



Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
02	15/06/2016	Du 05/12/2016 au 05/01/2017	16/03/2017

Rappel : le contexte réglementaire et communal

Le SCoT du Beaujolais

La commune de Fleurie est classée par le SCoT en tant que polarité 3, c'est-à-dire un pôle de proximité situé dans l'aire d'influence des pôles structurants ou des pôles d'accueil et qui peuvent disposer de possibilités de rabattements vers des transports en commun.

L'objectif en termes de production de logements entre 1999 et 2030 est défini selon une hypothèse basse à 228 logements et selon une hypothèse haute de 341 logements.

Dans le but de diversifier le parc résidentiel de la commune de Fleurie, le SCoT a également défini des objectifs :

- 10% de la production nouvelle de logements devra se faire en renouvellement urbain
- 15% de logements sociaux dans la production nouvelle

En termes de densité, les orientations du SCoT laissent le Programme Local de l'Habitat définir les prescriptions.

Pour Fleurie, il est recommandé une densité moyenne de l'ordre de 25 logements/ha pour les constructions nouvelles.

Le contexte communal

En termes de développement démographique, résidentiel et urbain :

- Une croissance démographique fragile (solde migratoire négatif jusqu'en 1990 puis nul jusqu'en 2012).
- Un vieillissement de la population.
- Une taille moyenne des ménages faible (2,2), à l'image des communes urbaines
- Un parc immobilier relativement bien diversifié (19% d'appartements et 10% de logements sociaux) mais une offre en logements intermédiaires et individuels groupés très faible. Aujourd'hui, le parc de logements ne permet pas d'assurer le parcours résidentiel et ne répond pas à tous les besoins notamment des jeunes ménages.
- Un parc immobilier vieillissant (62% des logements construits avant 1946) mais qui contribuent à la richesse et à l'identité architecturale du territoire et à la préservation d'un bourg de qualité.
- Un développement urbain récent déconnecté de toute logique de centralité avec l'urbanisation de secteurs excentrés du bourg et de l'enveloppe urbaine.

En termes de fonctionnement urbain :

- Un bon niveau d'équipements regroupés dans le bourg mais certains espaces publics peu valorisés
- Des déplacements doux contraints par la prégnance de la voiture dans le bourg et par une enveloppe urbaine étirée

En termes d'activités économiques :

- Une activité agricole dynamique grâce à la viticulture
- Une diminution du nombre d'emplois et une hausse des déplacements pendulaires
- Un territoire attractif en termes touristique notamment dû à la qualité de ses paysages, de son patrimoine, au développement de l'oenotourisme ainsi qu'à la renommée de son domaine viticole

En termes de patrimoine paysager, architectural et naturel :

- Un patrimoine architectural accompagné d'un patrimoine végétal remarquable (parcs, alignements d'arbres,...)
- Des espaces naturels riches (zones humides, ripisylves,...) qui participent au fonctionnement écologique du territoire

Rappel des hypothèses de croissance

La population de Fleurie s'élève à 1259 habitants au 1^{er} janvier 2012 (INSEE).

Entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2014, 90 nouveaux logements ont été construits sur le territoire communal, soit 5,6 logements par an en moyenne.

Entre 2015 et 2030, la commune de Fleurie peut alors produire entre 138 logements (hypothèse basse) et 251 logements (hypothèse haute).

Dans le cadre de son PLU, d'une durée de vie de 10 ans (2016-2026), la commune a la possibilité de produire entre 86 (hypothèse basse) et 156 logements (hypothèse haute).

Le tableau ci-dessous met en avant l'hypothèse de croissance démographique et résidentielle estimée au regard des disponibilités foncières affichées dans le PLU. Avec la possibilité de construire jusqu'à environ 145 logements, la population de Fleurie peut atteindre 1595 habitants en 2026 (soit 325 habitants supplémentaire en 10 ans) pour un taux de croissance annuel moyen de 2,3%.

FLEURIE									
Population / Ménages									
	1999		2013		2016		2026		
population (PSDC)	1228	0,18%	1259	0,30%	1270	2,30%	1595		hypothèse
nbre de ménages	534		572		581		729		
Taille moyenne des ménages	2,30	-0,32%	2,20	-0,20%	2,19	0,00%	2,19		calcul
Logements									
	1999		2012		2016		2026		
résidences principales	490		570		581		729		
résidences secondaires	91		57		55		50		logements à construire sur la période 2016/2026
logts vacants	37		75		70		70		
TOTAL LOGTS	618		702		706		849		
	1999		2012		2016		2026		
résidences principales	79%		81%		82%		86%		
résidences secondaires	15%		8%		8%		6%		
logts vacants	6%		11%		10%		8%		
TOTAL LOGTS	100%		100%		100%		100%		

L'orientation du PADD du PLU 2005

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005 affichait plusieurs objectifs pour le développement de la commune :

- **La maîtrise de l'urbanisation et la revitalisation du bourg**
 - o Un développement maîtrisé de l'enveloppe urbaine
 - o La prévention des risques naturels
 - o La revitalisation des secteurs urbains
 - o La mixité sociale

- **La préservation et la valorisation du patrimoine**

- **La gestion des espaces agricoles**

- **La protection de l'environnement et des milieux naturels**
 - o Préservation des espaces rivulaires et protection des cours d'eau
 - o Préservation de la structure végétale de la commune et des parcs
 - o Les Espaces Naturels Sensibles

- **Le développement de l'activité**
 - o Le tourisme
 - o L'activité économique

La révision du PLU va permettre de réaffirmer certains de ces objectifs mais également de prendre de nouvelles orientations. En effet, si le PLU de 2005 a permis à la commune de mettre en œuvre des projets visant à héberger les personnes âgées qui souhaitent rester sur le territoire, il n'a, en revanche, pas permis de revitaliser le bourg de la commune avec la construction de nouveaux logements, notamment des logements adaptés aux jeunes ménages. C'est dans ce cadre que la principale évolution du projet communal du nouveau Plan Local d'Urbanisme est la redéfinition des secteurs stratégiques de développement afin de permettre la réalisation d'opérations dans lesquelles sera préconisée une meilleure diversification des typologies de logements.

**« Assurer l'attractivité du territoire par la mise en œuvre d'un
projet de greffe de bourg et par la gestion durable des hameaux
et des espaces agro-naturels »**

L'équilibre entre le développement de l'habitat, la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale, la préservation de l'environnement et du cadre de vie est au cœur du projet d'aménagement de la commune Fleurie.

Cette orientation dégage plusieurs thématiques développées dans le présent PADD :

- I. Redynamiser la croissance démographique et résidentielle en repensant le modèle d'urbanisation de la commune

- II. Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine architectural et naturel

- III. Soutenir et pérenniser l'attractivité et le dynamisme économique du Beaujolais des Grands Crus.

I. Redynamiser la croissance démographique et résidentielle en repensant le modèle d'urbanisation de la commune

La commune de Fleurie connaît un contexte démographique fragile depuis de nombreuses années. Ce n'est qu'à partir de 1990 que la commune a retrouvé une évolution positive mais toutefois faible (0,6% de croissance démographique annuelle moyenne entre 1990 et 2012 selon l'INSEE).

Cette faible croissance est particulièrement liée à un solde migratoire nul (0% à 0,2% entre 1990 et 2011).

Depuis plusieurs années, la commune a mis en œuvre une politique pour permettre aux personnes âgées de se loger sur le territoire, via la construction de logements adaptés.

La production de logements correspondant à la demande de jeunes ménages (logements intermédiaires, maisons groupées) n'est, en revanche, pas dynamique.

Par ailleurs, le foncier actuellement disponible à l'urbanisation ne permet plus de relancer la construction.

L'objectif de la révision du PLU est de redéfinir les orientations en termes d'urbanisation, tant sur la localisation des secteurs à urbaniser en priorité que sur les typologies de logements à favoriser.

Objectif 1. Réorienter le développement urbain vers des secteurs plus stratégiques

La révision du document d'urbanisme de Fleurie en 2005 avait notamment pour but de définir des secteurs de développement urbain sur lesquels devait s'appuyer l'urbanisation. Le secteur de la Treille avait fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les difficultés rencontrées, notamment causées par le poids important de la vigne et le morcellement du foncier, pour aménager ce tènement incitent à mener une nouvelle réflexion sur la localisation des secteurs de développement urbain stratégiques.

Cette réflexion a notamment été menée sur la base d'une logique de renforcement de la centralité pour assurer un développement urbain cohérent avec le bourg existant et à proximité des commerces, services et équipements de la commune.

En effet, l'urbanisation future de la commune doit se réaliser en continuité du bourg, mais aussi dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dans le centre-village.

Dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont souhaité orienter le développement urbain sur deux secteurs stratégiques :

- un secteur situé au Nord/Est du bourg. Ce tènement a fait l'objet d'une réflexion urbaine dans le but d'aménager une opération d'ensemble cohérente, en

continuité du tissu urbain existant. La partie Nord de ce tènement, localisé en continuité du lotissement des Combes, est prévue à l'urbanisation à court terme alors que la partie Sud devra faire l'objet d'une modification du PLU lorsqu'un projet viable sera présenté.

- Un secteur localisé dans le centre-village, le long de la RD68. Il s'agit partiellement d'une opération de renouvellement urbain.

Ces opérations visent à conforter la centralité par la réalisation d'opérations mixtes (tant par les formes de logements que par la diversité des fonctions urbaines) et à compléter l'offre de logements locatifs sociaux.

La priorisation de ces deux secteurs d'aménagement se traduit aussi par le resserrement des franges urbaines excentrées du bourg. En effet, les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine ne permettent pas de mener une véritable politique de concentration de l'urbanisation dans et à proximité du bourg et de diversification du parc de logements qui auront pour effet de contribuer à « l'intensité urbaine » et à favoriser la mise en place d'un village « des courtes distances ».

Objectifs :

- **Prioriser le développement urbain dans le bourg et à proximité des pôles générateurs de déplacements**
- **Redéfinir les franges urbaines afin de limiter l'urbanisation dans les secteurs en extension du tissu et éloignés du bourg**

Optimiser une enveloppe urbaine c'est :

- Promouvoir un développement axé sur la maîtrise de la consommation foncière mais aussi des déplacements et de la dépense énergétique, la protection des espaces naturels et agricoles notamment pour une limitation de la surconsommation foncière
- Contenir la consommation foncière et adapter les capacités de développement aux besoins de la commune, selon les orientations du SCoT (loi SRU, Grenelle, LMAP). La mise en œuvre de cette orientation passe par :
 - ✓ la densification des espaces disponibles inscrits dans l'enveloppe urbaine
 - ✓ des opérations de renouvellement urbain sur des secteurs identifiées au PLU
- Maîtriser et organiser les déplacements. Il s'agit de rapprocher les quartiers d'habitat existants aux pôles de vie pour favoriser les déplacements piétons et cyclistes.
- Promouvoir un développement intégrant la facture énergétique. Le PLU veut promouvoir un habitat plus économe en influant sur des formes plus compactes de l'habitat.

Objectif 2. Ajuster l'offre en logements à la demande réelle

Les tendances sociodémographiques de Fleurie mettent en avant des éléments forts en termes de besoins en logements.

Premièrement, la taille moyenne des ménages, en constante diminution, s'élève en 2012 à 2,2. Or, le parc de logements de Fleurie est composé à près de 74% de logements de 4 pièces et plus.

Enfin, le vieillissement de la population est un phénomène à prendre en compte puisque la part des tranches d'âge des 60 ans et plus a dépassé les 20% depuis les années 1990. En 2012, cette part s'élève à près de 23% (contre 17,5% en 1968).

Ces chiffres démontrent la nécessité d'adapter la production de logements pour mettre en cohérence l'offre et la demande. Les ménages, plus petits, ont des besoins qui se tournent de plus en plus vers des logements de taille plus modeste tout comme les personnes âgées qui mettent en avant leur volonté de quitter leur maison pour vivre dans des logements plus petits et proches des commodités (commerces, services, équipements,...). Pour répondre à cela, la commune a engagé une opération de logements adaptés aux personnes âgées à la sortie Ouest du bourg.

Les récentes opérations de logements individuels n'ont pas eu les effets escomptés en termes d'attractivités des jeunes ménages. Marché immobilier onéreux, taille des terrains élevés, les lotissements et constructions libres réalisés sont peu en phase avec les besoins et les moyens des jeunes ménages, notamment les primo-accédants.

Afin de répondre à cette demande, le projet de PLU a pour objectif de **développer des formes et des typologies d'habitat adaptées à la demande** notamment en favorisant des logements de **plus petite taille**.

C'est dans ce cadre que les deux secteurs stratégiques de développement identifiés intègrent une **mixité des typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels)**.

Objectif 3. Prendre en compte la problématique des déplacements et du stationnement dans le bourg

Le bourg de Fleurie est un lieu important de passage et de stationnements de voitures puisqu'il est, d'une part, implanté au carrefour des routes départementales 32, 68 e 119 et, d'autre part, doté d'un tissu de commerces et services relativement bien développé. La morphologie urbaine dense et le réseau viaire resserré engendrent des conflits d'usage entre transit, stationnement et circulation des piétons, notamment le long de la RD68, au Sud de la Place de l'Eglise. En effet, les espaces publics, en particulier la Place de l'Eglise sont occupés par du stationnement et les trottoirs, étroits, ne permettent pas des déplacements aisés pour les piétons.

La commune a engagé un projet global d'amélioration et de requalification de son réseau viaire en réalisant des travaux de sécurisation et de valorisation des entrées de village.

La concentration des pôles générateurs de déplacements (commerces, services, école, équipements sportifs) dans le bourg offrent toutefois des temps de déplacements relativement courts pour les piétons depuis les principales zones habitées (Les Chaffangeons, la Treille, la Chapelle des Bois,...).

Dans le cadre de la réflexion menée sur le développement urbain futur du village, en particulier l'accroche Nord-Est du bourg, la commune souhaite développer son réseau de cheminements doux. Cet objectif se traduit par la création d'un axe Nord-Sud permettant de relier le lotissement des Combes (Nord-Est) aux équipements sportifs (Sud) en passant par le parc de la mairie. Cet axe paysagé, destiné aux piétons et cycles, permettra :

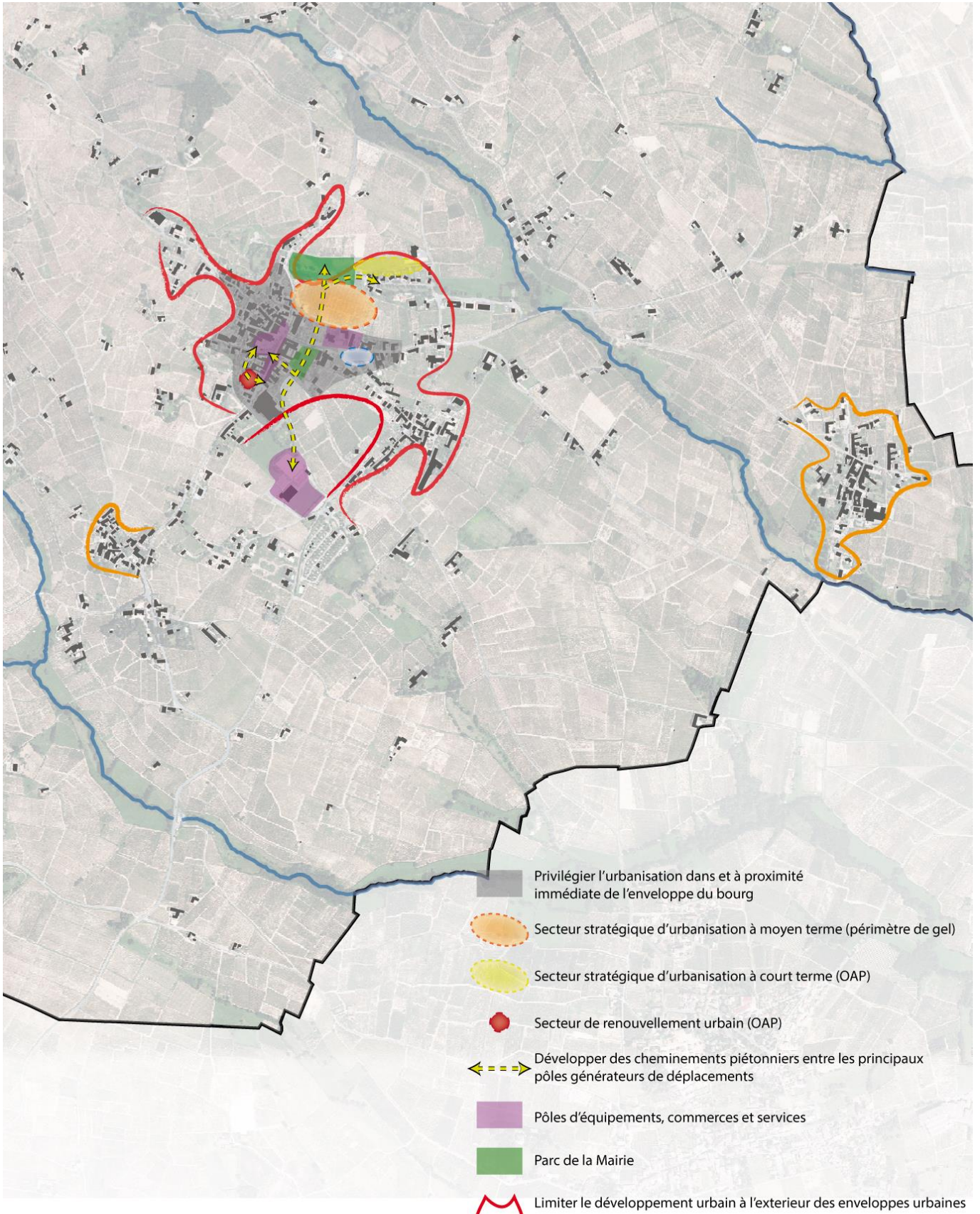
- De désenclaver le lotissement des Combes actuellement desservi par une impasse
- De relier efficacement le futur quartier au centre-bourg et ses commerces, services et équipements.
- De proposer une alternative à la RD68, peu propice aux déplacements doux, entre les équipements sportifs et l'entrée Nord du village, où un espace naturel sera requalifié.

Par ailleurs, la problématique liée au stationnement a également fait l'objet d'une réflexion dans l'objectif de désengorger le centre-bourg en reportant le stationnement à l'entrée du village. La création de poches de stationnements sur la RD32 permettra, d'une part, de requalifier les espaces publics actuellement occupés par des stationnements dans le bourg (place de l'église) et, d'autre part, de renforcer les possibilités de stationnements à proximité immédiate de l'école.

La traduction dans le PLU

Dans le centre village

- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des tènements stratégiques et mise en place d'un périmètre de gel
- Inscription d'emplacements réservés pour définir un maillage de cheminements piétonniers et renforcer l'offre en stationnements
- Inscription de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du code de l'urbanisme



FLEURIE		0 m 1 km 2 km
Projet d'Aménagement et de Développement Durables		
Octobre 2015	Sources : AUA Céline GRIEU	

II. Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine paysager, architectural et naturel

La commune de Fleurie dispose de plusieurs atouts patrimoniaux qui contribuent à son cadre de vie de qualité et à son attractivité. Ces atouts sont tant naturels qu'urbains et bâtis, structurant un paysage particulièrement qualitatif.

Le PADD du premier PLU avait mis en avant une réelle volonté de la commune de conforter l'image de village rural viticole et la qualité du cadre de vie. Dans une logique d'un développement équilibré de la commune, les élus ont reconduit cette orientation afin de préserver l'ensemble des ressources du territoire et de pouvoir accueillir les futurs habitants dans un cadre de vie attractif.

Objectif 1. Protéger le patrimoine bâti

Fleurie dispose d'un patrimoine bâti riche et diversifié lié à son histoire rurale et agricole. Le territoire communal est en effet ponctué de nombreux bâtiments prenant la forme de maisons de maître ou de châteaux avec des caractéristiques architecturales remarquables. De conception plus simple, les corps de ferme, isolés ou organisés en hameaux (Poncié, La Chapelle des Bois, le Vivier,...), sont également des éléments majeurs dans le paysage de la commune, et plus largement à l'échelle du territoire du Beaujolais avec un caractère identitaire et local propre.

Dans le souci de maîtriser l'évolution des bâtiments patrimoniaux qui contribuent à la valorisation de son identité, la commune souhaite reconduire sa politique de **protection du patrimoine architectural**. Dans une démarche de **pérennisation et de valorisation de ce patrimoine**, les élus souhaitent encadrer les travaux de réhabilitation et de restauration des bâtiments identifiés en fixant les conditions architecturales de leur transformation. Par ailleurs, ils souhaitent **maintenir les caractéristiques architecturales et urbanistiques traditionnelles du bourg**, notamment les volumétries et les implantations des bâtiments.

De plus, une partie des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial auront la possibilité de **changer de destination**. Cette mesure vise à favoriser la **réhabilitation de bâtiments pour préserver leur caractère patrimonial**.

Objectif 2. Préserver et valoriser le patrimoine végétal

L'identité communale caractérisée par la présence d'un patrimoine bâti riche l'est également par les nombreux **parcs et jardins** qui accompagnent généralement ces bâtiments. Ces espaces végétalisés, souvent plantés d'arbres remarquables (cèdres,...) ont un **rôle paysager** majeur puisqu'ils mettent en valeur le bâti, ils offrent des espaces de respiration dans les zones urbaines denses (parc de la mairie,...), assurent un traitement paysager entre les espaces urbains et agricoles, créent des points de repères dans le grand paysage et jouent un rôle important dans le fonctionnement de la biodiversité.

Au-delà des parcs et jardins privés, d'autres éléments végétaux constituent des éléments paysagers structurants, en particulier l'alignement d'arbres au Poncié, sur la crête, qui présente un intérêt majeur dans l'identité du paysage communal.

C'est dans ce cadre que la commune de Fleurie souhaite :

- Préserver les espaces de parcs et jardins les plus remarquables
- Accompagner la réalisation de cheminements piétons par une trame végétalisée
- Pérenniser les alignements d'arbres les plus structurants, tant pour leur rôle paysager qu'écologique (Poncié, ripisylves,...)
- Valoriser l'espace naturel à l'entrée Nord du Bourg sur la RD68

Objectif 3. Assurer la protection des milieux naturels pour leur rôle paysager et écologique

Si la commune de Fleurie a essentiellement une vocation agricole, elle est toutefois composée de certains espaces naturels.

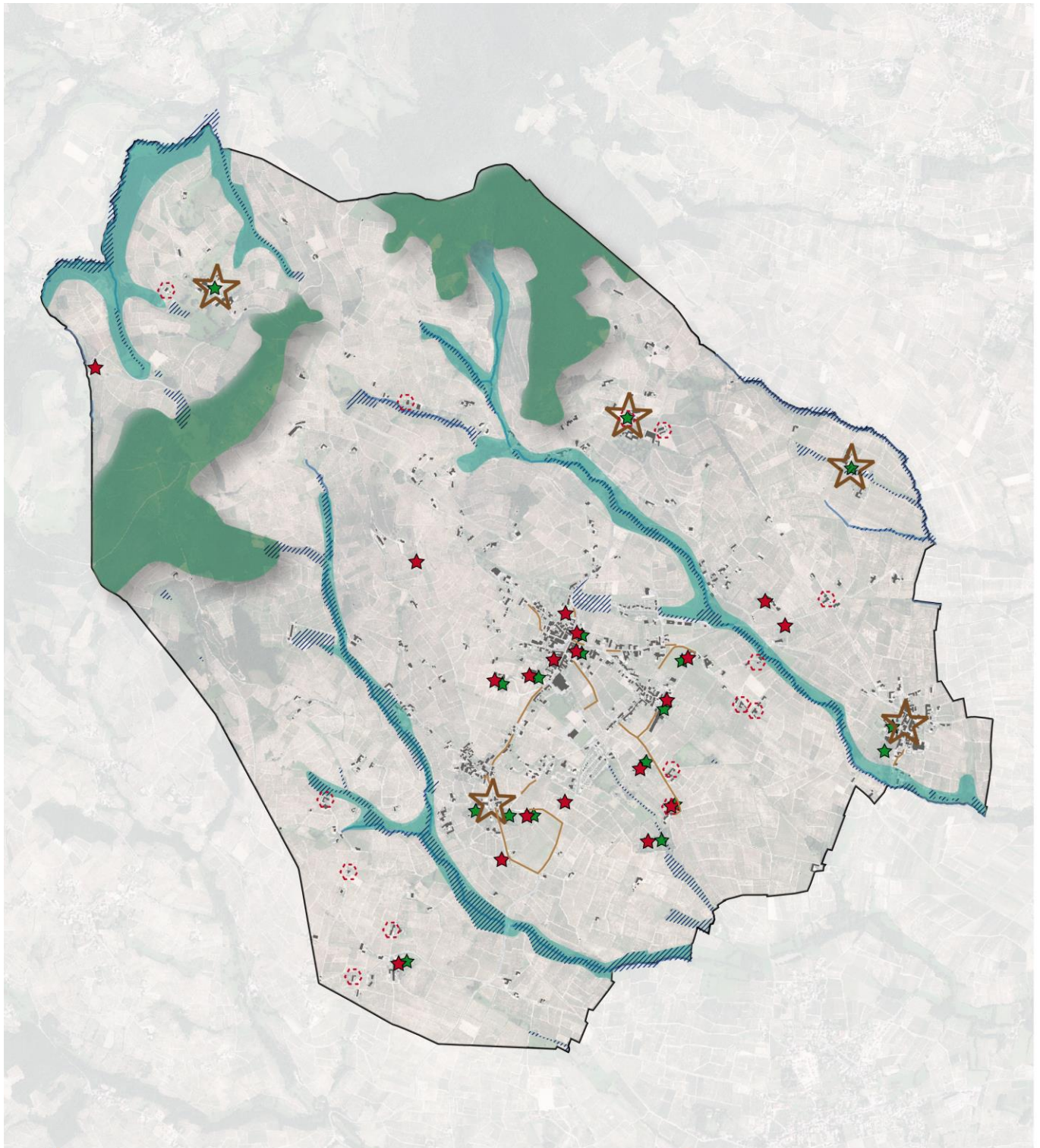
Le territoire est en effet traversé par plusieurs cours d'eau (La Mauvaise, La Presle, Le Poncié et Les Moriers). Ces ruisseaux, ainsi que leurs ripisylves, jouent un rôle prépondérant dans le fonctionnement de la biodiversité. D'une part, ils assurent une **fonction de corridors écologiques** entre la plaine de la Saône et les massifs boisés au Nord de la commune. D'autre part, ils ont été identifiés en tant que **zones humides**. Ces zones, au-delà de leur fonction écologique, présentent un fort intérêt pour la maîtrise des écoulements des eaux pluviales. Elles correspondent en effet à des espaces naturels de rétention des eaux.









La partie Nord de la commune (Col des Labourons) est la plus naturelle. On y trouve des espaces boisés importants qui, au regard de leur forte perméabilité, contribuent à la **fonctionnalité écologique du territoire communal et participent au continuum forestier avec les communes voisines** (Chiroubles, Vauxrenard, Emeringes et Chénas).

Dans une démarche de gestion durable des milieux naturels, le PLU réaffirme l'objectif de **protéger de toute activité ces milieux naturels riches**.

La traduction dans le PLU

- Le rapport de présentation : il dresse la liste des bâtiments concernés par la protection au titre de l'article L.151-19 et définit précisément les parties des bâtiments concernés par la protection.
- Le document graphique : repère la localisation des bâtiments concernés par une protection patrimoniale et par une zone spécifique les secteurs du bourg identifiés comme patrimoniaux
- Le règlement : des mesures règlementaires spécifiques sont mises en place (article 11 du règlement de la zone concernée). Elles visent à préserver les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur et dans l'implantation
- Mise en place d'une trame verte préservée soit au regard des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés),



- | | | | | | |
|---|---|---|----------------------------|--|---------------------------------------|
|  | Hameau patrimonial à préserver |  | Parcs / jardin à préserver |  | Zones humides / Ripisylves à protéger |
|  | Bâtiment patrimonial à préserver | | |  | Boisements à protéger |
|  | Mur à préserver | | |  | Zones humides |
|  | Ancien bâtiment agricole pouvant changer de destination | | | | |

FLEURIE Projet d'Aménagement et de Développement Durables <i>Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine paysager, architectural et naturel</i>		0 m 1 km 2 km  
Octobre 2015	Sources : AUA Céline GRIEU	

III. Soutenir et pérenniser le dynamisme économique du territoire

Objectif 1. Maintenir et développer les activités économiques dans le village

Malgré une faible attractivité démographique et résidentielle, le village de Fleurie dispose d'un linéaire de commerces et de services particulièrement bien développé. On compte près de 40 commerces de proximité, services tertiaires (banques,...) et services de santé.

Ce tissu participe à la fois au dynamisme économique du territoire et à l'animation de la vie sociale du village. Il est un **vecteur fort d'attractivité et doit être mis en avant dans le cadre de la politique de relance démographique et résidentielle.**

C'est dans ce cadre que le projet de PLU intègre une volonté de renforcer le tissu de commerces et services implanté dans le village en, d'une part, préservant les cellules commerciales existantes autour de la place de l'église et le long de la RD68 et, d'autre part, en privilégiant la création de locaux de services de proximité dans l'opération de renouvellement urbain prévue sur la RD68.

Au-delà de son tissu économique dans le bourg, la commune est dotée d'une zone d'activités (Les Combes) qui ne dispose aujourd'hui de presque plus de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Fleurie connaît une diminution du nombre d'emplois (487 en 2006 contre 414 en 2012) et une hausse des actifs travaillant à l'extérieur de la commune. Dans le cadre d'une redynamisation du secteur économique mais aussi d'une volonté de diminuer les déplacements pendulaires, la commune souhaite **étendre cette zone d'activités et ainsi accueillir de nouvelles entreprises.** Cette extension de la zone d'activités devra nécessairement être planifiée en lien avec les politiques globales d'aménagement de la Communauté de Communes, dans une limite de 5 ha.

Objectif 2. Assurer le devenir de l'activité agricole

L'agriculture est une activité essentielle pour l'économie locale avec une viticulture prégnante qui représente près de 65% de la surface du territoire communal. La commune bénéficie d'une forte attractivité de ces produits vinicoles grâce à sa présence parmi les Appellations d'Origine Contrôlées des Grands Crus du Beaujolais.

Afin de soutenir l'activité agricole, les élus souhaitent **mettre un frein à la diffusion de l'habitat** dans le paysage, en **concentrant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine**, afin de léguer une qualité paysagère, environnementale et agronomique aux générations futures.

Par ailleurs, dans le but de préserver de toute urbanisation le foncier agricole à forte valeur ajoutée, la commune a pour objectif de **privilégier les nouvelles installations d'exploitations agricoles dans les secteurs déjà occupés par des activités agricoles**.

Objectif 3. Soutenir le développement d'activités de tourisme et de loisirs

Située dans le territoire du Beaujolais des Grands Crus, la commune de Fleurie connaît une attractivité touristique importante. En effet, elle est un lieu privilégié pour découvrir, via de nombreux chemins de randonnées, les vignobles qui font sa renommée. La commune accueille un camping de près de 90 emplacements réservés aux habitations légères (chalets, cottages,...)

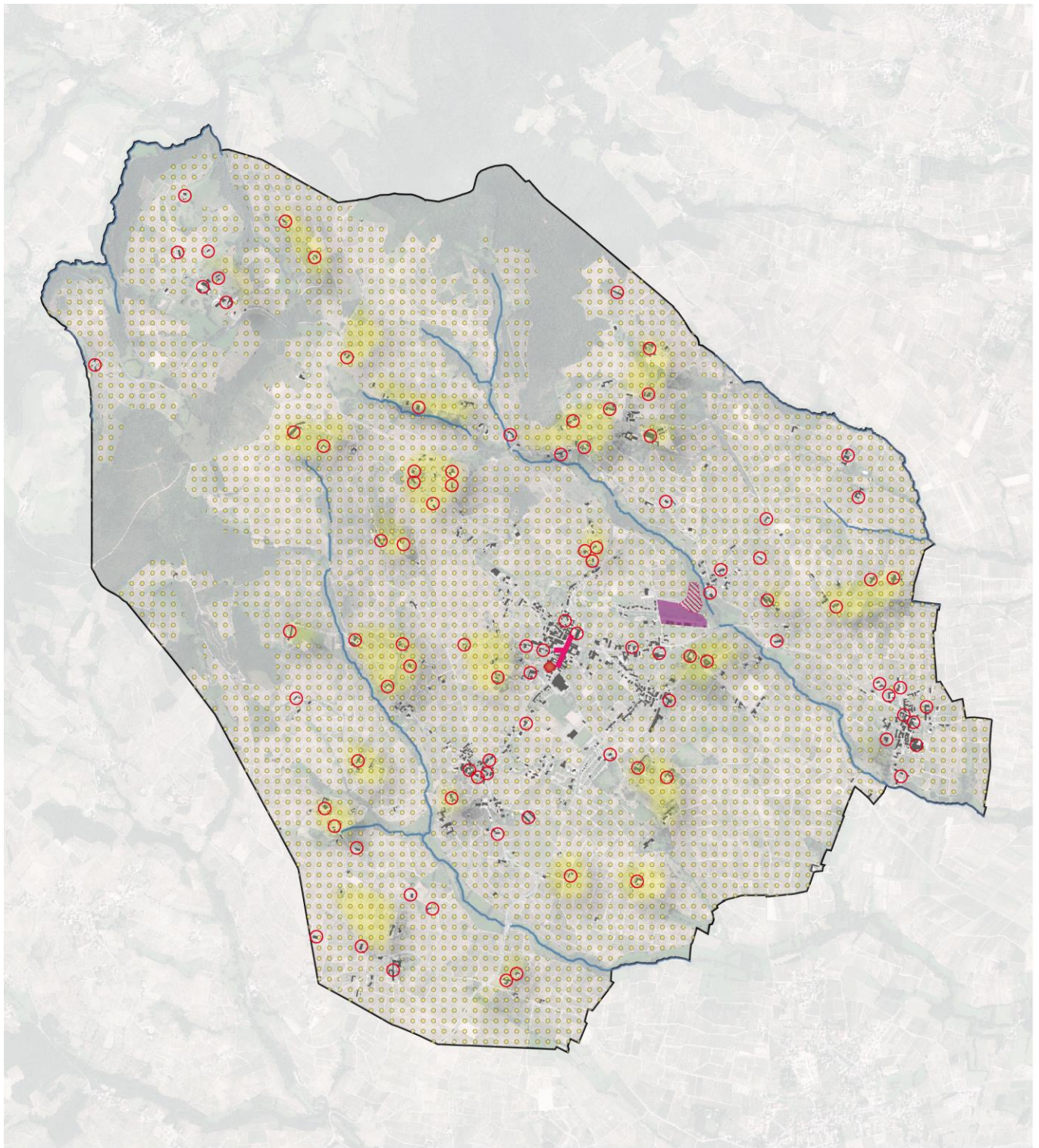
Au-delà de l'attrait et du développement de l'oenotourisme, les richesses patrimoniales et paysagères de la commune participent également à cette activité touristique.

Pour soutenir l'attractivité touristique de la commune, il est prévu de :

- Mettre en place des outils de protection du paysage et du patrimoine bâti
- Faciliter les déplacements en modes doux depuis le Bourg vers le reste du territoire au travers notamment les chemins de randonnées
- Permettre aux agriculteurs de développer des activités annexes liées au tourisme
- Prendre en compte les besoins d'évolutions du camping

Traduction dans le PLU

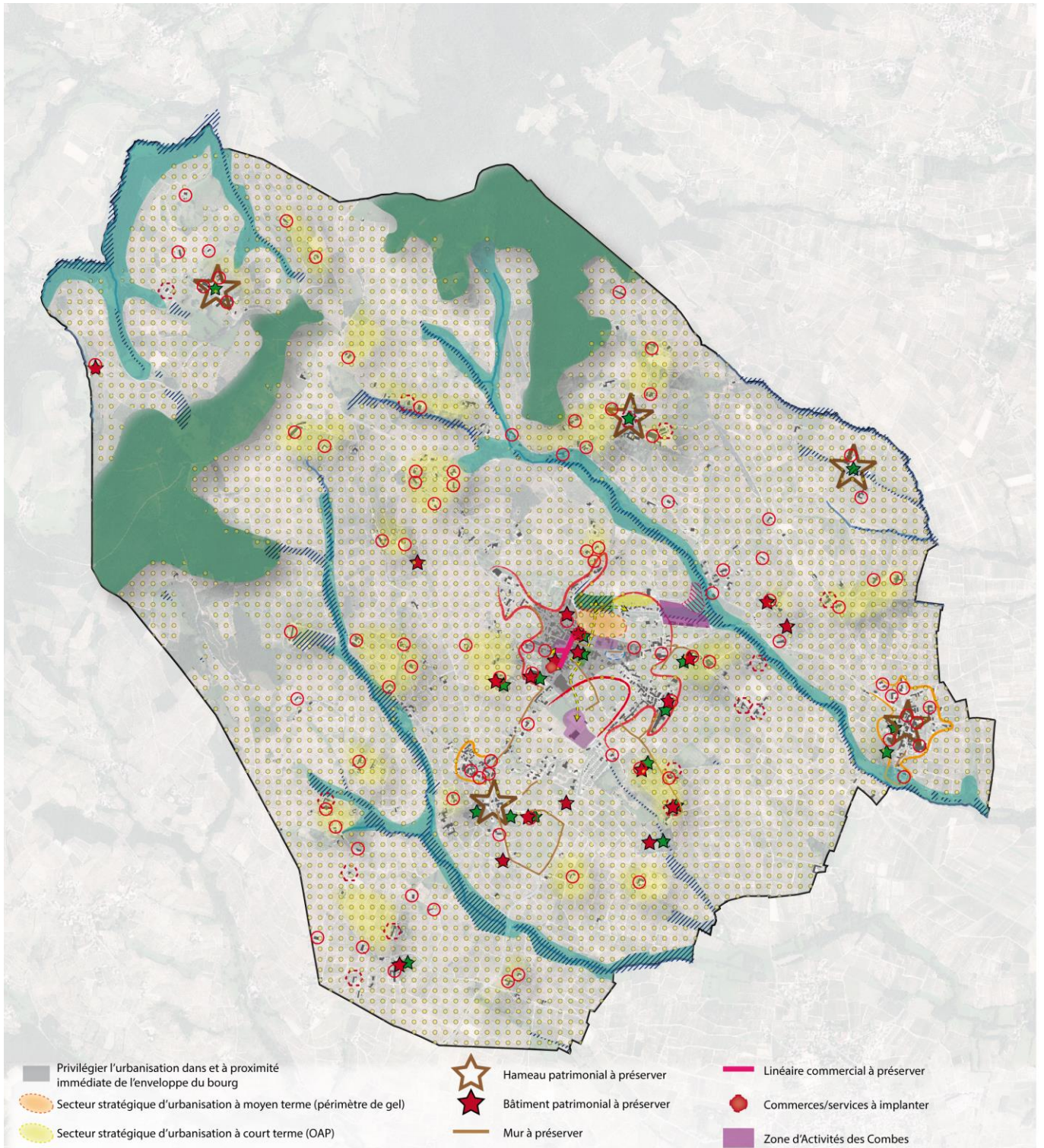
- Mise en place **d'un « linéaire commercial »** à préserver inscrit sur le document graphique
- Mise en place **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** sur lesquelles sera préconisée l'implantation de rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de service
- Zone A permettant l'installation et le développement des exploitations agricoles



- Linéaire commercial à préserver
- Commerces/services à implanter
- Zone d'Activités des Combes
- Zone agricole
- Secteurs d'implantation des exploitations agricoles
- Exploitations agricoles
- Extension de la Zone d'Activités

<h2 style="margin: 0;">FLEURIE</h2> <h3 style="margin: 0;">Projet d'Aménagement et de Développement Durables</h3> <p style="margin: 0;"><i>Soutenir et pérenniser le dynamisme économique du territoire</i></p>		<p>0 m 1 km 2 km</p>
<p>Octobre 2015</p>	<p>Sources : AUA Céline GRIEU</p>	

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
<p align="center">Redynamiser la croissance démographique et résidentielle en repensant le modèle d'urbanisation de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réorienter le développement urbain vers des secteurs plus stratégiques • Ajuster l'offre en logements à la demande réelle • Prendre en compte la problématique des déplacements et du stationnement dans le bourg 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Inscription d'emplacements réservés pour définir un maillage (voirie et cheminement modes doux, structure nécessaire à l'accueil de l'urbanisation future) ➔ Maîtrise de l'urbanisation par les Orientations d'Aménagement et de programmation permettant de diversifier les formes et les typologies d'habitat ➔ Mise en place d'une servitude de mixité sociale (L.151-41-4) sur les secteurs prioritaires
<p align="center">Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine architectural et naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger le patrimoine bâti • Préserver le patrimoine végétal • Préserver les milieux naturels pour leur rôle paysager et écologique 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Liste des éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 dans le rapport de présentation et localisation sur le document graphique ➔ Le règlement : des mesures réglementaires spécifiques sont mises en place (article 11 du règlement de la zone concernée). Elles visent à préserver les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur et dans l'implantation ➔ Mise en place d'une trame verte préservée au regard des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme ➔ Préservation des zones humides par un zonage spécifique zh
<p align="center">Soutenir et pérenniser l'attractivité et le dynamisme économique du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et développer les activités commerciales et de services dans le village • Assurer le devenir de l'activité agricole • Soutenir le développement d'activités de tourisme et de loisirs 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Mise en place de linéaires commerciaux ➔ Orientations d'Aménagement et de programmation permettant de diversifier les fonctions urbaines ➔ Zonage spécifique pour autoriser le développement des exploitations agricoles



- Privilégier l'urbanisation dans et à proximité immédiate de l'enveloppe du bourg
- Secteur stratégique d'urbanisation à moyen terme (périmètre de gel)
- Secteur stratégique d'urbanisation à court terme (OAP)
- Secteur de renouvellement urbain (OAP)
- ➔ Développer des cheminements piétonniers entre les principaux pôles générateurs de déplacements
- Pôles d'équipements, commerces et services
- Parc de la Mairie
- ⌞ Limiter le développement urbain à l'extérieur des enveloppes urbaines
- ★ Hameau patrimonial à préserver
- ★ Bâtiment patrimonial à préserver
- Mur à préserver
- ⊙ Ancien bâtiment agricole pouvant changer de destination
- ★ Parcs / jardins à préserver
- Zones humides / Ripisylves à protéger
- Boisements à protéger
- ▨ Zones humides
- Linéaire commercial à préserver
- Commerces/services à implanter
- Zone d'Activités des Combes
- ▨ Extension de la Zone d'Activités
- Zone agricole
- Secteurs d'implantation des exploitations agricoles
- Exploitations agricoles

FLEURIE		0 m 1 km 2 km	
Projet d'Aménagement et de Développement Durables		N	
Octobre 2015	Sources : AUA Céline GRIEU		