

Plan Local d'Urbanisme

FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
(PADD)**

*Débatu le 04.11.2024
Mise à jour Mars 2025*



SOMMAIRE

I- LE CADRE D'ELABORATION DU PADD.....	3
II- LA STRUCTURE CHOISIE POUR PRESENTER LE PADD.....	6
III- LES 5 PRINCIPES RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT POUR LA PHILOSOPHIE DU PROJET COMMUNAL A 2035.....	7
IV- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	18

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

I- LE CADRE D'ELABORATION DU PADD

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit, selon le Code de l'urbanisme, les orientations générales et les objectifs d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune de Fleurieux-sur-l'Arbresle.

Ces orientations respectent les principes mondiaux du « développement durable » dans le domaine de l'urbanisme.

Le développement durable signifie la satisfaction des besoins élémentaires de tous, et pour chacun, la possibilité d'accéder à une vie meilleure. Il répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité pour les générations futures de satisfaire les leurs.

Ces orientations et objectifs sont définis dans le respect des principes de l'urbanisme durable.

Elles énoncent :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Elles précisent :

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre :

- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains ;*
- *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites et des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de villes ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les lois à respecter pour élaborer le PADD

De nombreuses lois au cours des dernières décennies ont profondément fait évoluer l'outil de planification du développement territorial qu'est le Plan Local d'Urbanisme.

De manière non exhaustive on peut notamment évoquer la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme tels que nous les connaissons aujourd'hui en remplacement des Plans d'Occupation des Sols ou des Cartes Communales, avec les premières incitations à la réduction de la consommation de l'espace et une place importante réservée à la mixité sociale.

Les lois Grenelle vont par la suite conforter le verdissement des documents d'urbanisme qui doivent désormais intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Enfin, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dont la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a profondément modifié l'écriture des Plans Locaux d'urbanisme ainsi que les outils à disposition des collectivités.

Le Plan Local d'Urbanisme devra notamment intégrer la re-codification du Code de l'urbanisme, les nouvelles destinations et sous-destinations ainsi que la nouvelle nomenclature des PLU pour que l'urbanisme de projet soit favorisé par l'élaboration d'un règlement plus simple, plus clair et plus souple.

Enfin, la nouvelle loi ZAN (Zero Artificialisation Nette) sera à prendre en considération.

Les étapes suivies pour élaborer le PADD

Le PADD est alimenté par une réflexion partagée par les élus, les Personnes Publiques Associées et les habitants. Compte tenu du nombre d'exploitation sur la commune, un atelier agricole a été réalisé.

Un travail de terrain et des réunions de travail ont permis de réaliser un diagnostic territorial et un Etat Initial de l'Environnement, premier document composant le PLU.

Le diagnostic territorial et thématique met en exergue les premières pistes des réflexions nécessaires à la réalisation du PADD.

Diverses réunions avec la commune ont permis d'échanger sur la définition des orientations du PADD.

Ces réunions ont permis de mettre en évidence les enjeux et de faire émerger les grands axes de la stratégie de la commune en matière de développement à traduire dans le projet politique.

Les élus ont pu exprimer leur point de vue sur les différentes orientations en apportant leur vision pour la construction du projet stratégique politique.

Une réunion de débat a été organisée afin de présenter le diagnostic et les orientations dégagées du PADD. Ces éléments seront également présentés aux Personnes Publiques Associées, et aux habitants.

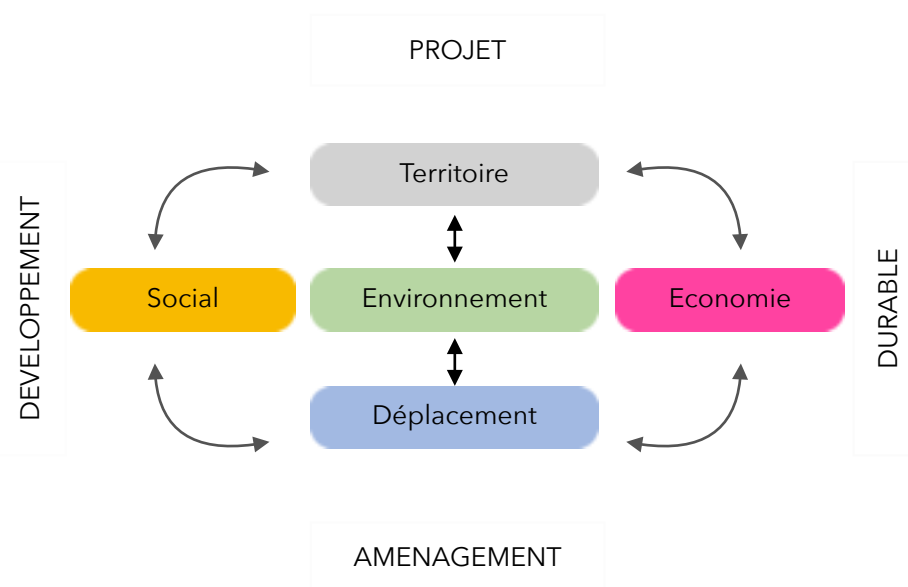
Ce travail collectif et partagé est à la base du PADD. Les différents enjeux identifiés tout au long de cette procédure sont transcrits à terme en projet de développement, dans une volonté politique d'aménagement concertée du territoire communal lié à son développement et dans un souci permanent de bonne gestion de l'espace.

Le Diagnostic territorial se poursuit dans son enrichissement en données techniques. Il se transforme à la fin de l'élaboration du PLU en document appelé « Rapport de présentation » qui croise le diagnostic et le PADD.

Le PADD et ses schémas seront les documents principaux qui servent à l'élaboration du reste des documents du PLU comme le Rapport de présentation, le règlement, le zonage, les orientations d'aménagements et de programmation et les annexes.

Fleurieux sur l'Arbresle

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Débatu le 04.11.24 - 5

II- LA STRUCTURE CHOISIE POUR PRESENTER LE PADD

La loi précise que le PADD est un document simple, court et non technique qui présente le projet communal.

Il ne doit comporter que quelques pages seulement et être accessible à tous les citoyens. Il permet d'établir un débat clair en Conseil Municipal autour du projet communal.

Le PADD est un document construit sur la base d'un diagnostic thématique territorial balayant tous les aspects de l'urbanisme et de l'environnement, laissant en conclusion des enjeux croisant et hiérarchisant les thèmes définis d'une manière participative et donnant la ligne politique à suivre. Il ouvre sur des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus de la commune offrant les directions stratégiques, et enfin exprimant un ensemble d'objectifs à atteindre dans le temps autour d'éléments de base de programme, en cohérence et en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra- communaux et schématisés autour de diverses actions inspirant des projets sectoriels.

Le document écrit est présenté d'une manière synthétique et pédagogique afin d'appréhender les différents points du projet stratégique. Il se structure en 4 chapitres qui déroulent le fil conducteur du projet, dont les 2 premiers chapitres exposent les préalables et les 2 derniers le projet. Il est développé dans un nombre de pages limité et accessible à tous pour sa lecture.

Les documents graphiques du présent document s'organisent autour de cartes schématiques qui s'appuient sur les enjeux majeurs.

Ces cartes symbolisent dans l'espace communal des orientations indicatives stratégiques.

Le cadre thématique choisi pour établir les enjeux

Les 5 thématiques choisies par la commune sont :

- L'environnement.
- Le social.
- L'économie.
- Les déplacements.
- Le territoire.

Cette logique de projet d'aménagement se résume donc autour de ces quelques mots clés synergiques organisés de la manière suivante et fondés sur la notion incontournable du Développement Durable :

La structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ainsi le point de départ du projet s'appuie sur la notion de territoire et sa place dans une échelle macro territoriale en lien avec la Communauté de communes du Pays de l'Arbresle et les communes limitrophes ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le cœur du projet se base sur le triptyque du Développement Durable, soit la relation entre le social et l'économique tout en plaçant au centre l'aspect environnemental.

La résultante du projet aboutit à la gestion de l'espace communal et son fonctionnement interne afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Les thématiques ciblées permettent de se lier à 5 cadres d'enjeux :

- Le premier enjeu lié à l'environnement s'appuie sur les milieux naturels et leur préservation.
- Le deuxième enjeu lié au social est basée sur la démographie et sa croissance, et sur l'habitat et la demande.
- Le troisième enjeu lié à l'économie intègre les activités et leur développement, les équipements et les besoins.
- Le quatrième enjeu lié aux déplacements prend en compte les déplacements et leur fonctionnement.
- Le cinquième enjeu lié au territoire cible l'armature urbaine et son organisation.

Ces enjeux concilient la nature avec l'Homme, soit l'environnement et le social. Ils donnent la possibilité à l'Homme de vivre en travaillant à côté de son lieu de résidence en lui offrant les services pour le divertir, et donnant de ce fait une place à l'économie et à l'emploi local. C'est ainsi que l'environnement, le social et l'économie deviennent étroitement liés et complémentaires et non concurrentiels, et peuvent garantir à l'habitant actuel et futur un cadre de vie agréable où il fait bon vivre.

Ces 3 piliers des enjeux complémentaires forment le Développement Durable qui permet de préparer l'avenir des enfants de demain tout en leur conservant les richesses naturelles de leur terre, héritage des ancêtres.

Le PLU peut ainsi s'appuyer sur cette base fondamentale pour avoir une maîtrise élargie du territoire et une maîtrise de l'urbanisation, deux enjeux complémentaires (territoire, déplacements) et transversaux aux 3 enjeux piliers du développement durable (social, environnement, économie).

Il permet d'avoir une vision de « développement » d'un territoire dans un temps lointain et en même temps une vision d'« aménagement » d'une commune dans un temps proche.

Ainsi l'action à court terme ne peut se déconnecter d'une vision stratégique à long terme. Ce que l'on pourra faire dans le présent n'obérera pas le futur et respectera le passé.

Le PADD respecte les principes de la notion-clé du Développement Durable

Le développement durable est une notion déjà ancienne et de portée universelle, il offre :

Un mode de développement :

- qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Un engagement à promouvoir des modes de développement respectueux :

- de l'environnement, de la solidarité sociale et de l'épanouissement culturel.

Une nécessité et une chance à saisir :

- plus qu'un choix, le développement durable est un impératif ... pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, et environnementales.

Une notion reprise par les lois :

- de respect du code de l'urbanisme et de l'environnement.
-

III- LES 5 PRINCIPES RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT POUR LA PHILOSOPHIE DU PROJET COMMUNAL A 2035

L'environnement

La trame verte et bleue

Constats

Un environnement dominé par la nature grâce une trame verte et bleue enveloppante:

-Une trame bleue qui ceinture la commune avec la Brevenne au Nord, le Buvet à l'Est et le ruisseau des Tanneries au Sud.

Plusieurs bras hydrauliques irriguent l'espace central.

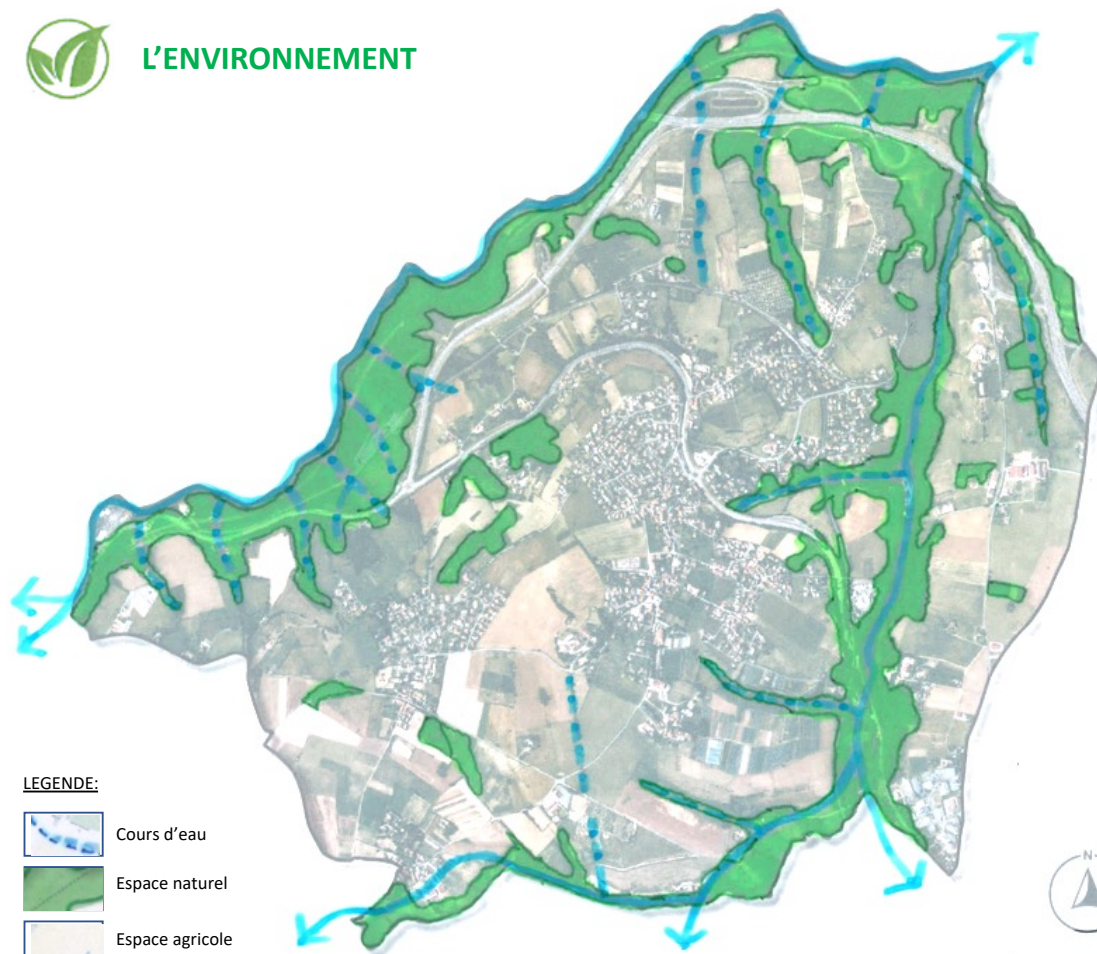
-Une trame verte d'espace naturel qui suit essentiellement les cours d'eau .

Quelques unités boisées se disséminent dans l'espace central et la végétation s'imbrique dans l'espace bâti.

-Une plaine agricole dominante qui marque fortement l'espace communal au centre et à l'Est.



L'ENVIRONNEMENT





L'environnement

LA VOLONTE

FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE, une commune à rendre exemplaire par le respect de son cadre environnemental naturel et agricole.

La commune tient à être exemplaire dans sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement en respectant la nature, l'agriculture et les paysages identitaires de son territoire.

C'est conduire la commune vers l'exemplarité en matière d'environnement et de protection de la nature comme aussi la sanctuarisation de son agriculture.

LES ENJEUX

- **Définir les limites précises entre les espaces naturels et espaces agricoles.**
- **Créer des corridors écologiques au sein du territoire communal.**
- **Protéger les cours d'eau et leurs multiples bras.**

LES CHOIX

L'exemplarité environnementale:

- Pour rester authentique par son paysage, ses sites remarquables, ses qualités agricoles et son patrimoine naturel.
- Pour être responsable de son environnement et soucieux du bien vivre des populations.
- Pour offrir une récréativité autour d'expériences et des pratiques mémorables dans un cadre naturel exceptionnel.
- Valoriser la trame verte et bleue qui est en plus de ses fonctions écologiques, soit support de la valorisation du paysage et de la découverte émerveillant des espaces naturels.
- Préserver les cônes de vues (alignement d'arbres sur la colline, perspectives paysagères depuis le bourg...) et interdire notamment l'implantation d'antennes sur ses sites.
- Préserver le patrimoine bâti (fermes traditionnelles, porches, puits...) en empêchant leur destruction et en encadrant leur réhabilitation.
- Poursuivre la préservation et la sanctuarisation des espaces agricoles initiés par la mise en place des PENAP et assurer le bon fonctionnement des exploitations en répondant à leurs besoins.
- Tenir compte des risques naturels et préserver les ressources en lien avec le changement climatique.
- Eviter les friches forestières par une meilleure gestion de ces espaces.
- Préserver des aires de respiration et de végétation dans le tissu urbain synonyme de qualité du cadre de vie.

Le social

La trame bâtie

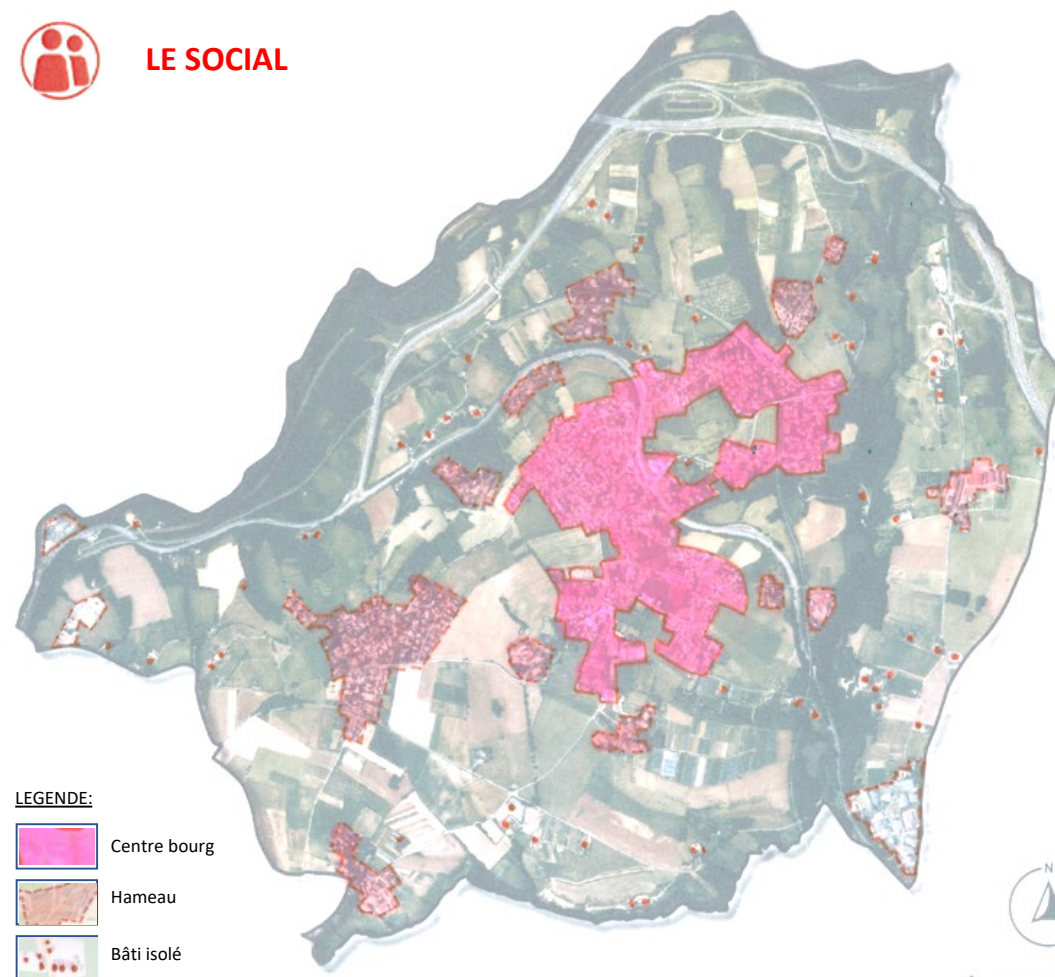
Constats

Une emprise urbaine en tache d'huile:

- Une zone bâtie autour du Bourg au centre, avec des extensions à l'Est vers la gare et au Sud vers le château.
- Un hameau au Nord-Ouest et un hameau au Sud-Ouest.
- Plusieurs bâtiments isolés gravitent autour des unités bâties agglomérées.



LE SOCIAL



LEGENDE:

-  Centre bourg
-  Hameau
-  Bâti isolé



0 100 m



Le social

LA VOLONTE

FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE, une commune solidaire ancrée dans son histoire et tournée vers l'avenir.

La commune se veut être un territoire d'ouverture, de projection et de lieu où foisonnent les initiatives et les solidarités.

C'est mettre en synergie l'ensemble des polarités, du centre-bourg, du quartier de la gare, des hameaux et des bâtiments isolés qui composent la commune pour une solidarité sociale entre le centre et sa périphérie.

LES ENJEUX

- **Poursuivre la maîtrise du développement des hameaux et du bâti isolé initié dans le premier PLU.**
- **Limiter les extensions urbaines autour du secteur de la mairie à deux zones.**

LES CHOIX

La solidarité et la convivialité:

- Pour associer le rural et l'urbain et offrir un cadre de vie équilibré où les liens sociaux sont solidaires.
- Pour rester accueillant et fidéliser les personnes en faveur d'une mixité générationnelle
- Pour demeurer ouverte comme espace de rencontre et de convivialité entre les habitants ruraux et néo-ruraux aux modes de vie complémentaire.
- Favoriser une gestion économe de l'espace tout en respectant les morphologies traditionnelles, l'individualité et la convivialité en prenant compte de l'identité des lieux.
- Encourager la réhabilitation du bâti vacant et utiliser les espaces en dent creuse en les densifiant en priorité.
- Identifier et préserver le bâti traditionnel (notamment les anciennes fermes).
- Limiter les zones d'extension urbaine hors de l'enveloppe urbaine.
- Ne pas étendre les hameaux et les quartiers périphériques.
- Diversifier l'offre de logements comme les appartements, la taille et privilégier une architecture adaptée.

L'économie

La trame d'activités

L'économie

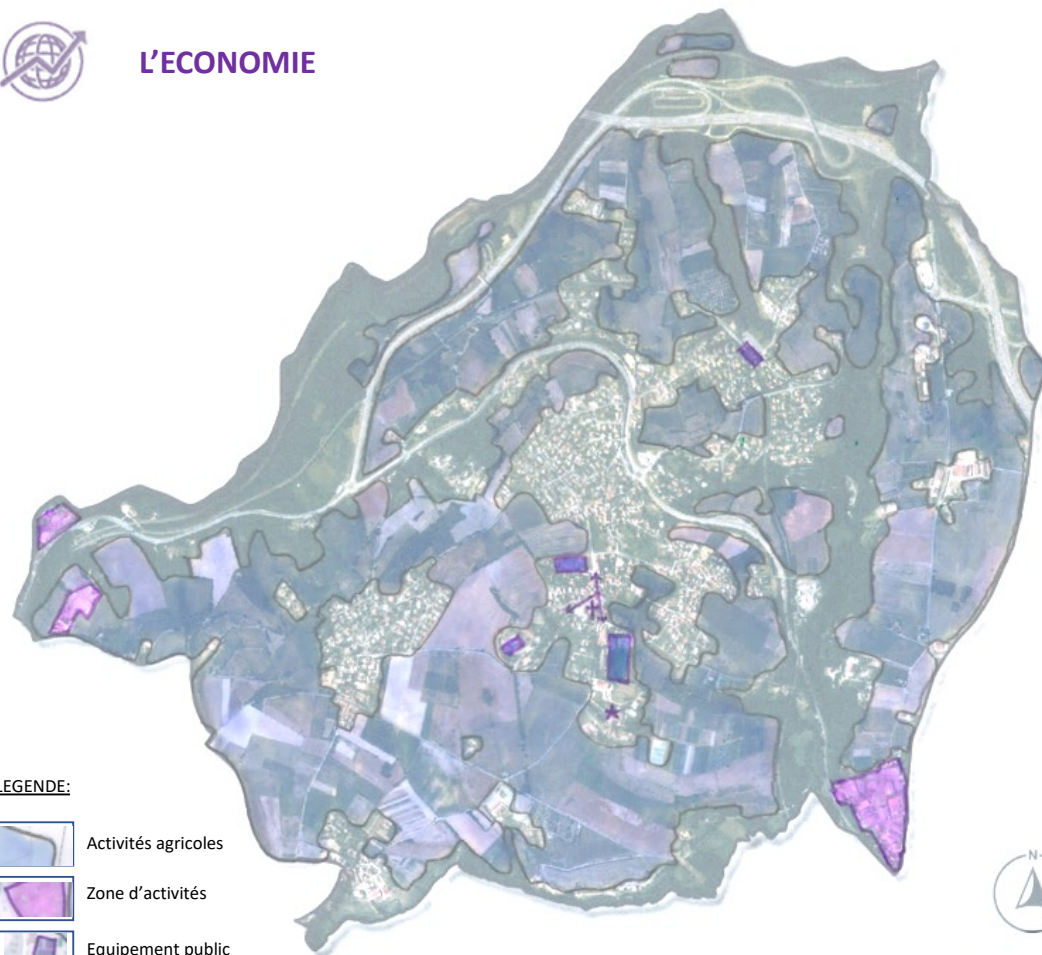
Constats

Une mixité de fonctions d'activités et d'équipements en complément à l'habitat:




- Les espaces d'activités agricoles se limitent aux franges des espaces bâtis et des espaces naturels.
- De petites zones d'activités économiques se situent aux extrêmes Sud-Est et Centre-Ouest.
- Les quelques équipements publics se concentrent au centre.



L'ECONOMIE



LEGENDE:

-  Activités agricoles
-  Zone d'activités
-  Equipement public



0 100 m



L'économie

LA VOLONTE

FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE, une agriculture dynamique et des activités économiques en développement..

La commune souhaite rester fondée sur son identité de village avec son histoire de terre rurale agricole ainsi que ses activités économiques présentes en périphérie de son milieu urbain .

C'est conforter le rayonnement de la dynamique de la commune dans ses fonctions d'activités économiques notamment agricoles ou touristiques.

LES ENJEUX

- **Favoriser le développement et l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.**
- **Etendre et renforcer la zone d'activités de Montepy.**
- **Renforcer, protéger et développer les services, les commerces et les équipements dans le centre bourg.**

LES CHOIX

Le dynamisme agricole et économique:

- Pour être inséré dans les flux économiques et réseaux touristiques de l'espace intercommunal et départemental voir régional.
- Pour être autonome par une croissance maîtrisée mais assumée qui maintient le poids de renouvellement de la population grâce à l'emploi local.
- Pour être créateur de synergies dynamiques tant en interne qu'avec l'extérieur.
- Valoriser l'espace rural et agricole afin de faire connaître le terroir et les productions locales pour mieux consommer et véhiculer une culture de qualité.
- Favoriser l'installation de nouvelles entreprises artisanales ou agricoles afin d'assurer la mixité des fonctions et utiliser les forces vives de proximité.
- Permettre le développement de l'activité agricole tout en veillant à une bonne intégration paysagère des projets.
- Poursuivre l'aménagement de l'espace d'activités économiques selon les objectifs intercommunaux.

Les déplacements

La trame viaire

Constats

Un réseau viaire dense:

- L'A89 se place en partie Nord avec une bretelle de sortie à l'Ouest et au Nord

- 2 voies ferrées et une gare de tram-train

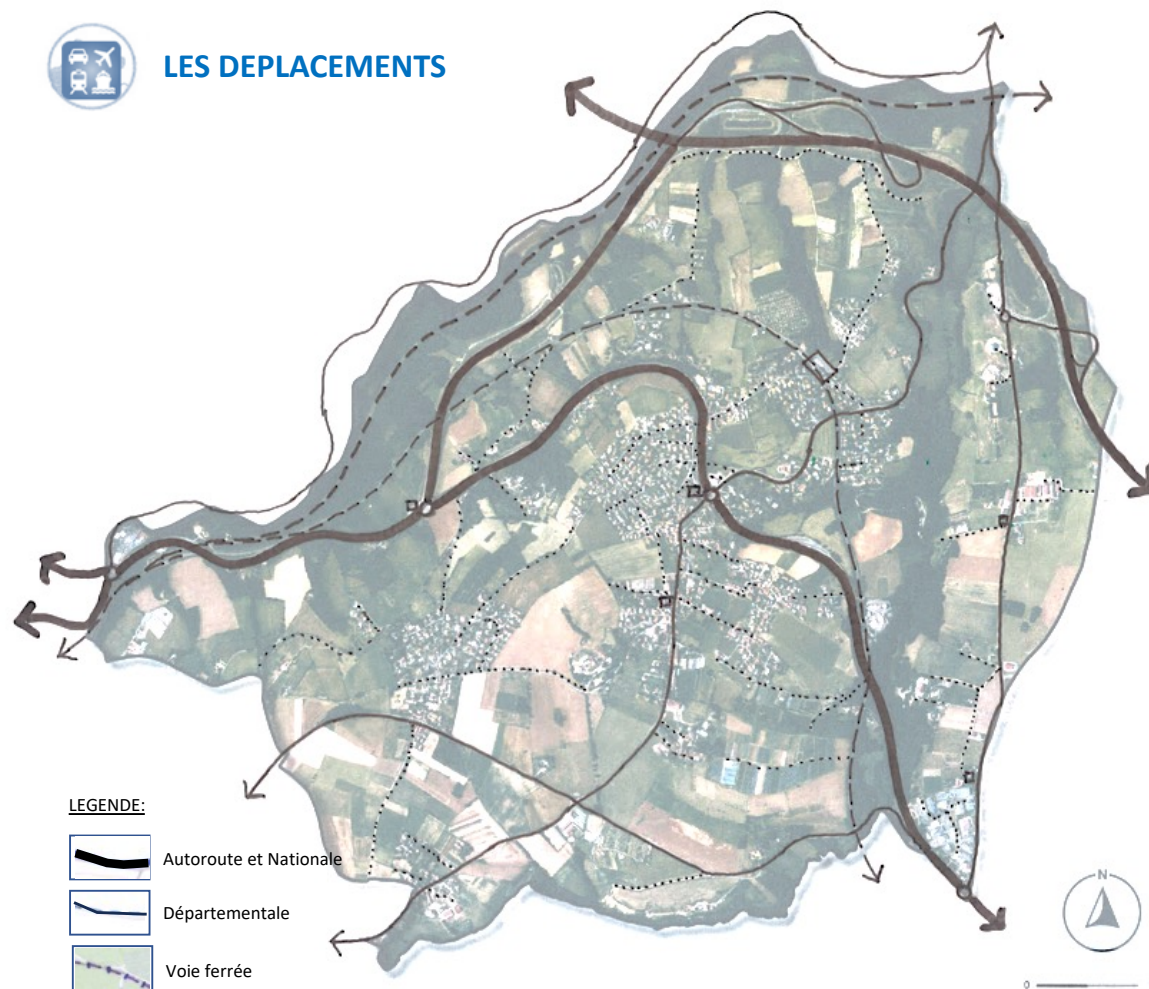
- La RD7 traverse la commune en sa partie centrale d'Est en Ouest.

- La D70 traverse la commune à l'Est du Nord au Sud. La D70a traverse la commune en diagonale du Sud-Ouest au Nord-Est. La D160 traverse la commune au Sud d'Est en Ouest.

- Un maillage de voies secondaires peu dense au sein des unités bâties. Plusieurs voies tertiaires se trouvent en impasse.



LES DEPLACEMENTS





Les déplacements

LA VOLONTE

FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE, une commune très accessible et développée autour d'un réseau interconnecté.

La commune tire parti de son identité qui marie espace rural et espace urbain facilement accessibles grâce à sa gare et ses voies majeures de circulation.

C'est profiter de ses axes majeurs de déplacements à proximité tout en restant éloigné des bruits des villes et des nuisances.

LES ENJEUX

- **Renforcer le secteur de la gare en améliorant l'offre de service et sécurisant les accès**
- **Sécuriser les cheminements doux et vélos entre le centre et la gare.**
- **Permettre la réalisation du contournement de L'Arbresle, à l'Ouest de la commune.**

LES CHOIX

L'accessibilité et la connectivité

- Pour relever le défi d'une mobilité rurale innovante et durable en lien avec la mobilité intermodale régionale.
- Pour optimiser l'offre de transports en commun et étoffer l'offre alternative à l'usage individuel de la voiture pour les déplacements quotidiens.
- Pour accompagner le développement de nouvelles pratiques de déplacements (mode doux).
- Développer des nouvelles pratiques de déplacements (Parc relais, point de dépose et reprise de co-voiturage et d'autostop, parc deux roues).
- Résoudre les problèmes spécifiques de stationnement en aménageant des espaces publics sécurisant les piétons au sein du bourg et à proximité de la gare.
- Améliorer l'aménagement des espaces et équipements publics en développant leur accessibilité PMR.
- Renforcer le réseau de transports communs et fiabiliser le réseau de télécommunications numériques.

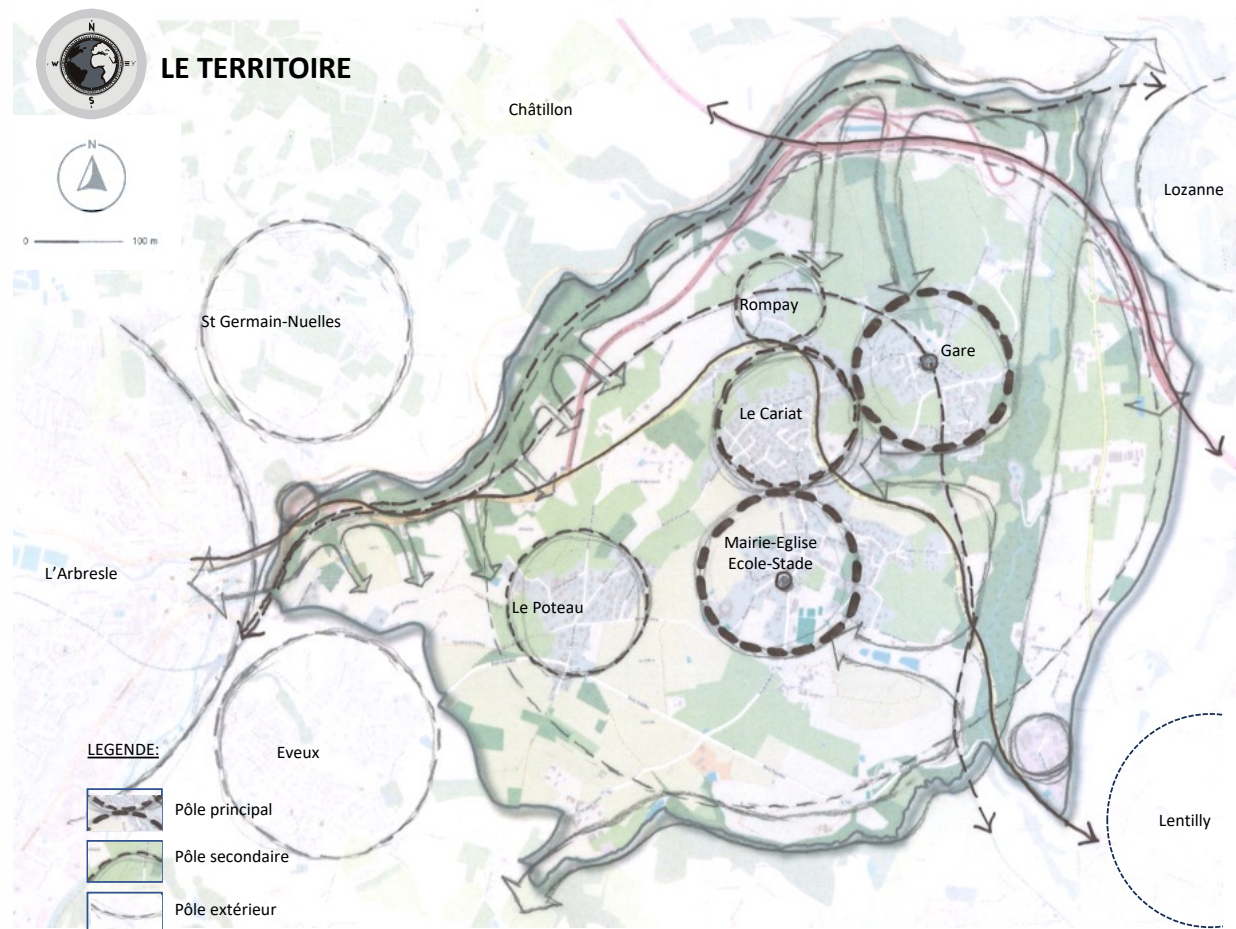
Le territoire

La trame des polarités

Constats

Un territoire offrant un centre de gravité au niveau de son territoire:

- Une multi-polarité principale de 3 pôles autour de la mairie-Eglise-Ecole-Stade au Sud ; Le Carriat au Centre et la gare au Nord-Est.
- Deux polarités secondaires autour du Poteau au Sud-Ouest et Rompay au Nord.
- Un lien s'établit avec les communes limitrophes
- L'A89 constitue une nouvelle coupure avec les communes du Nord.





Le territoire

LA VOLONTE

FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE, une commune rurale au sein d'une organisation territoriale multi-polaire.

La commune affirme sa place au sein d'un territoire local rural et agricole pour contribuer au renforcement de son positionnement régional.

C'est pour assoir son équilibre entre logements, activités et équipements, afin de pouvoir résider, travailler et se divertir..

LES ENJEUX

- **Renforcer les liens avec L'Arbresle , Eveux et Lentilly**
- **Renforcer le centre bourg par la création d'une trame verte autour des nouveaux quartiers.**
- **Etendre la ZAE de Montepy au Sud-Est.**

LES CHOIX

La qualité de vie :

- Pour les habitants afin de vivre agréablement dans un cadre de qualité de vie.
- Pour les acteurs économiques afin de poursuivre leurs développements dans de bonnes conditions au sein de la commune.
- Pour les visiteurs afin de leur offrir une visibilité communale grâce à son positionnement proche d'infrastructures majeures et à proximité de grandes villes.
- La commune choisit de maîtriser son développement : aucun extension des hameaux et les quartiers périphériques.

IV- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Anticipation sur l'avenir : « pour la maîtrise de la croissance démographique »

L'hypothèse d'un scénario « raisonnable » de développement maîtrisé est celle qui a été privilégiée par la commune.

Il s'agit d'un scénario au sein duquel le processus d'urbanisation en matière de production de logements se voudrait effectivement maîtrisé.

Le taux de variation annuelle moyen serait alors équivalent à environ **1%**.

Projection démographique à 2035 :

L'inventaire officiel INSEE de 2023 estime la population de la commune à 2351 habitants.

La population communale serait alors estimée à environ 2623 habitants en 2035, soit un gain démographique d'environ 272 habitants avec un taux de croissance de 1% à 11 ans (2024-2035).

En rajoutant le phénomène de desserrement des ménages, on peut augmenter la projection de 28 habitants supplémentaire, ce qui amène globalement à une augmentation générale d'environ **300 habitants à 2035**, soit une augmentation annuelle d'environ 27 habitants (ou environ 12 familles supplémentaires par an).

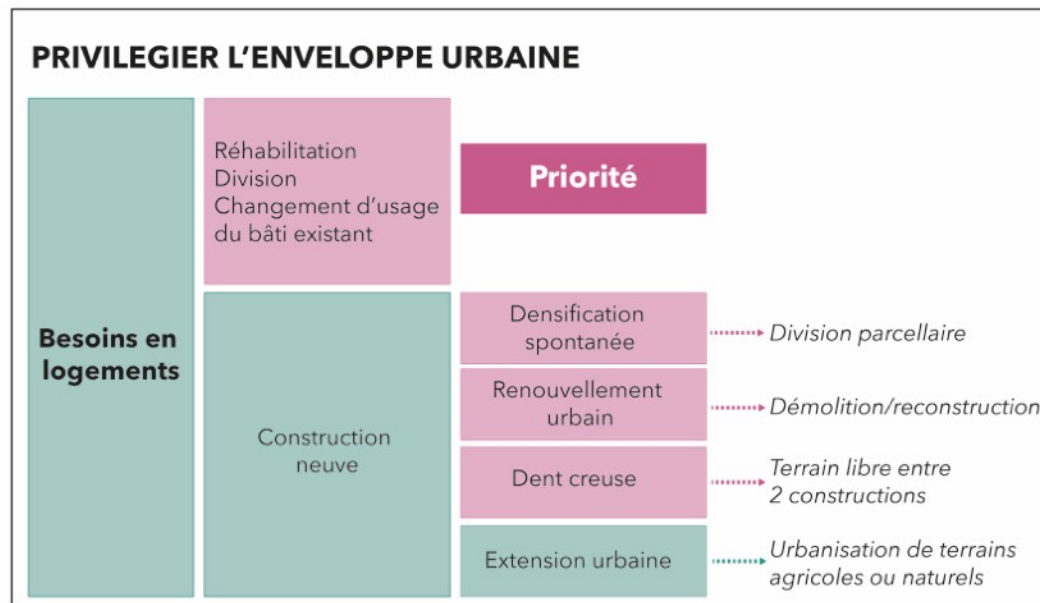
Projection de besoin en logements à 2035 :

Considérant un nombre de personnes par ménage de 2.3 personnes en 2024, et prenant en compte le phénomène de décohabitation, il sera considéré ce même nombre de **2.25 personnes par ménage** à horizon 2035.

Il s'agirait donc de produire pour 300 habitants supplémentaires environ **133 logements supplémentaires d'ici 2035, soit environ 12 logements par an.**

La commune a construit 190 logements sur les 10 dernières années, soit donc une diminution de la construction neuve.

Il s'agit alors de produire environ 133 logements nouveaux à créer dans l'enveloppe urbaine, en dent creuse, en réhabilitation de la vacance et dans une extension urbaine limitée jusqu'en 2035.



Projection de besoin en foncier à 2035 :

La densité devrait s'adapter selon les divers secteurs et zones de la commune. La maîtrise de la croissance de la population passe avant tout par la maîtrise du développement urbain conditionné par une véritable stratégie en matière d'aménagement induisant des choix en matière d'espaces mobilisables, de formes urbaines et de niveaux d'équipement.

A l'image de la densité moyenne de la commune et des opérations modèles réalisées sur la commune la densité moyenne retenue selon le SCOT est de **50 logements par hectare.**

Cette orientation pourra ainsi garantir la cohérence de l'image de la commune avec une morphologie urbaine adaptée à l'harmonie d'ensemble de la commune et son image de patrimoine architectural de qualité.

Objectifs du document d'urbanisme :

Identifier l'enveloppe urbaine et mobiliser prioritairement les espaces disponibles en son sein pour la réalisation de nouveaux logements.

L'utilisation des espaces interstitiels urbains existants

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité dans le tissu urbain existant (parcelles en zone U mais non bâties).

La relative raréfaction de l'espace disponible ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé) rendent plus difficile son utilisation, malgré la volonté communale de densifier les zones U existantes.

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, et notamment au sein du règlement du PLU, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires avec plus de densité.

Ce seront donc ces espaces qui pourront être utilisés pour la construction de logements au sein même de l'enveloppe urbaine, mais avec une capacité mesurée de production de **50 logements (en 11 ans) en renouvellement urbain (dents creuses, réhabilitation,...) soit 35,5% des besoins de logements au sein de 1 hectare dans l'enveloppe urbaine .**

Seuls 64,5% seront en projection hors de l'enveloppe urbaine, soit environ 83 logements à travers une densité de 50 logements à l'hectare. Ce qui laisse un développement possible hors de l'enveloppe urbaine d'environ 1,7 hectare hors de l'enveloppe urbaine.

Sans oublier la volonté politique de satisfaire le développement économique et les équipements de la commune pour une surface équivalente de **1 hectare pour les activités et les équipements dans et hors de l'enveloppe urbaine** afin de compléter les besoins en lien avec l'offre de logements.

Le présent projet de PADD propose en priorité de mobiliser les espaces urbains non bâtis à l'intérieur des limites actuelles des zones urbaines notamment à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins démographiques et de logements en résidence principale d'ici à 11 ans et limiter l'extension urbaine hors de l'enveloppe urbaine.

La consommation d'espace

Environ 1,7 ha

Total des zones à urbaniser, pour de l'habitat, hors de l'enveloppe urbaine existante.

Les secteurs stratégiques feront l'objet d'un projet urbain inscrit dans les OAP.

Environ 1 ha

Mobilisation de surface d'urbanisation future pour l'habitat dans l'enveloppe urbaine.

Environ 1 ha

Développement économique autour des activités artisanales endogènes existantes en les valorisant (hors et dans l'enveloppe urbaine).

83 logements

À construire en dehors de l'enveloppe urbaine existante

Soit 64,5% des besoins en logements

50 logements

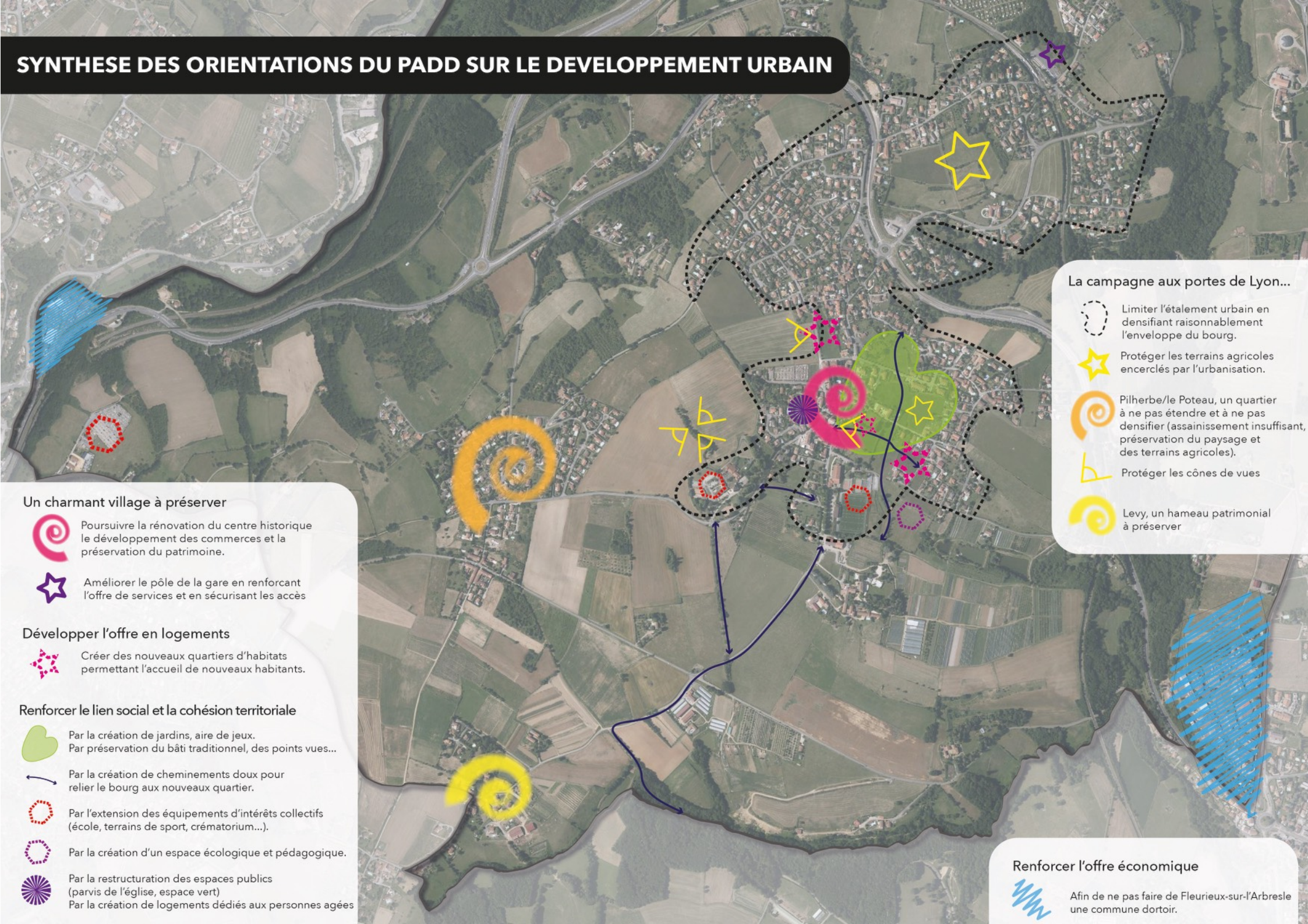
A construire dans l'enveloppe urbaine existante.

Soit 35,5% des besoins en logements.

50 logements/ha

Densité minimale globale.



SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN




La campagne aux portes de Lyon...

-  Limiter l'étalement urbain en densifiant raisonnablement l'enveloppe du bourg.
-  Protéger les terrains agricoles encadrés par l'urbanisation.
-  Pilherbe/le Poteau, un quartier à ne pas étendre et à ne pas densifier (assainissement insuffisant, préservation du paysage et des terrains agricoles).
-  Protéger les cônes de vues
-  Levy, un hameau patrimonial à préserver






Un charmant village à préserver

-  Poursuivre la rénovation du centre historique le développement des commerces et la préservation du patrimoine.
-  Améliorer le pôle de la gare en renforçant l'offre de services et en sécurisant les accès


Développer l'offre en logements

-  Créer des nouveaux quartiers d'habitats permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Renforcer le lien social et la cohésion territoriale

-  Par la création de jardins, aire de jeux.
Par préservation du bâti traditionnel, des points vues...
-  Par la création de cheminements doux pour relier le bourg aux nouveaux quartier.
-  Par l'extension des équipements d'intérêts collectifs (école, terrains de sport, crématorium...).
-  Par la création d'un espace écologique et pédagogique.
-  Par la restructuration des espaces publics (parvis de l'église, espace vert)
Par la création de logements dédiés aux personnes âgées

Renforcer l'offre économique

-  Afin de ne pas faire de Fleurieus-sur-l'Arbresle une commune dortoir.