions du PPRT et de celles de l'AVAP pour les secteurs concernés,
- la veille sur le fonctionnement des copropriétés, anciennes ou récentes, pour prévenir ou résorber les difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, dysfonctionnements de gestion, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché...),
- la lutte contre l'habitat indigne, notamment par l'incitation aux travaux de réhabilitation (remise aux normes ou réhabilitation globale) des propriétaires bailleurs et l'accompagnement des ménages (propriétaires occupants, ou locataires) dans leurs démarches (relogement, maintien, accès aux droits…).



Poursuivre le projet de développement social urbain sur le quartier inscrit au Contrat de Ville

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

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

- la mise en œuvre du programme des actions inscrites au Contrat de ville sur les quartiers La Source et L'Echo.



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 La Vosne - Blanchisserie

Constat

Ce périmètre se situe au sein d'un secteur élargi identifié pour son patrimoine bâti industriel et paysager. Au sein du périmètre de l'OAP se trouvent notamment le ruisseau des Torrières, élément important de la trame bleue de la commune, et l'ancienne blanchisserie, repérée dans le cadre de l'AVAP comme bâtiment remarquable.

Objectifs

Encadrer le développement de l'îlot au nord du Lycée Rosa Parks entre les rues de la Blanchisserie et de la Vosne ainsi que garantir sa bonne insertion dans un secteur porteur de l'histoire industrielle de la commune, liée à l'activité textile.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

> Le maillage viaire à créer devra s'organiser autour d'un axe principal entre l'impasse de la Meunerie au nord et le chemin de la Vosne à l'est. Une portion de maillage viaire secondaire devra être créé pour compléter le maillage au débouché du chemin de la Blanchisserie en tenant compte du pincement de la rue.

> Situé dans un secteur à la sensibilité patrimoniale et paysagère (bâti de qualité et masse boisée à préserver, ruisseau des Torrières), l'aménagement d'ensemble devra créer un axe paysager support d'un maillage piéton connecté au réseau voisin.

> En termes de formes urbaines, un épannelage est recherché. Les hauteurs plus faibles devront participer à la transition avec les tissus existants, notamment sur la frange est, le long du Chemin de la Vosne. Cette transition devra être traitée de manière qualitative :

- à l'ouest, par la pérennisation des caractéristiques morphologiques de recul par rapport au chemin de la Blanchisserie, des percées bâties et le maintien d'une frange végétale de tranistion avec le ruisseau des Torrières
- à l'est, par un recul paysager à aménager sur le chemin de la Vosne ;
- au sud, pour la petite poche d'urbanisation au contact du bâti de qualité à préserver, par une insertion soignée le valorisant ainsi que sa cour.

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

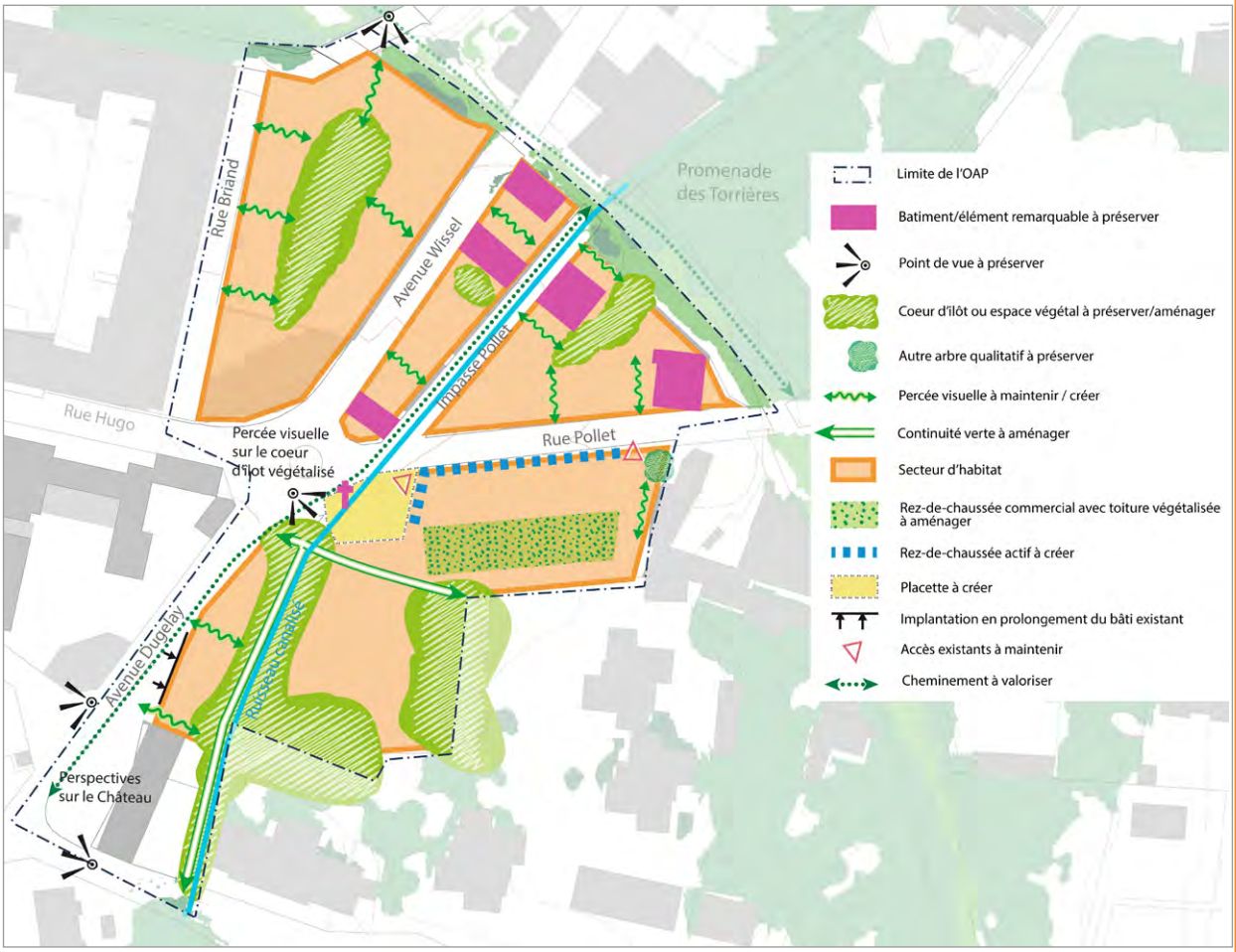
OAP 2 Wissel - Pollet

Objectifs

Permettre un développement du secteur respectueux des caractéristiques patrimoniales, urbaines et paysagères pour assurer la transition entre le centre ancien et les tissus de faubourg existants.

Améliorer l'insertion urbaine de la surface commerciale existante en intégrant le contexte urbain et patrimonial du secteur.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

> Valoriser le parcours des Torrières d'intérêt écologique et historique par un lien piéton entre le vallon et le centre-bourg, en empruntant l'impasse Pollet et l'avenue Dugelay

> Permettre la valorisation de l'entrée de ville par le traitement du carrefour avec :

- la mise en valeur des perspectives vers le bourg ancien (rue Victor Hugo) et le Château,
- la mise en valeur de la croix de mission en développant une placette et un espace végétalisé sur ce secteur.

> Autour de l'impasse Pollet :

- préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine
- privilégier les implantations discontinues dans l'esprit des maisons du Franc Lyonnais, avec une alternance de pleins et de vides.

> Au Sud de la rue Pollet : accueillir un immeuble en front de rue, intégrant un rez-de-chaussée commercial avec :

- une gestion du stationnement en sous-sol et en maintenant les accès existants
- une insertion urbaine qualitative, respecteuse du contexte patrimonial du secteur
- une toiture végétalisée sur la partie Sud du rez-de-chaussée commercial.

> Entre l'avenue Wissel et la rue Aristide Briand, prolonger la typologie bâtie de petits collectifs pour marquer l'entrée de ville et garder une cohérence avec la façade existante. Un coeur dîlot végétalisé devra être aménagé sur cet îlot. La façade nord de l'îlot fera l'objet d'un traitement qualitatif en gardant des transparences visuelles sur la voie ferrée, et le projet d'aménagement d'un cheminement doux.

> Sur l'avenue Dugelay :

- structurer la rue en intégrant le cheminement piéton
- recréer une façade urbaine cohérente par une implantation dans le prolongement du bâti existant au Sud de la rue tout en développant des discontinuités de type césures ou fractionnements.
- Maintenir un espace végétalisé le long du ruisseau
- A l'Est du ruisseau, permettre un développement de l'habitat tout en aménagant un espace fortement végétalisé.

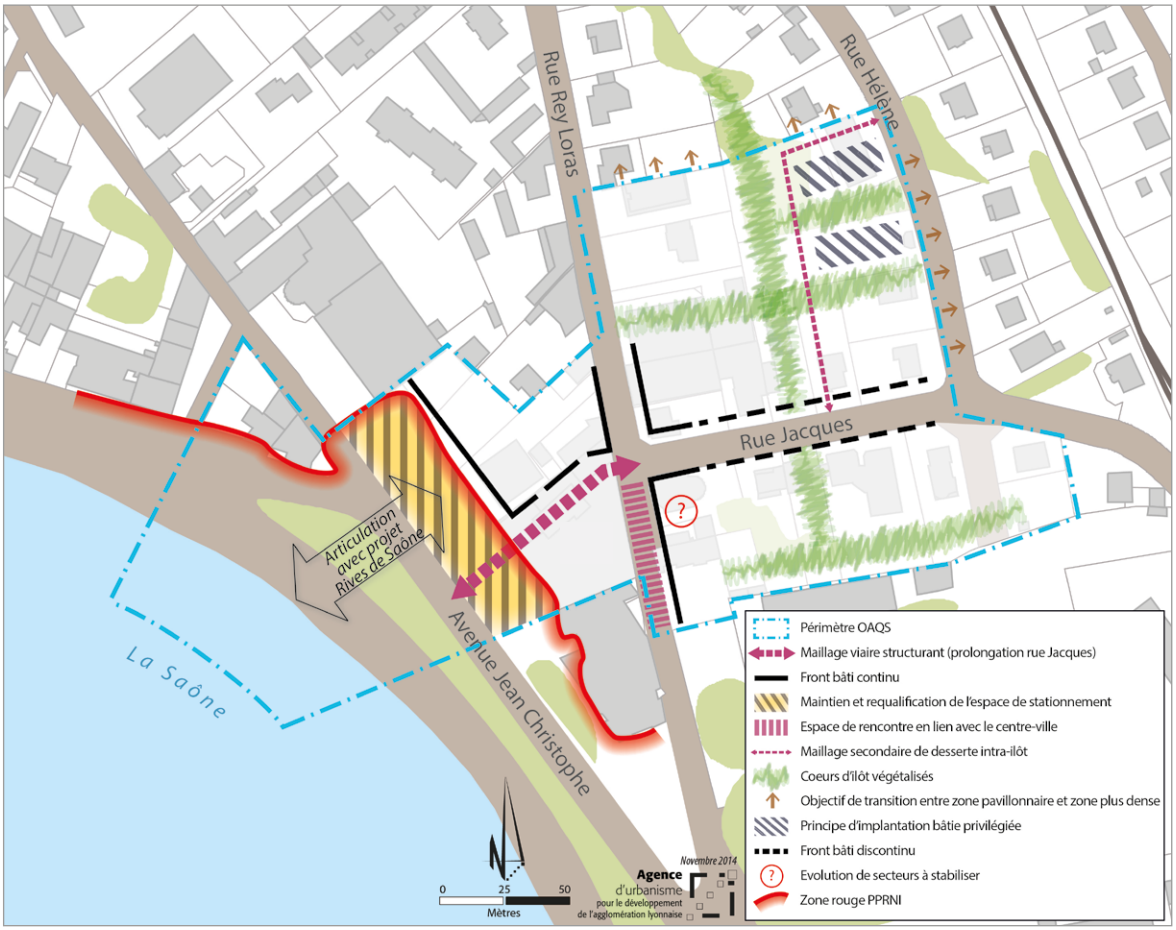
> Tout projet doit identifier les percées visuelles existantes dans son environnement proche et lointain, afin d'appuyer la conception des aménagements et constructions envisagés sur ces trames paysagères à préserver. Il s'agira également de conforter la place du végétal et sa visibilité depuis l'espace public.

OAP 3 Entrée nord

Objectifs

Encadrer les mutations à venir par la structuration et la requalification de l'espace urbain, permettant une transition harmonieuse entre le centre-ville patrimonial classé en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, les zones pavillonnaires nord du territoire communal et l'accroche avec les espaces en bords de Saône.

Principes d'aménagement



Source : étude de cadrage urbain, « Secteur Nord : entrée de ville et abords du centre historique » Atelier de la Passerelle

> Hiérarchiser le maillage viaire par :

- la prolongation de la rue Jacques jusqu'à l'avenue Jean Christophe,
- l'apaisement de la partie sud de la rue Rey Loras,
- la création d'un maillage secondaire de desserte permettant de redécouper des îlots de taille importante.

Principes d'aménagement

> Organiser une composition urbaine en extension nord du centre-ville et en transition avec les zones pavillonnaires :

- Structurer les rues Jacques, Rey Loras et l'espace de stationnement rue Jean Christophe par une implantation bâtie en front de rue.
- Implanter les constructions en retrait de 5 m sur le côté nord de la rue Jacques afin de favoriser les apports solaires en façade sud du bâti.
- Conserver des proportions bâties de type pavillonnaire en façade de la rue Hélène par des implantations en plots ou perpendiculaires à la rue.

> Définir les conditions d'une requalification et d'une mise en relation des espaces publics et végétalisés :

- Développer une trame verte support de continuités végétales, par le maintien ou la création de cœurs d'îlots végétalisés ouverts sur l'espace public (cheminements doux, percées visuelles, …)
- Requalifier et articuler entre eux les espaces publics pour une meilleure visibilité de l'entrée de ville nord.

> 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 4 En Champagne

Constat

L'aménagement du site doit tenir compte d'une forte présence de la biodiversité et des contraintes fortes issues de la coexistence des risques suivants :

- Risques technologiques (PPRT) liés à l'activité de COATEX, ICPE de type SEVESO combinant deux types d'effets : zone d'aléa faible et moyen pour les effets de surpression et zone d'aléa moyen pour l'effet toxique en hauteur.
- Risques naturels (PPRNI du Rhône et de la Saône et Ruissellement) en zone d'écoulement et d'accumulation, avec présence de nombreux talwegs orientant les écoulements vers la Saône : le site est soumis à un PPRNI en zone B1 (crue centennale en aléa faible et moyen) et B2 (crue exceptionnelle) et à des contraintes de ruissellement.

En outre, le secteur est repéré comme « entrée de ville » au titre de la loi Barnier (articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme).

Objectifs

Encadrer l'opération de parc d'activités située sur le secteur nord-est de la zone En Champagne, tout en recherchant un traitement qualitatif pour ce secteur d'entrée d'agglomération, en s'inscrivant dans le principe général de requalification de la route de Trévoux, en tenant compte des contraintes technologiques et inondations et en préservant les espaces de biodiversité du secteur.

Permettre un aménagement prenant en compte les modalités d'urbanisation définies par les articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme pour les secteurs repérés comme « entrée de ville » au titre de la loi Barnier.

Principes d'aménagement

> Créer un maillage viaire et des cheminements doux accompagnés de noues paysagères, connectés à la route de Trévoux :

- avec un traitement particulièrement qualitatif en mail paysager de l'axe perpendiculaire à la route de Trévoux,
- avec une possibilité de sortie de secours sur la partie Sud de la zone,
- avec un maillage de cheminements modes doux (cycles et piétons) permettant de desservir l'ensemble des lots et réservé à la desserte interne de la zone,
- avec une intensité lumineuse et une durée limitées des éclairages (cf. référentiel Métropole).

> Préserver la partie Ouest de la zone pour maintenir sa biodiversité en :

- confortant le corridor écologique le long de la voie ferrée,
- préservant les haies, ruines, murets et arbres à cavité pouvant exister sur ce secteur à vocation écologique,
- développant une transition végétale entre les espaces d'activités / de voirie et les espaces végétaux de cette partie Ouest,
- s'appuyant sur des noues et des espaces de gestion des eaux de pluie pour favoriser la végétation hygrophile du site,
- assurant la continuité écologique nocture dans cet espace naturel.

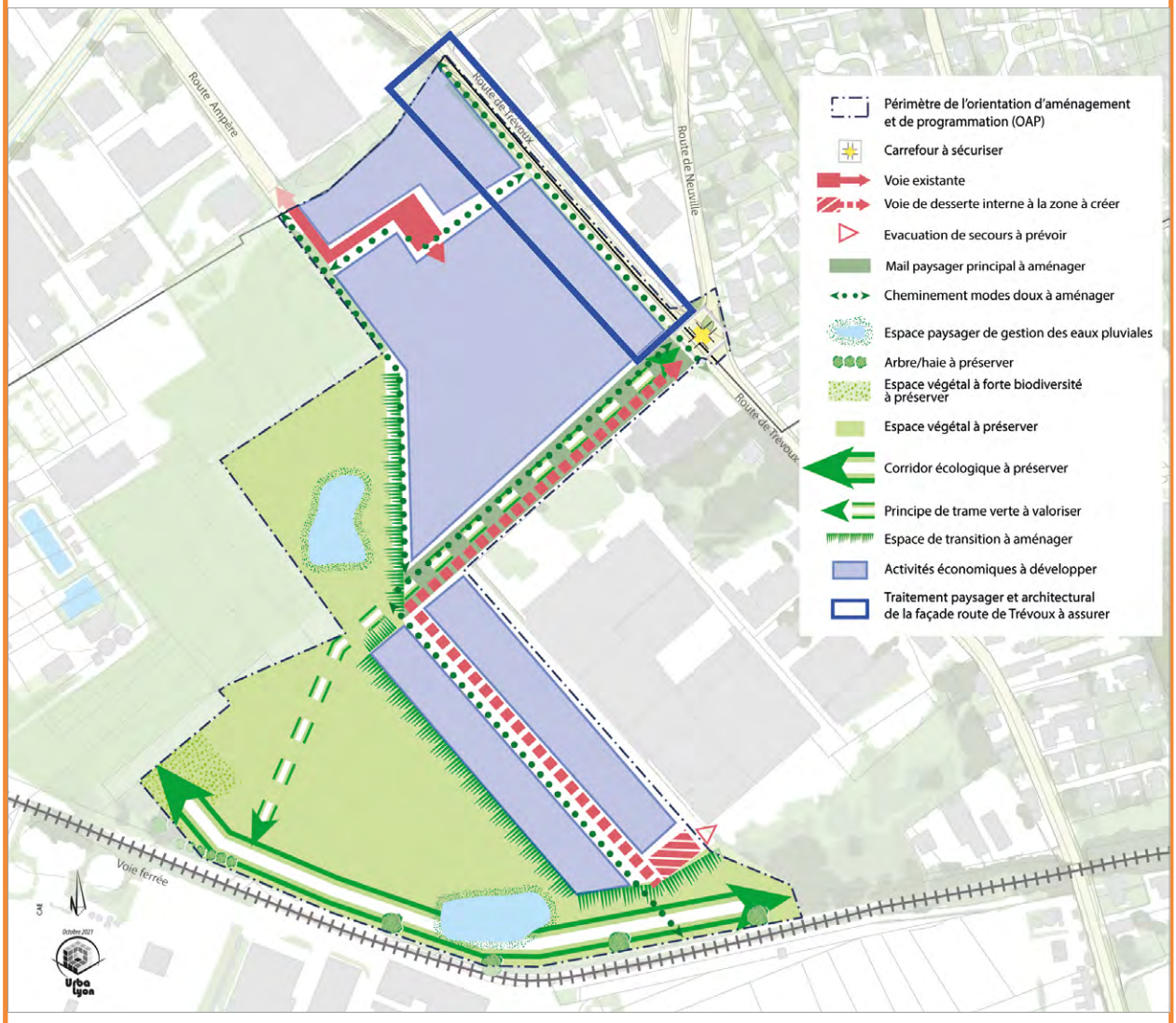
Principes d'aménagement

> Garantir une composition paysagère de l'ensemble de l'opération adaptée aux risques technologiques en tenant compte des risques d'inondations et de ruissellement avec :

- l'aménagement de noues et d'espace de gestion des eaux pluviales intégrés paysagèrement et dans la trame viaire du site.
- le choix d'une végétation basse multi-strate et peu dense avec un système racinaire robuste.

> Mettre en valeur la façade urbaine du parc d'activités ouverte sur la route de Trévoux pour garantir un « effet vitrine » grâce à un équilibre soigné entre bande paysagée et front bâti :

- en aménageant des reculs végétalisés sur la route de Trévoux,
- en positionnant les façades « nobles » des bâtiments sur la route de Trévoux,
- en organisant le stationnement et les aires de stockage de manière optimisée et discrète.



OAP 7 Gambetta

Constat

Le secteur se situe à l'entrée sud de Neuville (intersection des avenues Gambetta, chemin du Foulon et rue Pierre Dupont), à proximité du centre bourg, des lignes structurantes de bus rue Burdeau (40, 70) et des berges de la Saône.

Il se trouve également à proximité immédiate d'équipements scolaires : collège et lycée Notre Dame de Bellegarde, le collège Jean Renoir (plus au sud), le groupe scolaire de la Tatière à l'est et les équipements sportifs au sud-ouest en bord de Saône.

Le secteur est jouxté, à l'est, par de grandes unités foncières appartenant à la commune (équipements scolaires et bâtiments hébergeant des associations) puis par des zones pavillonnaires. À l'ouest, on trouve un tissu constitué d'ensembles collectifs.

L'ambiance du secteur est marquée par une forte présence végétale due à des linéaires plantés en bordure de l'avenue Gambetta, à des masses boisées en cœur d'îlot et à la végétation des frontages.

La pente importante d'est en ouest marque également le paysage d'autant qu'elle est accentuée par un talus significatif le long du Chemin du Foulon. La présence de ce talus accentue la perception d'étroitesse du chemin du Foulon.

La qualité patrimoniale : une bâtisse remarquée au titre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur le Chemin du Foulon, des bâtiments communaux et maisons présentant un intérêt architectural, des murs de clôture en pierres,...

L'ambiance de l'avenue Gambetta est marquée par le rapport à la rue constitué d'une alternance de bâtiments en front de rue et de frontages végétalisés.

La route de Lyon se démarque par la présence de maisons de ville et de dépendances en front de rue offrant des poches de respiration grâce aux vues vers le coeur d'îlot en surplomb.

Objectifs

Le renouvellement urbain de ce secteur devra contribuer à réussir l'épaississement du bourg vers le sud.

Il s'agit d'encadrer l'urbanisation de cet îlot charnière en tenant compte des particularités suivantes du site :

- Garantir une transition qualitative entre la partie ouest plus urbaine et le secteur pavillonnaire à l'est et favoriser des liaisons est / ouest afin de renforcer les liens entre la ville et la Saône
- Conforter le rayonnement des équipements de proximité (scolaires, sportifs) en garantissant leur accès par un maillage piéton sécurisé du secteur
- Modifier le caractère très routier du carrefour Foulon / Gambetta
- Préserver l'ambiance végétale de qualité sur le secteur
- Prendre en compte la topographie du site et tirer parti de la pente pour l'implantation des futures constructions
- Prendre en compte les caractéristiques patrimoniales du secteur afin de les préserver et les mettre en valeur.

Principes d'aménagement

Morphologie urbaine et nature en ville

Îlot 1

- Privilégier une forme urbaine de petits collectifs en plots
- Privilégier une implantation des constructions en retrait du talus, existant et à conserver, afin d'éviter un effet « couloir » sur le chemin du foulon
- Prévoir une implantation bâtie en retrait sur la pointe nord pour créer un front urbain qualitatif
- Prévoir un traitement qualitatif du talus pour renforcer l'ambiance paysagère
- Garantir des percées visuelles entre les bâtiments sur les cœurs d'ilots végétalisés

Principes d'aménagement

Îlot 2

> Privilégier l'implantation bâtie dans la continuité de la clôture de l'école rue Pierre Dupont afin d'accueillir un cheminement piéton longeant la façade

> Privilégier une forme urbaine de petits collectifs en plots respectant les boisements existants, les alignements d'arbres sur l'avenue Gambetta

> Implanter les bâtiments pour optimiser leur ensoleillement et en tenant compte de la pente

> Conserver les murs d'enceinte en pierres

> Créer une façade légère et végétalisée pour atténuer l'aspect minéral lié au mur en pierres le long de l'avenue Gambetta

Îlot 3

> Conserver et mettre en valeur le coeur d'îlot végétalisé

> Sur la façade Ouest de l'îlot 3, travailler la façade urbaine en développant un épannelage varié et en maintenant la perception du végétal depuis la rue (recul végétalisé, percée visuelle ou espace végétal en front de rue). Pour cela, le principe d'implantation perpendiculaire à la rue pour les bâtiments principaux est recommandé.

Îlot 4

> En partie nord de l'îlot, préserver les murs en pierre qui contribuent à la qualité urbaine de la rue, tout en permettant la création d'accès, et veiller à la préservation et à la mise en valeur des bâtiments porteur de qualité identifiés sur le schéma.

> En partie sud de l'îlot, préserver la continuité végétale le long de l'avenue Gambetta, le principe de talus et l'implantation du bâti en recul de l'avenue.

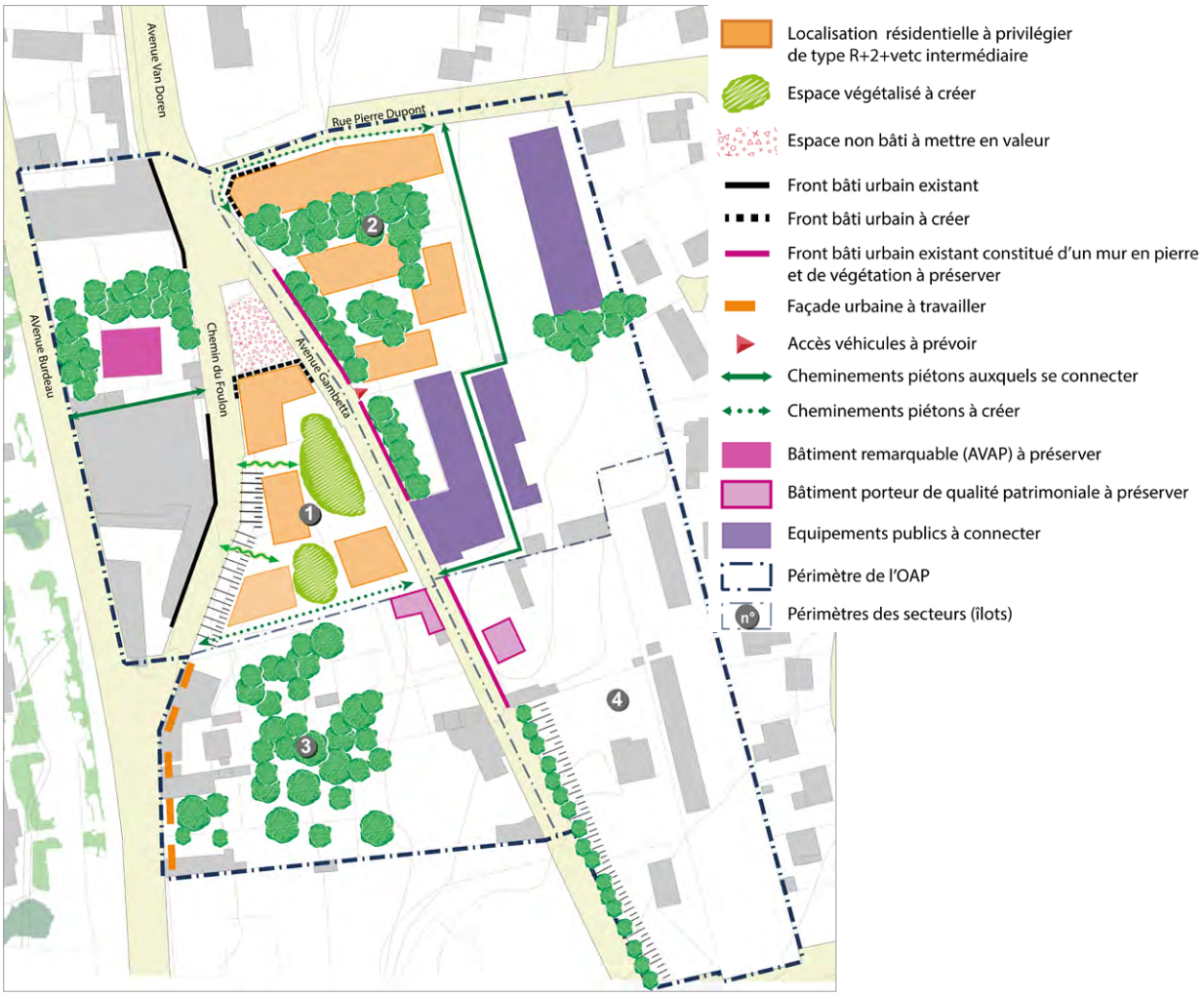
Accès, déplacement, cheminement

> Privilégier un accès véhicule mutualisé et sécurisé de l'îlot 2 le plus loin possible du carrefour garantissant la préservation du boisement et du mur en pierres

> Favoriser les cheminements est / ouest reliant la Saône, l'avenue Gambetta et les équipements publics

> Créer un cheminement sur l'ilot 1 en partie sud

> Profiter de l'espace libre de construction sur la pointe nord pour offrir un espace ouvert aux cheminements piétons



OAP 8 Carnot

Objectifs

Encadrer le développement urbain en cohérence avec la requalification de l'avenue Carnot sur ce secteur stratégique en termes d'entrée de ville.

Principes d'aménagement

> Requalifier l'avenue Carnot en intégrant une circulation apaisée et sécurisée des bus, cycles et piétons ainsi qu'un aménagement paysager de qualité.

> Créer un terminus bus connecté à l'avenue Carnot au niveau du chemin Bressan.

> Intégrer les risques d'inondation et de ruissellement sur ce secteur, en utilisant prioritairement les espaces de pleine terre pour créer des espaces de gestion des eaux paysagers.

> Développer une forte présence végétale intégrant de nombreux arbres de haute tige et en valorisant la capacité nourricière et récréative de ces espaces végétaux.

> Créer un maillage viaire dont tous les axes devront permettre une circulation sécurisée et agréable pour les cycles et les piétons.

> Au Sud du chemin Bressan :

- Créer une voie au Sud du secteur, qui permettra, à terme, de rejoindre l'avenue Carnot et la rue Rey Loras. Un autre axe à créer permettra de relier cette voie au chemin Bressan.
- Réserver la partie Est du secteur pour l'implantation d'un équipement de type groupe scolaire et pour la création d'un espace public végétalisé.
- Développer une diversité de formes urbaines et structurer l'avenue Carnot au Sud par une alternance entre bâti à l'alignement et espaces végétalisés.
- Assurer une transition avec le tissu environnant par la création et le maintien d'espaces végétalisés de préférence boisés.
- Créer un cheminement piéton à l'arrière du muret en pierre à préserver le long du chemin Bressan.

> Au Nord du chemin Bressan :

- Créér une voie pour compléter le maillage avec le chemin existant
- Développer un réseau de cheminements piétons et cycles pour assurer un maillage fin en complément de la voie principale. Les cheminements devront permettre de relier par des itinéraires courts les différents îlots de ce secteur.
- Préserver les éléments patrimoniaux au Sud-Ouest du secteur ainsi que des espaces végétalisés qui les accompagnent
- Développer une diversité de formes urbaines avec des densités modérées au Nord-Ouest, au Nord-Est et au Sud-Ouest du secteur.
- Garantir une intégration urbaine de qualité par des gabarits de bâtiments adaptés et des percées visuelles sur les coeurs dîlot et les espaces végétalisés.
- Créer un jardin partagé en coeur de quartier.
- Assurer des transitions végétales, notamment entre les secteurs de densité moyenne et les espaces à plus faible densité ou déjà batis.
- Développer une frange boisée le long de l'ancienne voie ferrée.

Principes d'aménagement



OAP 9 Dugelay

Constat

Le secteur se situe en contact direct du centre-ville de Neuville, sur un axe très passant : la rue Pierre Dugelay.

Cet îlot est actuellement occupé par la Poste et le cinéma. Cette vocation de services publics et culturels est historique et vient compléter l'offre du centre-ville.

Pour autant, ce secteur très visible est aujourd'hui peu qualitatif en termes d'architecture et d'espaces publics et peu optimisé.

Objectifs

Renforcer le centre-ville par le renouvellement qualitatif de sa frange sud.

Conforter les équipements et les services de ce secteur par une programmation mixte.

Intégrer le maillage en modes doux sur ce secteur central.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaine

> Créer un espace public à l'angle de la rue Dugelay et de l'avenue du 11 Novembre.

> Renforcer la vocation loisirs culturels du secteur en accueillant sur le site des constructions de type équipements, restaurants, commerces, ...

> Créer des rez-de-chaussée actifs sur la rue Pierre Dugelay, en privilégiant une offre commerciale et/ou de restauration.

> Développer une offre d'habitat en privilégiant une double orientation des logements et en favorisant une orientation Sud. Les logements mono-orientés Nord ne sont pas permis. Pour les bâtiments à destination d'habitation une simplicité de volumes sera recherchée.

> Assurer une transparence visuelle entre chaque constructions de logements et une percée visuelle depuis la rue Pierre Dugelay.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

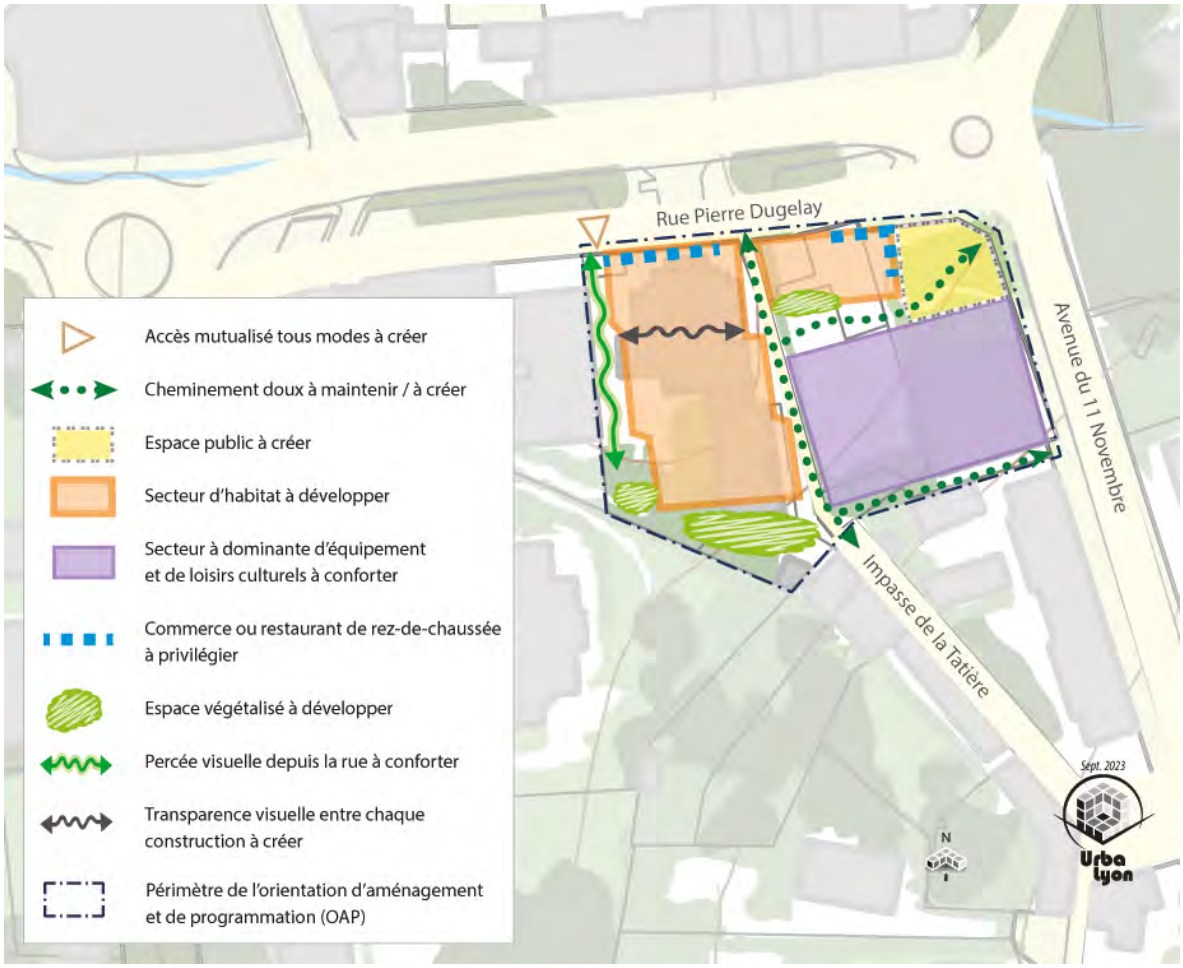
> Développer des espaces paysagers, végétalisés et de pleine terre, notamment sur la frange au Sud du secteur.

Accès, déplacements et stationnement

> Au Nord-Ouest du site, créer un accès mutualisé intégrant les voitures et les modes actifs. Pour l'accès voiture, une mutualisation sera recherchée avec l'accès existant de l'immeuble voisin.

> Préserver le cheminement Nord-Sud existant et développer un maillage de cheminements pour modes actifs à l'échelle de l'îlot, en s'appuyant notamment sur le futur espace public.

Principes d'aménagement



5. Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

NEUVILLE-SUR-SAÔNE

Surface communale…….. 546,26 ha (dont surface d'eau : 31,57 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.MC14*	Ap.MC14*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1	12,21	12,21
UCe2		
UCe3		
UCe4	9,08	9,08
Mixtes de formes compactes		
URm1	7,58	7,58
URm2	45,67	45,67
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	2,79	2,79
URc2	15,04	15,04
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	33,62	33,62
URi2	33,66	33,66
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	71,50	71,50
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEl		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	6,66	6,66
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	11,21	11,21
UL	2,94	2,94
TOTAL	251,96	**251,96**

Zones à urbaniser	Av.MC14	Ap.MC14
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1	13,94	13,94
AUEi2	2,81	2,81
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEl		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2		
AU3		
TOTAL	16,75	**16,75**

Zones naturelles et agricoles	Av.MC14	Ap.MC14
Zones naturelles		
N1	149,27	149,27
N2	34,51	34,51
Zones agricoles		
A1	90,43	90,43
A2	3,34	3,34
TOTAL	277,55	**277,55**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.MC14	Ap.MC14
Espaces Boisés Classés	91,62	91,62
Espaces Végétalisés à Valoriser	25,62	25,06
Plantations sur domaine public	2,23	2,23
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	119,47	**118,91**

* 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	7 204	7 514	*62*	*4,3%*	1 385 927
Nombre de ménages	3 273	3 496	*45*	*6,8%*	631 553
Taille des ménages	2,2	2,1	*0,0*	*-0,04*	2,1
Nombre de résidences principales	3 273	3 496	*45*	*6,8%*	631 553
Part des ménages propriétaires	40,6%	41,0%	*0,1%*	*0,4%*	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	31,6%	32,8%	*0,2%*	*1,1%*	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	25,7%	24,3%	*-0,3%*	*-1,4%*	125 583
Taux de logements vacants	6,7%	8,1%	*0,3%*	*1,4%*	7,4%
Nombre d'emplois	3 720	3 173	*-110*	*-14,7%*	704 742
Revenu fiscal médian	19 174 €	21 250 €	*415*	*10,8%*	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	*30,61%*	*27,95%*	*27,80%*

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	*261*	*314*
Pression de la demande de logement locatif social	*5,6*	*6,3*
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	*40%*	*41%*
Taux de rotation dans le parc locatif social	*8,0%*	*6,2%*
Taux de vacance dans le parc locatif social	*0,5%*	*1,4%*

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	*131,2*	*131,7*	*132,4*
Nombre de logements	*3 899*	*3 952*	*3 992*
Densité	*29,7*	*30,0*	*30,1*

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.