

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

LA TOUR DE SALVAGNY

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>14</i>
 Habitat.....	15
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>23</i>
 Economie	25
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>30</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...	32
<i>SYNTHESE</i>	<i>32</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>35</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>43</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	46
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	50
5. Rapport de présentation	64
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	66
Indicateurs de suivi	

Les CHOIX et JUSTIFICATIONS comportées 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.

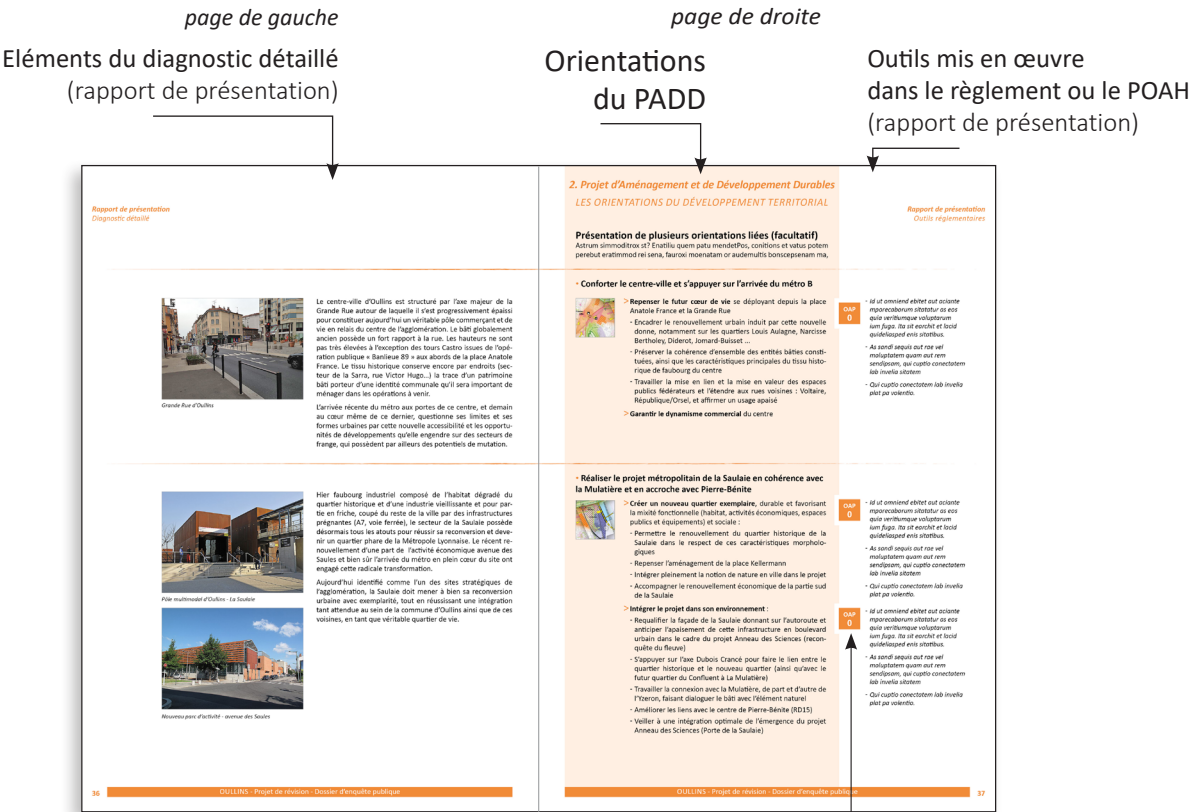
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- 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

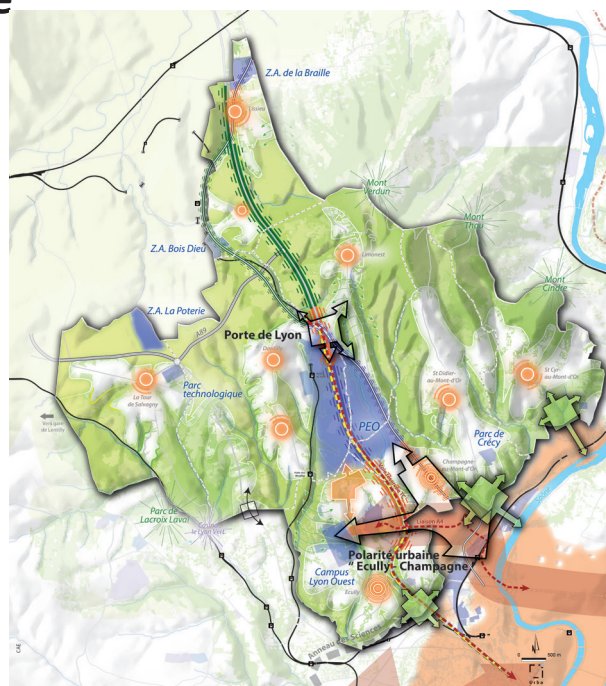
Sens de lecture



Articulation entre le bassin de vie et la commune

Synthèse des orientations du PADD à l'échelle du bassin de vie

- > Engager l'ensemble du territoire vers un développement adapté en le polarisant sur les centres par des opérations de densification et de renouvellement urbain
- > Structurer l'organisation urbaine du secteur d'accroche à la ville centre (agrafe Vaise-Duchère-Pérollier inscrite au SCoT)
- > Révéler l'A6 comme un axe central du territoire, requalifié et structurant le développement jusqu'à la Porte de Lyon, renforcer la desserte transports en commun, améliorer les lignes ferroviaires et notamment la ligne Saint-Paul-Lozanne, les accès et stationnement aux haltes ferroviaires de fond de vallon
- > Corréler l'évolution du territoire à la valorisation de ses qualités intrinsèques, notamment paysagères. Intégrer les risques naturels.
- > Garantir l'attractivité du Pôle Economique Ouest



Cf : déclinaison bassin de vie Ouest Nord

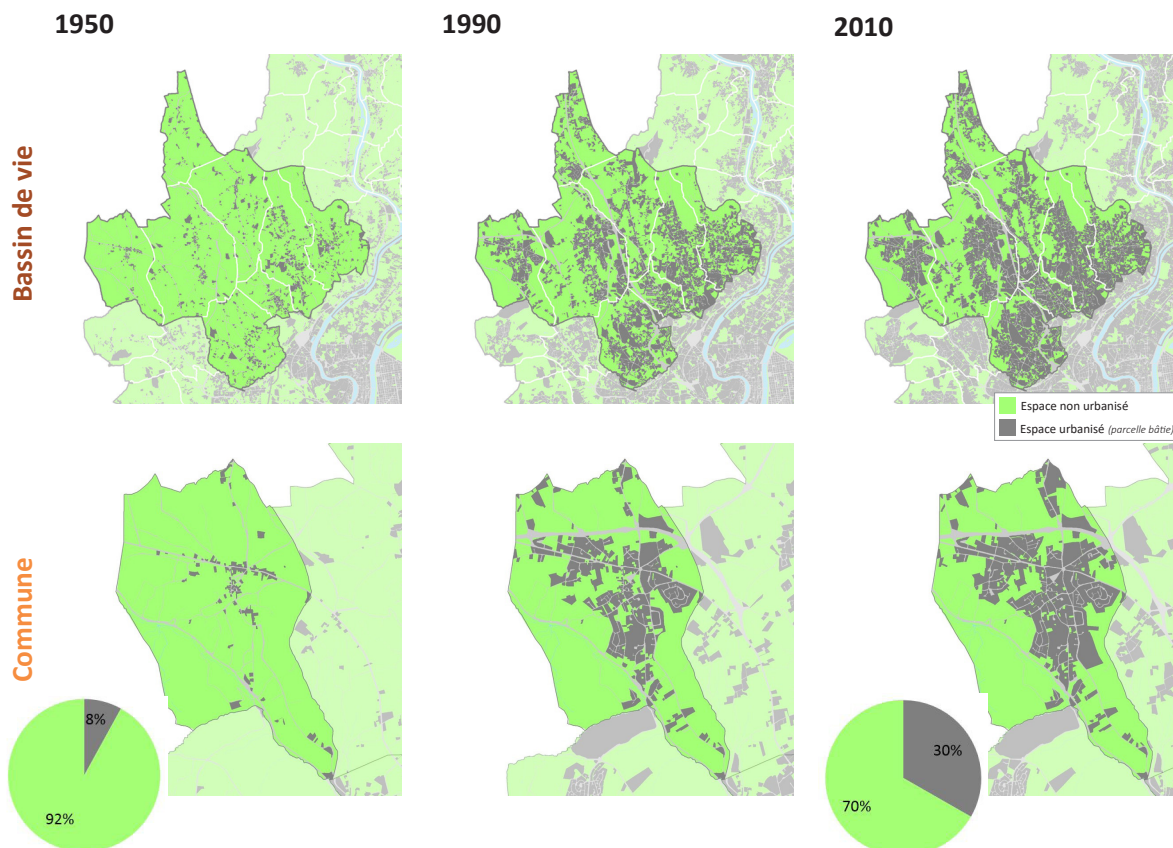
Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

La Tour de Salvagny participe à la dynamique de développement du bassin de vie à long terme par :

- L'affirmation de sa centralité en privilégiant le renouvellement urbain et l'épaississement de son bourg ;
- Le développement de la zone d'activités de la Poterie, en travaillant finement à la programmation et à la qualité des implantations ;
- Le rayonnement des équipements d'envergure métropolitaine, tel que le Casino le Lyon Vert, le Golf, le parc de l'Hippodrome ;

- La préservation des vastes entités naturelles et agricoles ;
- La conciliation entre développement territorial et valorisation des qualités paysagères dans une logique d'interpénétration entre milieux urbain et nature.

Consommation de l'espace



1950

L'urbanisation en 1950 est encore rurale. Elle se limite au bâti ancien le long de la route de Paris, dans les quartiers du Vieux Tilleul et de la Puisatière.

On note également la présence du Casino au sud, implanté depuis 1881.

1990

La représentation de 1990 montre une accélération de la consommation d'espace. Ce phénomène est provoqué notamment par la construction de nombreux ensembles pavillonnaires depuis les années 60.

2010

Les limites naturelles telles qu'on les connaît aujourd'hui se stabilisent dans les années 2000, période à laquelle commence à se développer le Parc d'Activités.

Ces dernières années, l'urbanisation a proposé des formes bâties plus compactes et contenues à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Entre 1950 et aujourd'hui, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 8 à 30% du territoire communal pour les espaces urbanisés. Cette évolution est comparable à celle des autres communes de troisième couronne lyonnaise. Ces communes sont néanmoins les garantes de la couronne verte de l'agglomération telle que définie par le SCoT, et La Tour de Salvagny, avec les deux tiers de son territoire encore naturel, participe pleinement à cet objectif.

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

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

La Tour de Salvagny s'organise autour d'un centre-bourg multifonctionnel qui s'implante le long des rues de Paris et de Lyon et au sud en direction du Vingtain. L'urbanisation s'étend ensuite de manière diffuse jusqu'aux limites naturelles des vallons à travers une vocation d'habitat individuel. Les éléments naturels, vallons et plateaux agricoles, forment un écrin vert autour du territoire urbanisé et pénètrent dans le tissu urbain.

La commune connaît un dynamisme économique illustré par la présence de deux zones d'activités au nord-est du territoire, qui fonctionnent avec les voies de communication principales :

- Le parc d'activités situé avenue des Monts d'Or,
- Le site de la Poterie, localisée entre l'autoroute et l'avenue de la Poterie, dont le développement reste à poursuivre.

Des équipements de portée métropolitaine à vocation de loisirs ponctuent le territoire et en favorisent son rayonnement et son attractivité : le parc de l'Hippodrome, le Casino Le Lyon Vert, ainsi que le Golf.

Deux axes principaux irriguent la commune :

- Un axe est-ouest : rue de Paris/rue de Lyon, axe

traversant qui connecte la commune aux territoires voisins ;

- Un axe nord-sud : avenue de la Poterie/avenue de l'Hippodrome, qui dessert la centralité, la zone d'activités de la Poterie, les tissus pavillonnaires, les équipements sportifs communaux.

Le territoire comporte également un axe autoroutier parallèle à la rue de Paris, qui apporte davantage rupture et nuisances, mais dont le potentiel de vitrine est à concrétiser (sur les sites en position stratégique du parc d'activités de La Tour et de la zone d'urbanisation future de la Poterie, qui bénéficieront d'une entrée/sortie directe sur la liaison A89-A6).

La commune dispose de deux gares, desservies par la ligne TER la plus efficace de l'ouest lyonnais (ligne Sain Bel). Cependant, l'éloignement de ces gares des lieux de vie de la commune, accentué par le relief et la faible capacité de stationnement, les rend peu attractives. Le rabattement modes doux comme la desserte en transports en commun est faible sur ces gares. La commune a néanmoins mis en place une navette reliant le centre-ville et la gare, et un projet d'extension du parking de cette dernière améliorera son utilisation.

La Tour de Salvagny accueille des commerces dynamiques et un ensemble de services de proximité regroupés le long des axes principaux du centre-bourg.

Contraintes et ressources du territoire

La Tour de Salvagny est soumise à des risques naturels liés à la géographie du territoire, dont le relief est marqué.

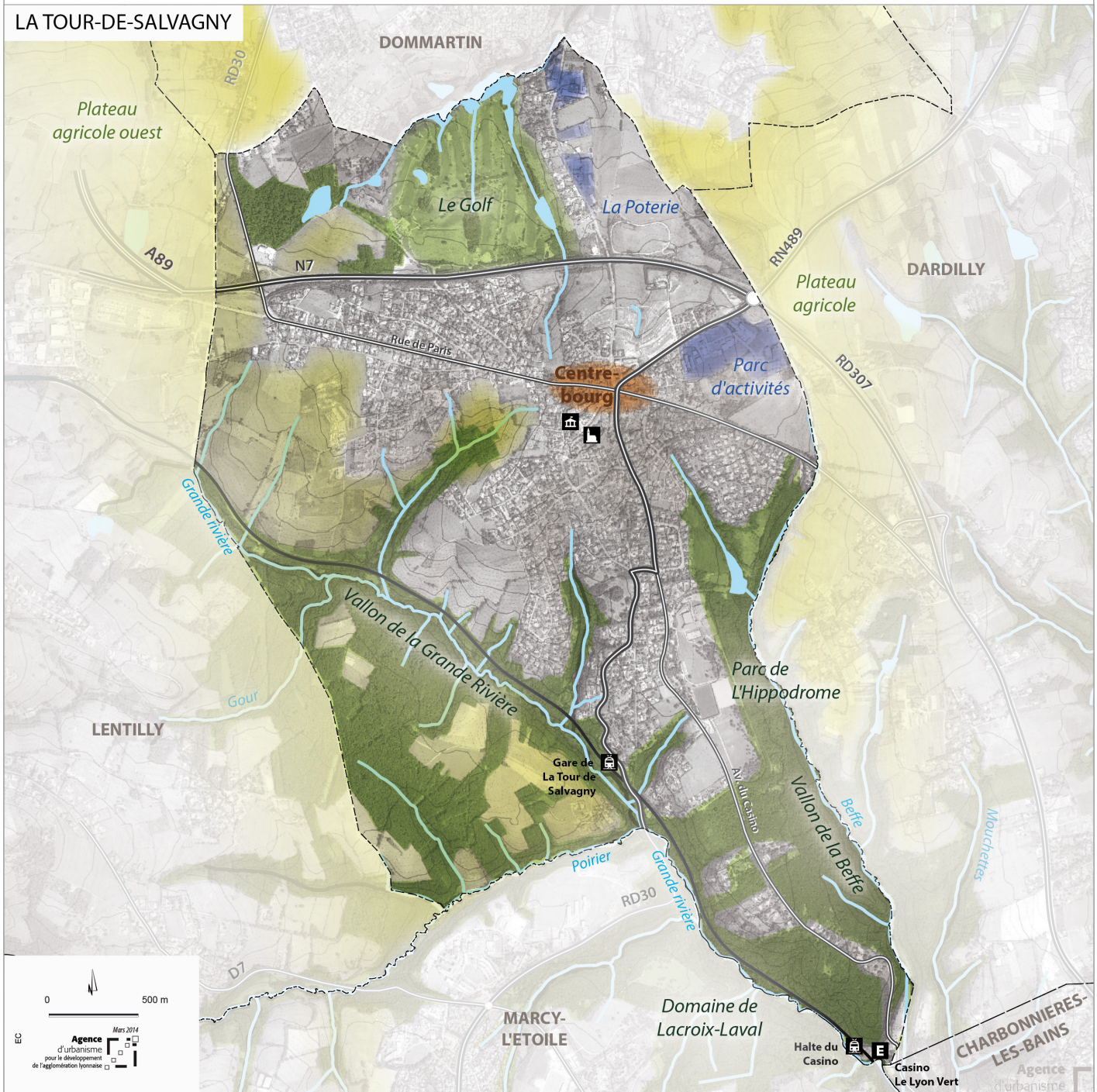
Les risques naturels géotechniques et d'inondation sont présents mais peu importants sur les secteurs constructibles (territoire impacté par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNI) de l'Yzeron.

Toutefois, compte-tenu de la topographie du territoire, le ruissellement des eaux pluviales, lié à une imperméabilisation du sol, pourrait avoir un impact en terme d'inondation sur les territoires situés en aval. Une vigilance en terme de gestion des eaux pluviales est nécessaire.

Sont présentes également les contraintes de nuisances sonores et de pollution générées par les infrastructures routières (A89, rue de Paris).

Organisation du territoire communal

LA TOUR-DE-SALVAGNY



LEGENDE		ELEMENTS STRUCTURANTS		ELEMENTS REPERES	
VOCATION					
	Centralité		Aire d'influence de 500 m des transports en commun		Lieu culturel
	Economique		Route secondaire		Mairie
	Equipement		Route importante		Fort et site militaire
	Agricole		Autoroute		Hopitaux
	Naturelle		Echangeur / diffuseur		Université
	Emprise zone PEB de l'aéroport de Lyon-St-Exupéry		Tunnel		Lycée/Collège
			Limite communale		Equipement
			Ruisseau		Gare
					Pole multimodal
					Parking Relais
					Station TC
					Aéroport

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Une empreinte naturelle imposante

La Tour de Salvagny s'inscrit dans un écrin naturel composé d'entités distinctes. Les vallons de la Grande Rivière et de La Beffe, au fond desquels coulent les ruisseaux éponymes, constituent les limites ouest sur lesquelles s'appuie l'urbanisation. Ce cadre naturel est conforté par les plateaux agricoles de l'ouest lyonnais qui s'étendent au-delà des frontières communales ainsi que par des espaces à vocation sportive et de loisirs (Golf, hippodrome) qui se caractérisent par une forte présence paysagère.

La liaison autoroutière A89/A6 (ex RN7) constitue quant à elle une rupture nord à l'étalement de l'urbanisation au-delà de laquelle le territoire est resté majoritairement non bâti à l'exception des secteurs de la Poterie et des Cordinaux.

Au sein du tissu urbain, de grandes propriétés aux parcs encore intacts et le prolongement des vallons constituent des poches de respiration.

Une implantation historique au cœur du territoire et le long des voies de desserte

Le Vingtain, organisé autour de la place du Vieux Tilleul, constitue le centre historique de la commune. Il est constitué d'un tissu compact de centre ancien dont la cohérence est encore nettement lisible. Le bâti s'implante de manière concentrique autour d'un 'cœur' non construit, dans une logique de perpendicularité par rapport aux voies de communication.

Plus au nord, autour des rues de Paris et Lyon, l'urbanisation fait davantage référence à un tissu historique de faubourg, ponctué de maisons bourgeoises. Il s'agit d'un ensemble urbain dense et

compact caractérisé par un alignement sur rue marqué et une homogénéité du bâti encore prégnante malgré quelques opérations de renouvellement.

Une vocation résidentielle à dominante pavillonnaire

Autour des tissus anciens s'étend un tissu résidentiel majoritairement composé de maisons individuelles isolées de type pavillonnaire. Certains secteurs présentent un tissu ordonné sur rue antérieur aux années 70 : rue de Paris, rue de Fontbonne, Les Croisettes.

Les abords du centre-bourg accueillent quelques immeubles d'habitat collectifs, qui restent minoritaires sur le territoire.

Récemment, avec l'opération "les Hameaux" sur le secteur du Contal, un nouveau quartier regroupant habitat collectif, individuel groupé et individuel s'est développé en extension nord-est du bourg.

Une localisation préférentielle des équipements et activités

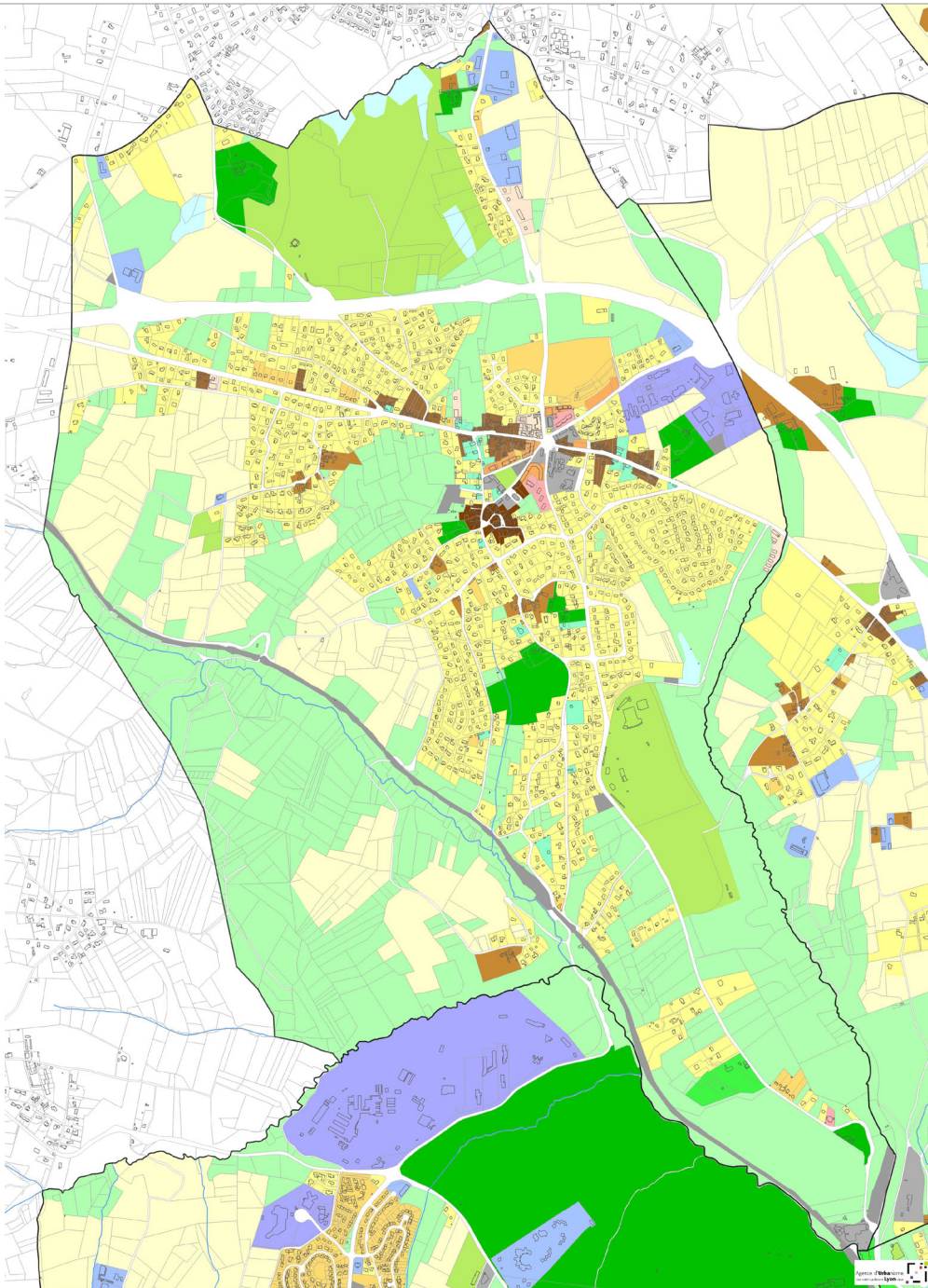
Les principaux équipements administratifs et scolaires sont localisés dans la centralité, entre le Vingtain et la rue de Paris.

Deux zones dédiées à l'activité se distinguent nettement sur le territoire et se positionnent en lien direct avec les principaux axes de communication. La Poterie s'inscrit en partie nord de la commune longeant l'avenue de la Poterie et le parc d'activités de l'avenue des Monts d'Or se situe aux abords de l'autoroute, en limite avec Dardilly.

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 spatiale d'un espace. (R.Brunet, Les mots de la géographie)

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

- Tissu historique imbriqué
- Tissu historique de faubourg
- Tissu développé en îlot couronne

Tissus mixtes à formes compacts à caractère résidentiel marqué

- Tissu composite
- Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissu de hameau

Tissus discontinus à dominante résidentielle

- Tissu d'habitat individuel récent
- Tissu d'habitat collectif (grand ensemble et petite unité bâtie)

Tissus issus d'un plan de composition

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

Tissus économiques

- Tissu de microsite d'activités
- Tissu de zone d'activités

Pièces urbaines de grandes emprises et d'intérêt collectif

- Fortification militaire
- Emprise monofonctionnelle utilitaire
- Objet discontinu de grande emprise
- Zone de projet

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

- Tissu de maisons bourgeoises
- Tissu de grandes propriétés homogènes
- Tissu de grande propriété lotie par un ensemble de bâtiments

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

■ Qualités du paysage et du bâti

Un écrin paysager de proximité

La Tour de Salvagny s'est développée à l'interface des vallons de la Beffe, de la Grande Rivière et des plateaux agricoles qui lui offrent un écrin naturel remarquable tout en marquant une limite franche avec les territoires avoisinants.

La commune connaît une certaine proximité entre tissu urbain et entités naturelles, notamment du fait de la pénétration de certains vallons et ruisseaux en cœur de ville (Le Cerf de Garde, etc.).

Cette organisation du territoire offre des points de vue remarquables sur le grand paysage, depuis les plateaux notamment.

La nature : une armature structurante dans la ville

La nature en ville se décline tant sur le domaine public que dans les espaces privés.

Certains secteurs résidentiels présentent des qualités remarquables en termes de paysage bâti et naturel et de respect des qualités des sites et de leur environnement (rue des Bergeonnes, rue des Roches, rue de Cerf de Garde, rue de la Veyrie).

La perception de la végétation des espaces privatifs depuis l'espace public participe également de l'ambiance paysagère générale : cœurs d'îlots verts, etc.

La Tour de Salvagny propose également un ensemble d'espaces publics paysagers pour certains à tendance minérale, mais tous support d'un cadre de vie de qualité : squares, parc de l'hippodrome, place de la Halle, place de l'Eglise, place de la Mairie, etc.



Le Vingtain - ©Agence d'urbanisme

Une double identité : entre bourg et village-rue, pluralité des structures urbaines

La Tour de Salvagny comporte deux centres anciens reliés par la rue de l'Eglise et caractérisés par un tissu relativement ordinaire, ponctué d'éléments plus remarquables. L'église se situe entre les deux centralités.

Le vieux bourg se caractérise par un habitat d'origine médiévale, construit autour de la rue du Vingtain, suivant une implantation concentrique. Le tissu structuré, où se côtoient maisons de ville et corps de ferme, est peu renouvelé. La présence d'un cœur d'îlot vert participe à la singularité du lieu.

Le village-rue le long de la rue de Paris, est un hameau qui s'est étoffé dans la seconde moitié du XIXe siècle, suite au développement des échanges et déplacements le long de cet axe Paris-Lyon. Il se caractérise par un habitat en front de rue, implanté de façon continu et présentant une importante minéralité depuis l'espace public. Le linéaire est ponctué de porches, portails et cours qui proposent des échappées visuelles au-delà du front bâti. Au n°20, un bâtiment en retrait, précédé d'un jardin offre une respiration dans la continuité du front bâti.

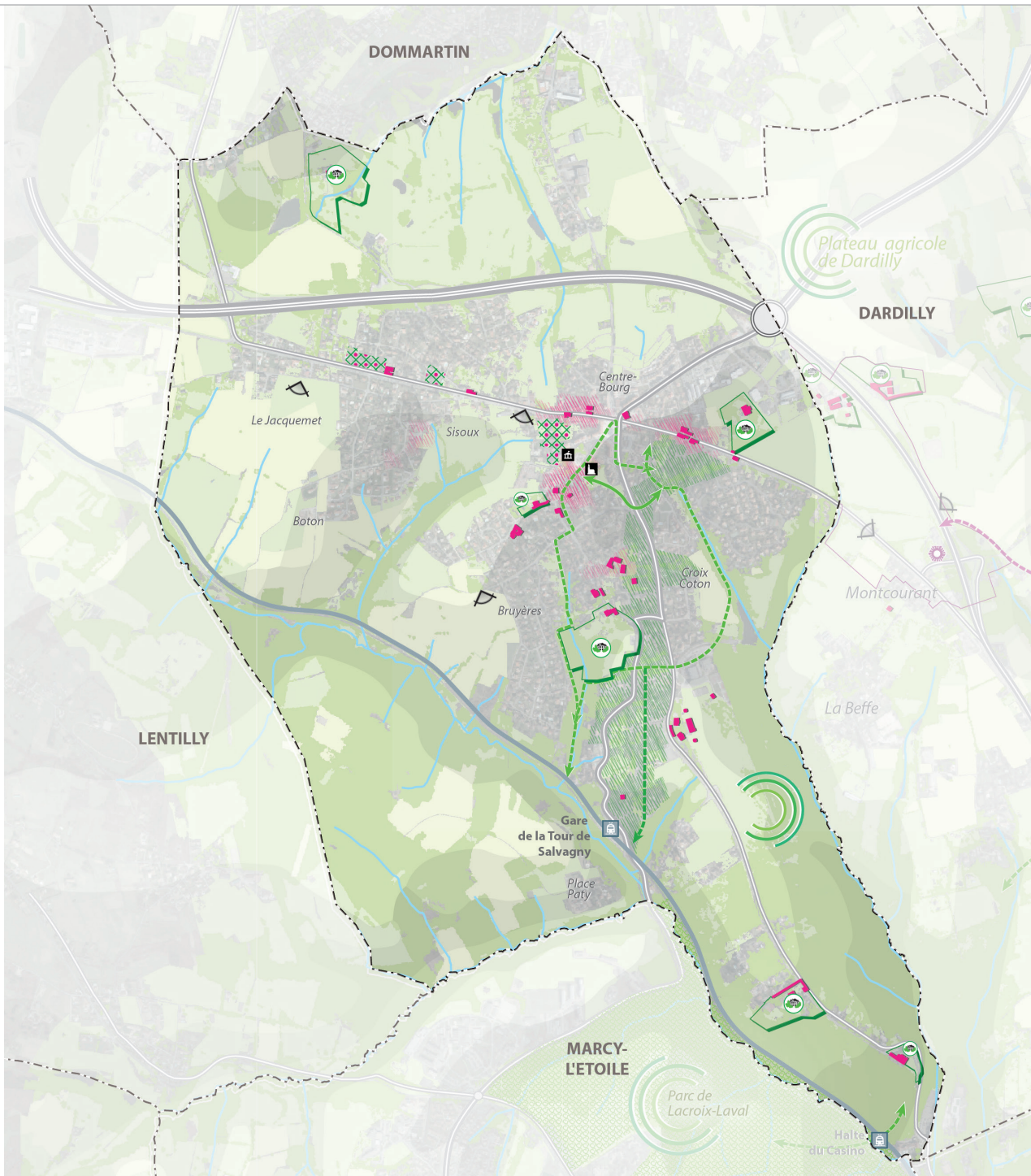
Rue de Lyon, les bâtiments sont davantage espacés et présentent un caractère rural, avec une implantation semi-continue offrant des vues sur le grand paysage agricole.

Un patrimoine bâti remarquable

Des éléments singuliers ponctuent les tissus urbains et axes historiques et participent à l'identité de la commune : église Saint-Ennemond, éléments de patrimoine vernaculaire (puits, croix de chemin), des bâtiments témoignages de l'activité artisanale (chemin de la poterie/les Tuileries), des éléments Art Déco (parc de l'Hippodrome - label XXe), le Golf, etc. D'autres bâtiments remarquables pour leurs valeurs historique, paysagère et architecturale renforcent la qualité du cadre de vie communal : grandes propriétés aux parcs boisés, demeures bourgeoises, etc.

Enfin, certaines constructions plus récentes, aux vocations variées, viennent compléter l'identité tourelloise, dans le respect des tissus anciens : maison des agriculteurs, halle de marché, école primaire Edmond-Guion.

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITE

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

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

QUALITES PAYSAGERES ET ESPACES PUBLICS

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

■ Secteurs potentiels de développement

Un potentiel d'étoffement de la centralité

La centralité de La Tour de Salvagny s'organise autour du carrefour structurant (rues de Lyon et Paris et avenues de l'Hippodrome et de la Poterie) de part et d'autre duquel sont regroupés équipements, espaces publics, commerces. Au Nord-Est du bourg, le site du Contal a récemment fait l'objet d'une opération de développement d'envergure, venant renforcer les abords de la centralité par une vocation résidentielle marquée.

Le centre-bourg connaît encore aujourd'hui des potentiels de renouvellement vers l'église et la mairie, ainsi qu'autour de la rue de Paris. Le site du Sisoux, à l'entrée ouest du bourg, constitue également une réserve foncière dans la continuité de la centralité.

Des réserves foncières à long terme

Sur l'ensemble du territoire communal, d'autres poches de foncier disponible, situées dans la continuité du tissu pavillonnaire, permettent d'envisager une extension urbaine à long terme.

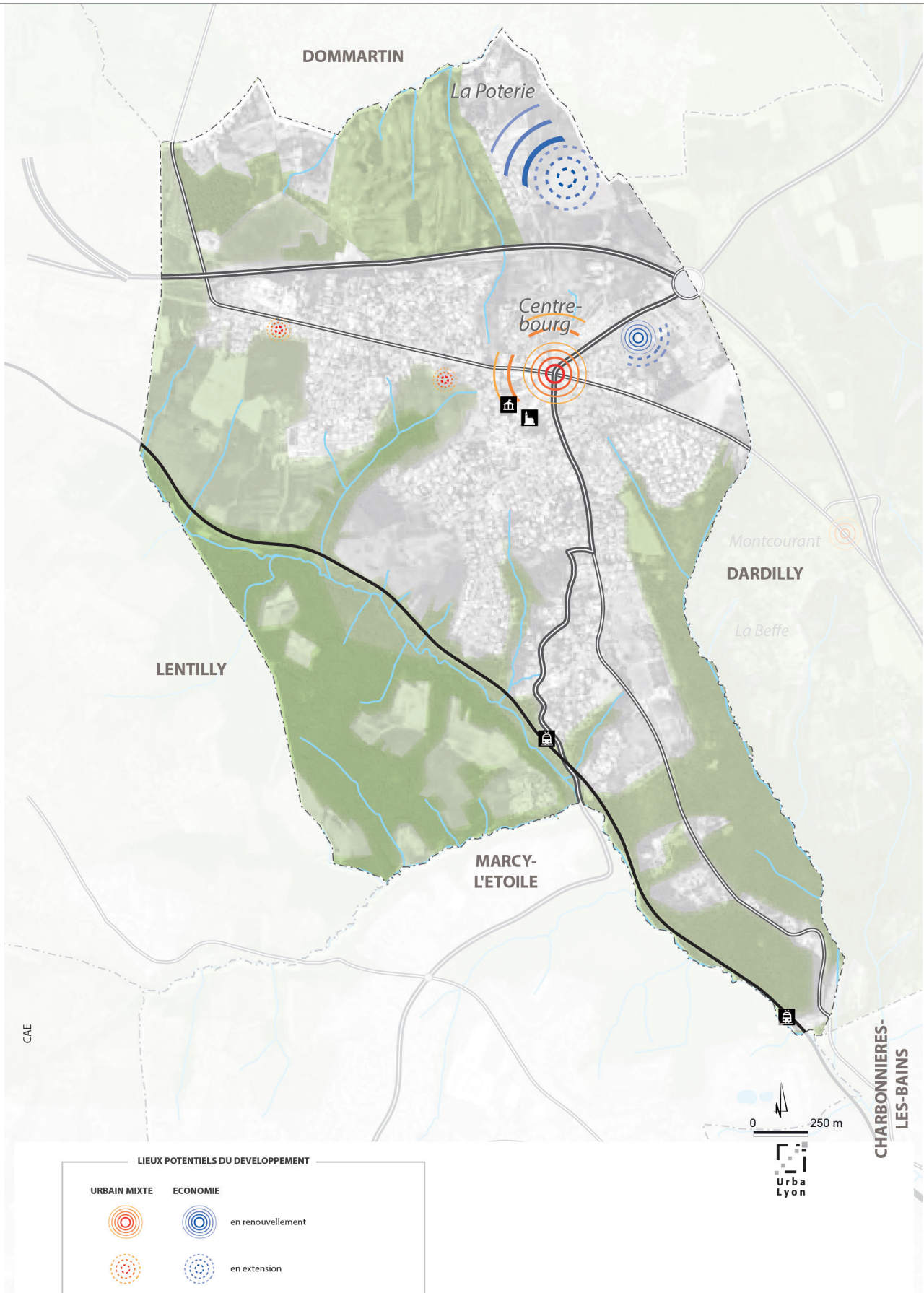
Le renforcement des zones d'activités

Un potentiel d'extension et de renouvellement économique est également identifié sur les sites du parc d'activités et sur le secteur de la Poterie (disponibilité d'une offre foncière de près de 20 hectares).

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 850 à 950 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 de l'ordre de 195 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Aménagement et organisation territoriale
 - Le renforcement du centre bourg
 - La préservation de l'ambiance résidentielle des quartiers et la maîtrise de l'étalement
 - Une optimisation de la ressource foncière étalée dans le temps

- > Environnement et cadre de vie
 - La préservation de l'enveloppe verte de la commune
 - La garantie du cadre de vie paysager de qualité sur l'ensemble du territoire communal
 - La prise en compte des risques géotechniques
 - Le travail sur la réduction des nuisances liées aux infrastructures
 - Le respect des éléments identitaires bâtis et paysagers

- > Mobilités
 - > La proposition de solutions complémentaires à la voiture tant pour les déplacements au sein de la commune que pour les trajets intercommunaux (ex : accès à Lyon)

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

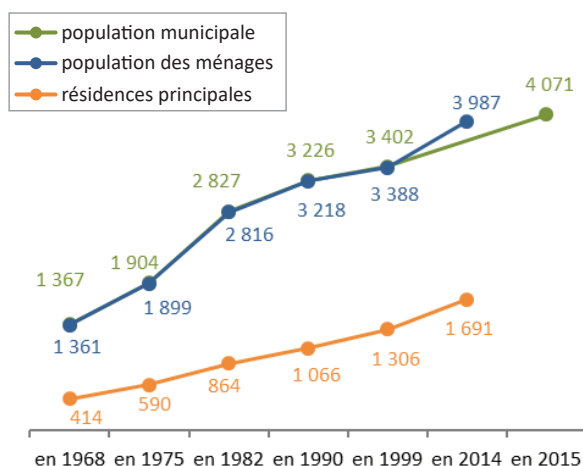
669 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 1,13% sur la période 1999-2015 (gain de 42 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs (respectivement +0,9% et +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 1^{er} janvier 2018

Population municipale 2015	4 071 habitants
évolution depuis 1999	+ 669 habitants

Part des Tourellois sur la population du bassin de vie Ouest Nord :

En 1999 : 6,6% En 2015 : 7,4%
Soit une hausse de 0,8 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 1^{er} janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1^{er} juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1^{er} 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 forte augmentation du nombre de retraités et des CSP supérieures

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 29,7% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont 367 de plus qu'en 1999 et leur part a augmenté de 9 points. L'autre catégorie ayant connu une forte augmentation est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures (+4,7 points, +208 personnes).

Les artisans, commerçants, chefs d'entreprise sont restés relativement stables en part et en effectif (+0,2 point, + 29 personnes).

Les professions intermédiaires qui regroupent 14,5% de la population de 15 ans et plus ont connu une légère augmentation de leur effectif (+ 11 personnes), de même que les ouvriers (12 personnes). Leur part a toutefois eu tendance à légèrement diminuer. Les employés ont, quant à eux, connu une diminution en part et en effectifs (-2,8 points, - 42 personnes). A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 197 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%	0,1%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	5,5%	5,7%	0,2
Cadres, Prof. intel. sup.	14,8%	19,5%	4,7
Prof. intermédiaires	16,1%	14,5%	-1,6
Employés	12,5%	9,6%	-2,8
Ouvriers	6,7%	6,3%	-0,4
Retraités	20,7%	29,7%	9,0
Autres sans activité prof.	23,7%	14,6%	-9,1
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu supérieurs au bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 28 912 €. Ce niveau de revenu est largement supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et légèrement supérieur à la valeur estimée pour le bassin de vie (28 700 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 2,9% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

Remarque : la médiane estimée pour le bassin de vie a été calculée comme suit : revenu 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 calculée 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

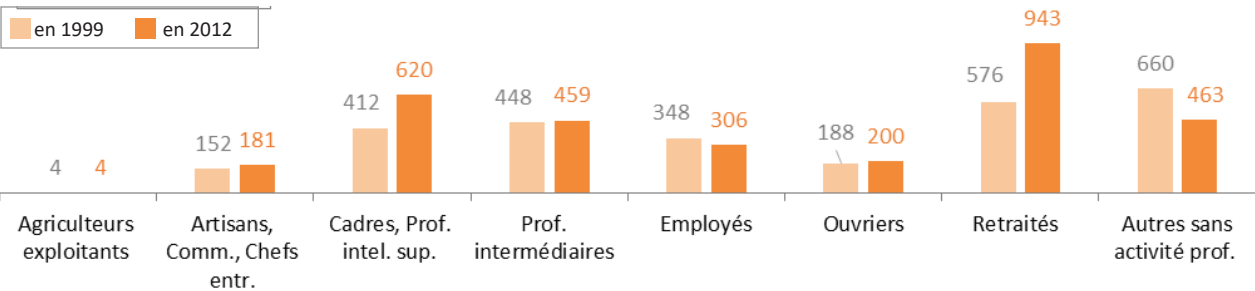
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

Sont considérées comme vivant hors ménage, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marins, 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 familles avec enfant(s), leur part tend à diminuer au profit des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 38,5% des ménages. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,3%) mais supérieure à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu près de 9 points comparé à 1999.

Les personnes seules représentent 26,9% des ménages et elles sont 152 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 33,4% des ménages et ils sont 158 de plus.

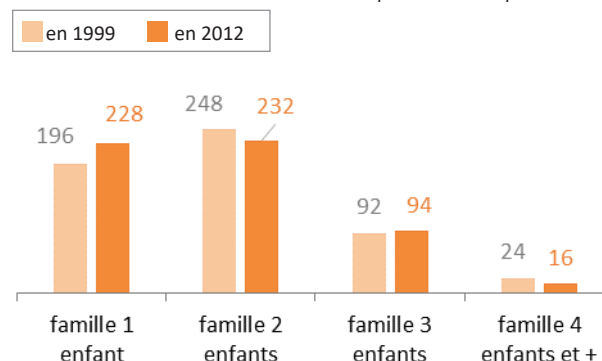
Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (40% ont un enfant et 40,7% sont des familles avec 2 enfants). Leurs parts sont assez proches de celles constatées à l'échelle du bassin de vie (respectivement 37,1% et 40,5%).

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,59 personnes par ménage
En 2012	2,37 personnes par ménage
Population des ménages 2012	3 846 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 622 ménages
Nombre de logements 2012	1 721 logements

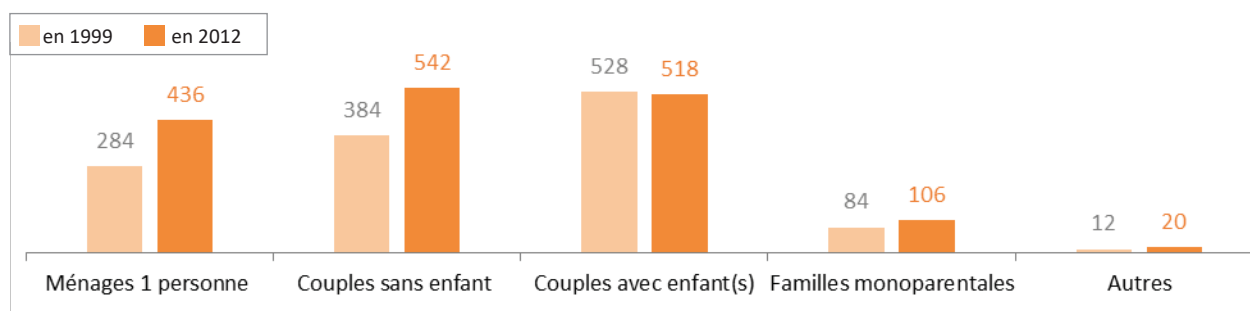
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	22,0%	26,9%	4,9
Couples sans enfant	29,7%	33,4%	3,7
Couples avec enfant(s)	40,9%	32,0%	-8,9
Familles monoparentales	6,5%	6,5%	0,0
Autres	0,9%	1,2%	0,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	35,0%	40,0%	5,0
famille 2 enfants	44,3%	40,7%	-3,6
famille 3 enfants	16,4%	16,6%	0,1
famille 4 enfants et +	4,3%	2,8%	-1,5
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Un vieillissement à prendre en compte : plus de 10 points d'augmentation des plus de 60 ans depuis 1999

L'indice de jeunesse est de 1,1 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,4.

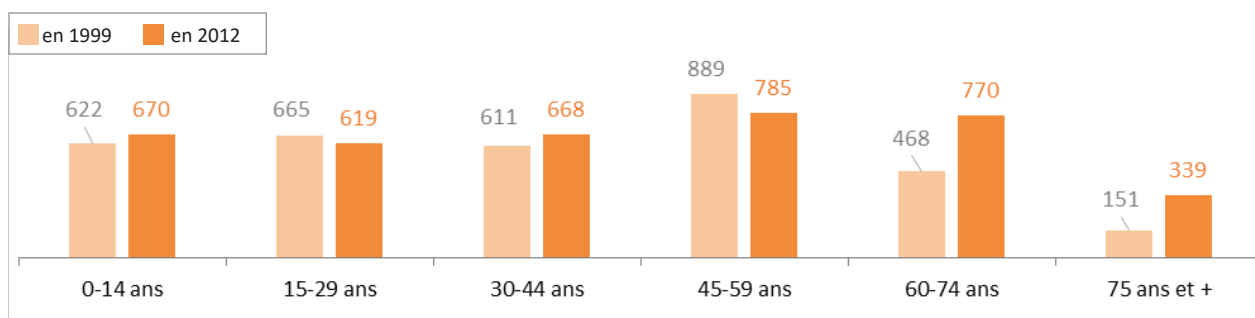
Les moins de 30 ans représentent 33,5% de la population de la commune, ils sont 2 de plus qu'en 1999 et leur part a baissé de 4,3 points. Les 30-44 ans sont plus nombreux (+57 personnes). Leur part, entre 1999 et 2012, évolue peu : 17,3% en 2012 contre 17,9% en 1999.

Les 60 ans et plus sont, en revanche, beaucoup plus nombreux : +302 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 188 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 18,1% en 1999 à 28,8% en 2012 soit plus de 10 points d'écart.

Les 45-59 ans ont connu une baisse de leur effectif (-104 personnes). Leur part est ainsi passée de 26,1% en 1999 à 20,4% en 2012 (-5,7 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	18,3%	17,4%	-0,9
15-29 ans	19,5%	16,1%	-3,4
30-44 ans	17,9%	17,3%	-0,6
45-59 ans	26,1%	20,4%	-5,7
60-74 ans	13,7%	20,0%	6,2
75 ans et +	4,4%	8,8%	4,4
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

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

■ Les ménages et leurs logements

Des propriétaires occupants qui restent largement majoritaires

70,4% des ménages sont propriétaires de leur logement, part supérieure à celle du bassin de vie (64,7%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a perdu 0,5 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 226 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 1,6%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 4,5%.

Des ménages locataires dont la part globale augmente

28,3% des ménages sont locataires : 20,2% sont locataires du parc privé (+1,5 points entre 1999 et 2012) et 8,1% sont locataires du parc HLM (+1,2 points). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+86 locataires du parc privé et + 43 locataires du parc HLM de plus entre 1999 et 2012).

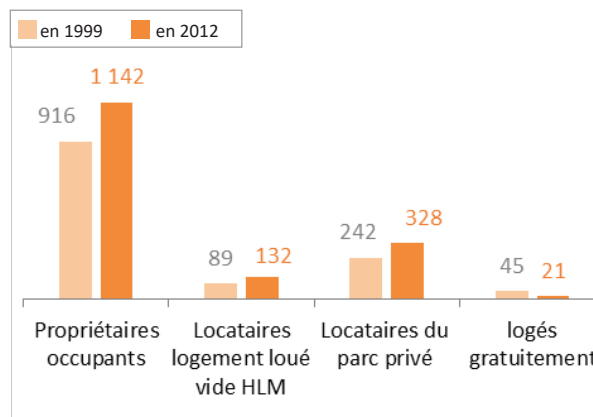
Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 6,6%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

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 : 10,4%).

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	70,9%	70,4%	-0,5
Locataires logement loué vide HLM	6,9%	8,1%	1,2
locataires du parc privé	18,7%	20,2%	1,5
logés gratuitement	3,5%	1,3%	-2,2
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 collectif restreint et orienté sur les petites typologies

En 2012, 30% des ménages de La Tour de Salvagny vivent en appartement. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (47%).

Ce parc collectif propose essentiellement une offre de petites typologies et de typologies intermédiaires: 39,4% de T1-T2 (23,6% à l'échelle du bassin de vie), 35,3% de T3 (29,5% à l'échelle du bassin de vie) et 25,3% de T4 et + (46,8% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

Près de 34% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

33,7% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 610 logements dont 46,5% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une reprise de la construction

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 29,1% contre 12,2% à l'échelle du bassin de vie Ouest Nord et 15,5% à celle de la Métropole de Lyon.

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 21 logements par an, 53,2% étant en collectif (résidences comprises).

Le début des années 2000 a été marqué par une très faible production. Entre 2005 et 2009, le rythme a fortement augmenté avec 48 logements construits chaque année dont un peu plus de 70% en collectif. Entre 2010 et 2014, le rythme est de 38 logements par an dont 43,5% en collectif.

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

En moyenne, 32 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

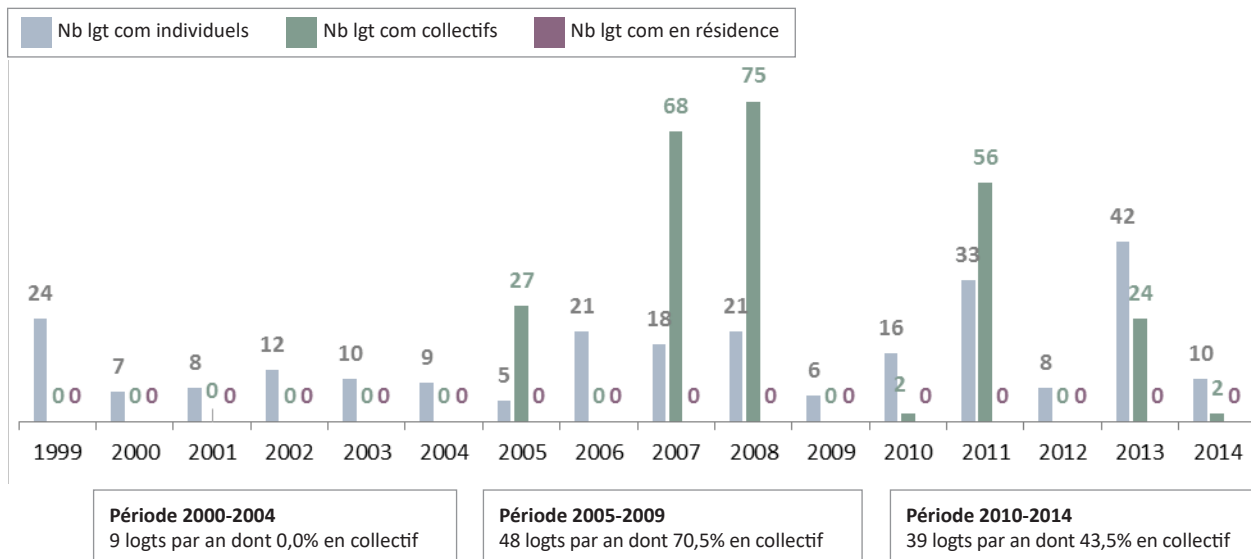
- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 2 logements par an,
- de compenser la perte de 6 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 9 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,59 en 1999 à 2,37 en 2012),
- d'accueillir 15 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 35 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 3,3% en 1999 à 4,7% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 2,1% à 1,0%.

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014

Source données : DREAL MEDDTL Sit@del2 (en date réelle de 1999 à 2007, puis date de prise en compte)



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	12 logements
dont part du collectif	19,4%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Une commercialisation récente de logements neufs soumise au secret statistique

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

Un marché de l'individuel qui connaît une forte baisse

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 77 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 6% des ventes du bassin de vie. 71% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (359 758 €) était largement inférieur à celui de son bassin de vie (540 537 €), et légèrement inférieur à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de 23% (-2,9% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 987 €/m²) était vendu à un prix moyen supérieur à celui du bassin de vie (2 819 €/m²) mais proche de celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une baisse de 10,1% (-13,4% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **41% des appartements anciens se sont vendus entre 2 800 et 3 600€/m²**, 36% à moins de 2 800 €/m² et 23% 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 10,4% (taux 2017) de logements sociaux, La Tour de Salvagny est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Une dynamique de rattrapage enclenchée

Avec 188 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de la Tour de Salvagny représente 4,8% de celui du bassin de vie Ouest Nord.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 99 logements. La part du parc social a augmenté de 4,1 points (10,4% en 2017 contre 6,3 % en 2008), alors que le taux n'évolue pratiquement pas dans la période précédente.

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 264 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

98 ménages souhaitent La Tour de Salvagny comme premier choix

Au 31 décembre 2017, 40 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 98 demandeurs souhaitent la Tour de Salvagny comme premier choix. 41% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 4,3, soit plus de **4 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur à celui du bassin de vie Ouest Nord (5,4) et à celui de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 8,2% contre 7,2% 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

Des typologies intermédiaires fortement représentées dans le parc social

En 2017, les T3 représentent 44,9% du parc social (34,2% à l'échelle du bassin de vie). Les petits logements (T1 et T2) totalisent 27,6% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 23,7% et de 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

A l'inverse, les T4 et plus (27,6% des logements sociaux) sont sous-représentés comparés au bassin de vie (42,1% de T4 et +) et à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

Source : RPLS 2017

En moyenne 7 logements sociaux financés annuellement

Au total, 74 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 4,3% de la production du bassin de vie Ouest Nord.

7 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 51% en PLUS, 0% en PLUS-CD, 23% en PLAI et 26% en PLS. Cette ventilation est différente 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).

Il s'agit ici exclusivement de logements ordinaires neufs (hors foyers).

Par ailleurs, entre 2008 et 2017, sur la commune, aucun logement n'a été financé en accession sociale.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

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

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en renforçant l'offre locative sociale et l'accession abordable.
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en favorisant l'accueil 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.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	1 366
Actifs ayant un emploi	1 703
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,8

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Un peu moins d'emplois que d'actifs

Avec 1 428 emplois recensés en 2014, la Tour-de-Salvagny représente près de 3% des emplois du bassin de vie Ouest Nord. On y compte 0,8 emploi pour un actif occupé résident, un taux de concentration de l'emploi très en deçà de celui de la conférence à laquelle elle appartient (1,8) mais également de celui de la Métropole de Lyon qui affiche un ratio moyen de 1,2 emploi pour un actif occupé.

42% des emplois de la commune sont occupés par des actifs venant de l'extérieur de la Métropole

Sur les 1 366 emplois que compte la commune en 2014, 560 sont occupés par des actifs habitant dans une commune située à l'extérieur de la métropole lyonnaise, soit 44% des emplois du territoire. Un tiers est occupé par d'autres actifs de la Métropole (hors bassin de vie), et 18% des emplois sont occupés par des tourellois.

A l'inverse, parmi les 1 703 tourellois ayant un emploi, 15% vivent et travaillent sur la commune, 52% travaillent dans une autre commune de la Métropole (hors bassin de vie), et 18% travaillent hors de la Métropole.

D'où viennent les actifs venant travailler à La Tour-de-Salvagny

De la commune	256	20%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	51	4%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	419	33%
De l'extérieur de la Métropole	560	44%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de La Tour-de-Salvagny

Dans la commune	256	15%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	253	15%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	908	52%
A l'extérieur de la Métropole	317	18%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Une surreprésentation des fonctions métropolitaines

46% des emplois de la commune relèvent des fonctions métropolitaines, c'est 9 points de plus que la moyenne de la métropole lyonnaise qui affiche une part de 37%.

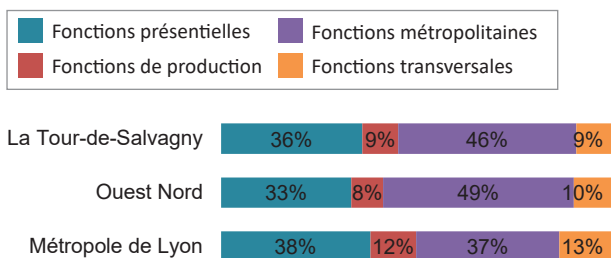
Les fonctions métropolitaines sont surtout portées par les métiers de la gestion qui concentrent 43% des fonctions métropolitaines de la commune. Les fonctions de commerce interentreprises et les prestations intellectuelles concernent respectivement 19% et 16% des emplois métropolitains du territoire.

Les fonctions présentiellees sont moins représentées

Leur part dans l'emploi total est de 36%, contre une moyenne à l'échelle de la métropole lyonnaise de 38%. Les fonctions transversales (transport-logistique et entretien-réparation) sont également moins représentées.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Des spécialisations dans les domaines des loisirs, la gestion ou le commerce

Grâce à la présence sur le territoire du Casino le Lyon vert qui emploie près de 250 salariés, la commune affiche une forte spécialisation dans le domaine de l'organisation de jeux de hasard et d'argent.

Le commerce de gros (hors automobile) constitue également une spécificité affirmée de l'économie locale (Tenesol, N2C,...).

Le territoire est également bien doté en emplois dans les domaines des services administratifs et de soutien aux entreprises (MJCM propreté,...).

Un déficit dans le domaine de l'industrie

6% des emplois salariés privés de la commune relèvent de l'industrie, l'énergie ou l'environnement. Cette part est de 8% dans le bassin de vie Ouest Nord. Elle atteint 14% dans la métropole lyonnaise.

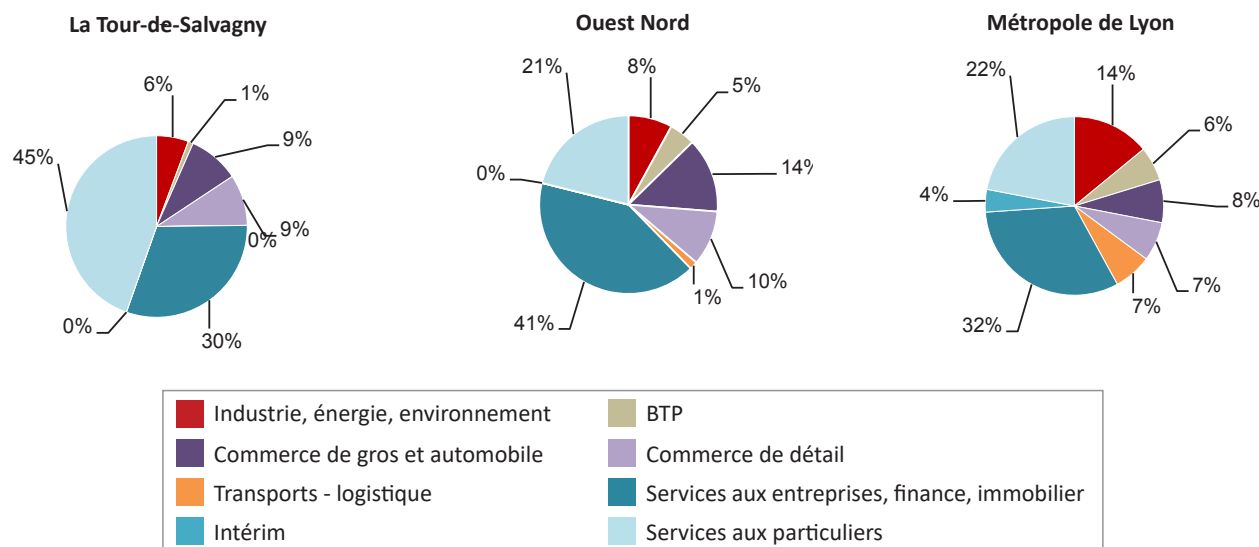
Une dynamique récente plutôt favorable

Entre 2009 et 2014, l'emploi salarié privé a progressé de 5% sur la commune, soit une cinquantaine d'emplois supplémentaires. Cette hausse est plus importante que celle enregistrée à l'échelle du bassin de vie Ouest Nord (+2%). Elle est comparable à la moyenne métropolitaine.

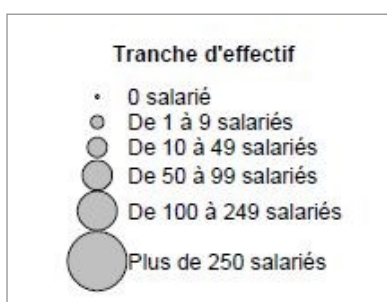
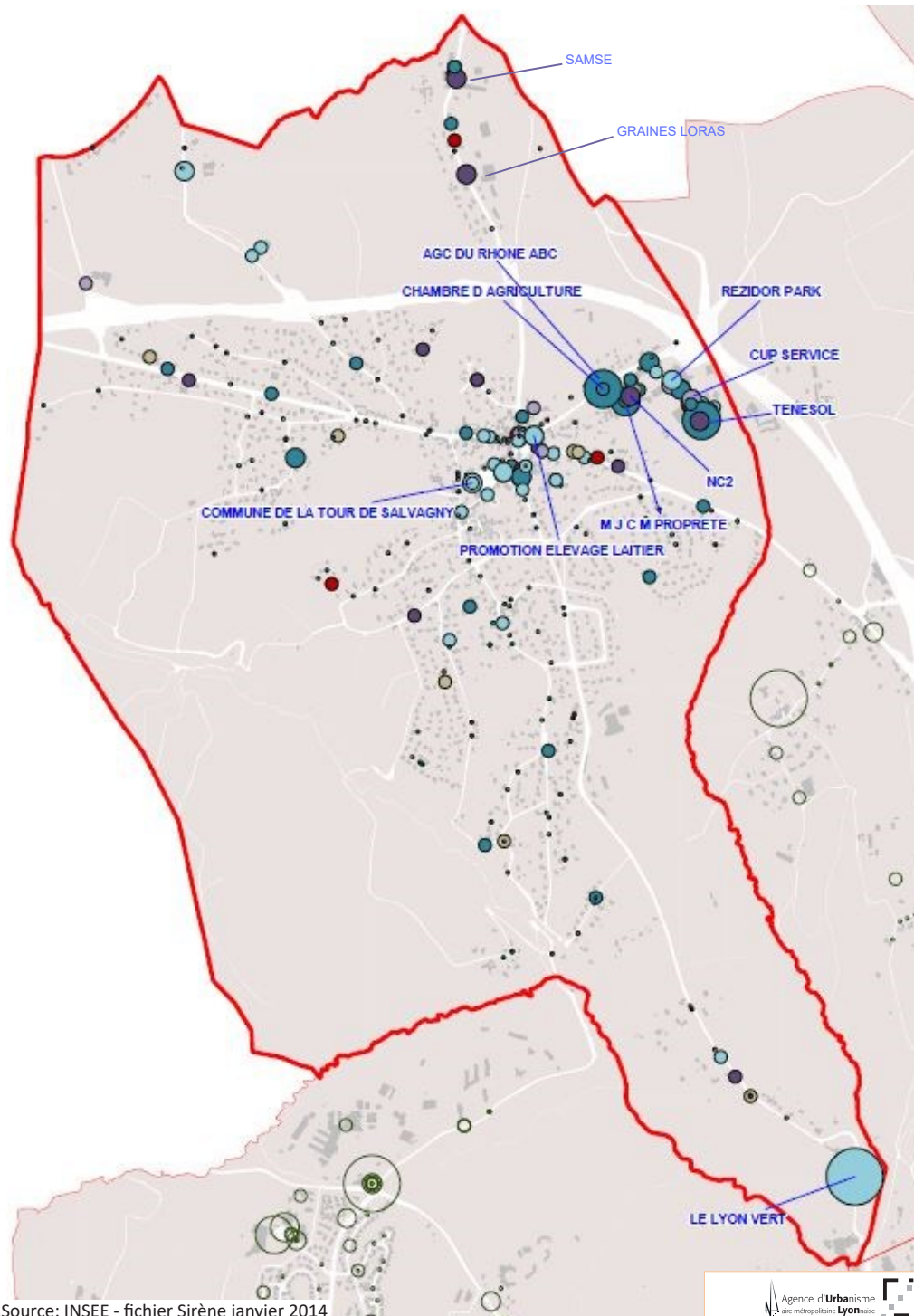
La progression de l'emploi salarié privé sur le territoire a surtout bénéficié aux activités de commerce de détail, ainsi que celles de commerce de gros.

Part des secteurs d'activité en 2014 (répartition des emplois salariés privés)

Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Artisanat et commerce

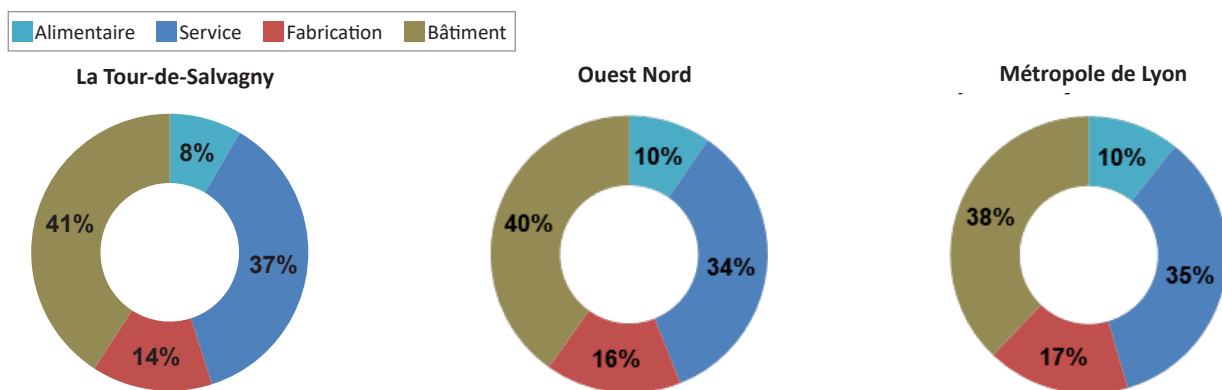
L'artisanat est très développé

Avec 71 établissements inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, soit 188 artisans pour 10 000 habitants, contre une moyenne d'environ 145 dans le bassin de vie Ouest Nord ou l'ensemble de la métropole lyonnaise, l'artisanat est bien représenté à la Tour-de-Salvagny.

Quel que soit le domaine d'activité, la commune affiche une densité artisanale supérieure ou égale à celle enregistrée au niveau du bassin de vie Ouest Nord ou celle de la Métropole.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



Une offre commerciale adaptée

Pour les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher, leur nombre rapporté à la population est beaucoup plus faible à la Tour-de-Salvagny que dans l'ensemble de la métropole lyonnaise. Ce constat est vrai pour tous types de commerce.

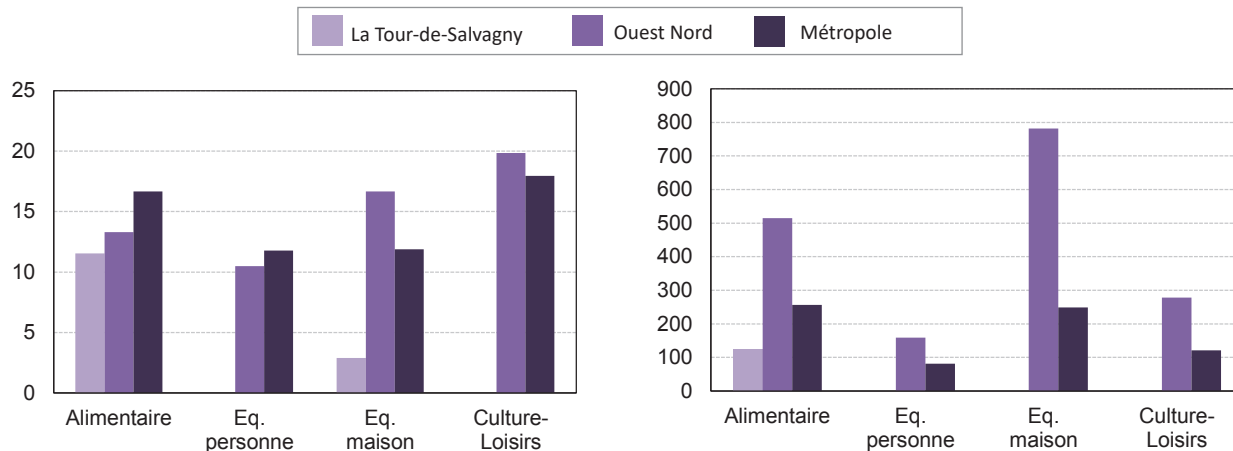
Pour les surfaces de plus de 300 m², la commune est dotée d'une seule grande surface spécialisée dans l'alimentaire où elle affiche un ratio surface de vente/ nombre d'habitants nettement moins élevé que la moyenne du bassin de vie Ouest Nord ou l'ensemble de la métropole lyonnaise.

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

Les trois quarts de la superficie du parc sont dédiés à l'activité industrielle

Le parc immobilier d'entreprises (hors commerce) de la Tour-de-Salvagny s'élève à 31 526 m² de surface de plancher.

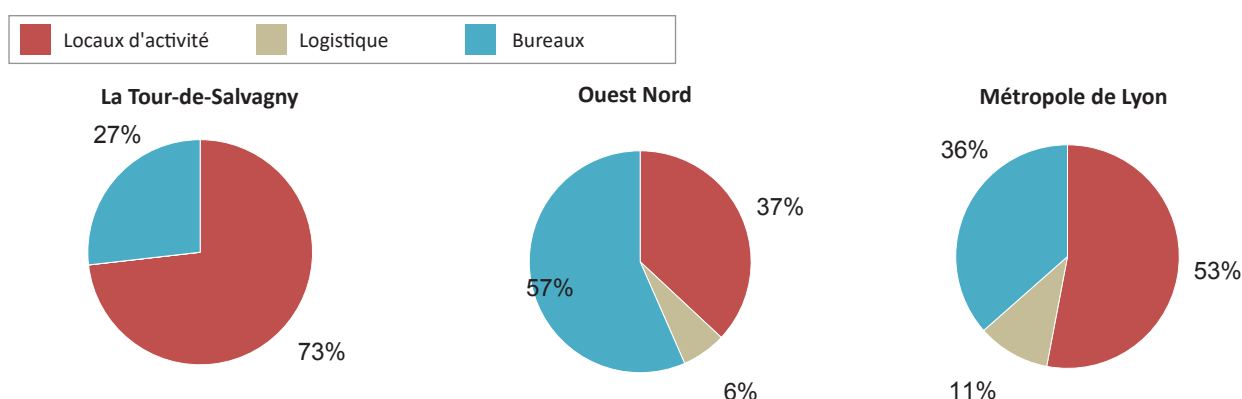
77% de la surface est dédiée aux locaux d'activités et industriels, contre 37% pour le bassin de vie Ouest Nord et 53% pour l'ensemble de la métropole lyonnaise. Le Parc d'activités de La Tour-de-Salvagny est le principal site d'activités de la commune.

La surface dédiée aux bureaux représente 27% de la superficie totale des locaux d'entreprises de la commune, mais 57% dans le bassin de vie Ouest Nord et 36% en Métropole.

Le parc logistique est inexistant sur le territoire. Il représente 6% à Ouest Nord et 11% dans l'ensemble de la Métropole.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



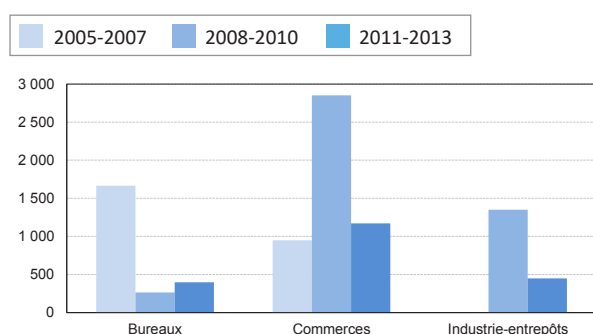
Marché immobilier

Plus de la moitié des constructions récentes sont des locaux commerciaux

Entre 2005 et 2013, 9 100 m² de surface de plancher ont été construits sur la commune. 4 970 m² sont des locaux commerciaux, ce qui représente 55% de l'ensemble des nouvelles constructions de la commune et un cinquième des constructions des locaux commerciaux de l'ensemble du bassin de vie Ouest Nord.

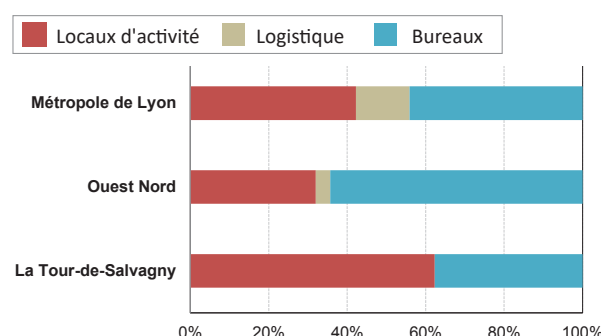
Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > L'accompagnement et le renforcement du dynamisme économique du territoire par :
- la pérennisation et le confortement de l'appareil commercial du centre
 - la préservation de l'artisanat et des PME en donnant la possibilité aux entreprises de toutes tailles de s'ancrer et se développer sur le territoire de la commune
 - la préservation dans leurs vocations des zones économiques du territoire (parc d'activités et Poterie)
 - la recherche du renouvellement et de la densification de l'offre
 - la réhabilitation des activités existantes
 - l'affirmation de la vocation et de l'image de qualité du parc d'activités de La Tour
 - la valorisation et la pérennisation de l'activité agricole garante de l'identité locale et de l'installation de jeunes agriculteurs
 - la valorisation de la vocation touristique et de loisirs de la commune (Casino, Golf, parc de l'Hippodrome)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

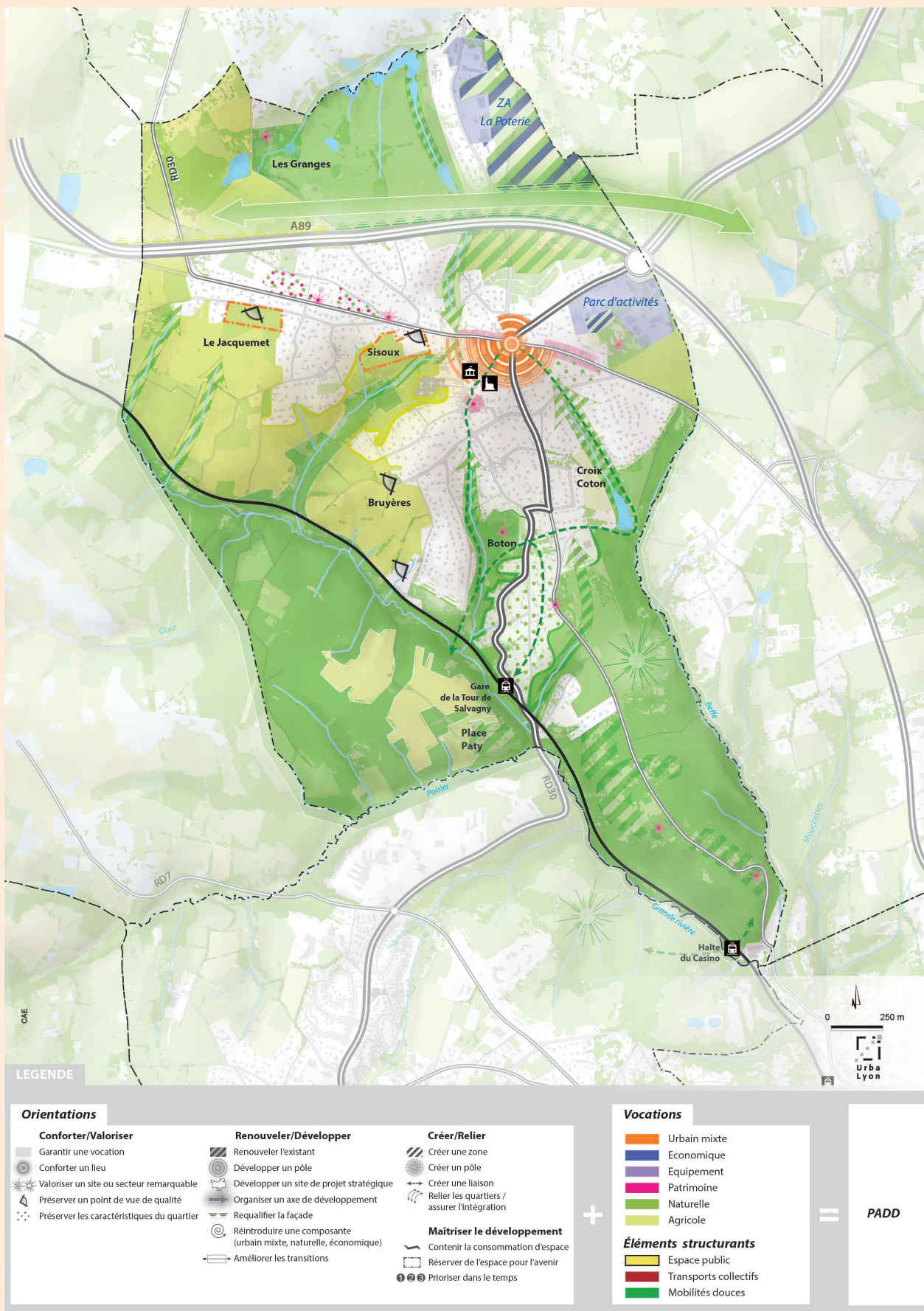
- **Affirmer l'identité verte de la commune dont les deux tiers du territoire sont encore naturels**
 - > Conserver la trame verte et bleue existante constituée des vallons de la Beffe et de la grande Rivière, des parcs, ruisseaux et espaces agricoles
 - > Accompagner l'intégration de l'infrastructure A89 et de la liaison avec l'A6 dans son environnement
- **Organiser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante**
 - > Permettre un développement urbain concentré sur le bourg et ses franges
 - > Proposer un cadre de vie qualitatif facilitant le fonctionnement communal et mettant en valeur le patrimoine tourellois
 - > Offrir les conditions du dynamisme économique

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants
 - > en tenant compte des capacités de développement de la commune en termes de foncier, d'équipements, de services et de transports,
 - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.
- Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie
 - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages,
 - > en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
 - > en répondant aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique,
 - > en facilitant l'accès au logement social,
 - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation via la mixité fonctionnelle.
- Développer l'offre de logements à prix abordables
 - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
 - > en favorisant la production de logements sociaux pour respecter le taux réglementaire,
 - > 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.
- 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.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE





Ecrin vert de la commune - ©Agence d'urbanisme

La commune est constituée de vastes secteurs agricoles situés au nord-ouest et au sud, ainsi que d'entités naturelles remarquables (vallons de la Grande Rivière et de la Beffe) présentant des boisements de qualité ainsi qu'un certain relief favorisant les vues sur le grand paysage.

De l'habitat isolé et de grandes propriétés sont présents à l'intérieur de ces espaces.



Raccordement A89/A6 - ©Agence d'urbanisme

Le fuseau de l'actuelle RN7 est en cours d'aménagement afin de relier les autoroutes A89/A6. Cette infrastructure longe des quartiers existants ainsi que le secteur de développement économique de la Poterie.

AFFIRMER L'IDENTITÉ VERTE DE LA COMMUNE DONT LES DEUX TIERS DU TERRITOIRE SONT ENCORE NATURELS

- **Conserver la trame verte et bleue existante constituée des vallons de la Beffe et de la grande Rivière, des parcs, ruisseaux et espaces agricoles**



- > Conserver les grandes entités naturelles :
 - connecter les plateaux agricoles de Dardilly et de l'Ouest Lyonnais par le vallon de la Beffe ainsi que le long de l'infrastructure de liaison A6/A89, afin de conserver les corridors écologiques et la valeur paysagère des sites,
 - préserver ou recréer les corridors verts à l'ouest du bourg de part et d'autre de la rue de Paris.
- > Permettre la gestion des constructions existantes dans les secteurs à dominante naturelle, notamment Place Paty, Croix Coton et le long de l'avenue du Casino.
- > Préserver les points de vue remarquables identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

- Les terres agricoles sont classées en A1 ou A2.
- Le zonage N1 s'applique sur les secteurs les plus inaltérables des vallons et étendues boisées. Le zonage N2 quant à lui autorise une gestion limitée de certains secteurs sensibles comportant néanmoins des constructions existantes, comme la partie sud de la commune ou le secteur de Croix Coton.
- Un repérage pour changement de destination est inscrit sur deux bâtiments en partie nord du secteur de Croix Coton, ainsi que sur le bâtiment occupé par l'Ecocentre dans le secteur du Jacquemet.
- Les hameaux des Cordinaux et de Place Paty, inclus dans la trame verte communale, sont classés en N2sh.
- Enfin, un ensemble de prescriptions de cheminements à préserver et d'emplacements réservés piétons s'applique à travers le territoire urbain de la commune, comme sur son pourtour en empruntant l'espace des vallons.

- > **Accompagner l'intégration de la liaison A89-A6 dans son environnement**



- > Travailler les façades du tronçon autoroutier en zones agricole et naturelle comme en zone urbaine : maintenir et renforcer les boisements et la vocation naturelle.
- > Limiter l'arrivée de nouveaux habitants au contact de cette infrastructure.
- > Conserver et renforcer les qualités naturelles et paysagères de part et d'autre de cette autoroute.

- Les abords de la liaison autoroutière entre le centre-bourg et le secteur de la Poterie sont classés en N2 afin de ménager un espace de lisière. Des prescriptions de boisements sont appliquées sur certaines parcelles encore mutables, au droit du linéaire de cette voie de grand trafic, afin d'empêcher de futures constructions trop proches de l'ouvrage.
- Un zonage URi2c avec un coefficient de pleine terre de 0,7 est inscrit au sud de l'autoroute afin de préserver les continuités paysagères sur ses abords.



Logements collectifs dans le Bourg - ©Agence d'urbanisme

Le centre bourg se compose de plusieurs entités distinctes dont un quartier ancien patrimonial constitué autour de la place du Vieux Tilleul (quartier du Vingtain), l'ancien village-rue (rues de Paris et de Lyon) au bâti continu et, entre ces deux entités historiques, le quartier de la mairie plus contemporain et dont les espaces publics ont fait l'objet d'une transformation récente importante.

Ces dernières années s'est engagée la réalisation de l'opération du Contal, en greffe nord-est du bourg, développant de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel. Par ailleurs, le secteur du Zonchet et des Bergonnes à l'ouest du Bourg peut participer au renforcement du centre communal.

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

• Permettre un développement urbain concentré sur le bourg et ses franges



- > Tenir les limites des zones naturelles.
- > Concentrer le développement sous forme de renouvellement urbain dans le centre-bourg, notamment vers l'ouest, dans le respect de l'identité du village.
- > Permettre l'extension et le renouvellement urbains de part et d'autre de la rue de Paris, à proximité de la centralité (zones du Zonchet, des Bergeonnes en greffe de bourg). L'aménagement de ces secteurs devra intégrer la notion de lisibilité d'entrée de bourg, être cohérent avec les qualités patrimoniales du tissu environnant, et favoriser la connexion des entités naturelles (liaisons vertes nord-sud).
- > Encadrer dans un objectif de requalification le renouvellement et l'aménagement urbain sur la partie sud de l'avenue de la Poterie.
- > Proposer une offre de logements diversifiés, répondant aux besoins des habitants et favorisant la mixité sociale.

- Sur le centre bourg s'applique un ensemble de zonages UCe avec des indices 3b sur la partie "village-rue" des rues de Paris et de Lyon, ainsi que sur les abords de la place de la Mairie, et des indices 4a et 4b sur les tissus du vieux bourg et des franges ouest (ces dernières pouvant accepter une évolution dans l'esprit d'un épaississement du centre). Des hauteurs graphiques de 13, 10 et 7 mètres sont inscrites de manière à traduire un épannelage décroissant depuis la place de la Halle vers les franges du centre.

- Des marges de recul de part et d'autre de l'église permettent une aération de la place en cas de mutation des abords.

- Les abords du centre constitués par le groupe scolaire, les arrières de l'église et l'habitat collectif du secteur du Contal, sont classés en URm2a. la partie d'habitat intermédiaire du Contal ainsi que le tènement libre du Zonchet sont inscrits en URi1a.

- Des orientations d'aménagement et de programmation viennent encadrer plus finement les évolutions possibles sur les secteurs Zonchet/Bergeonnes et du Contal.

- Enfin, des emplacements réservés pour équipements, stationnement et espace vert complètent ces prescriptions.

OAP
2

OAP
3



Pédibus dans le centre-bourg - ©Agence d'urbanisme

Une part significative du plateau urbanisé de la commune est composée de secteurs résidentiels pavillonnaires de faible densité aux qualités bâties et végétales variées, le centre et les hameaux possèdent une valeur identitaire propre à la commune, et de grandes propriétés ponctuent le territoire tant urbain que naturel.

De vastes équipements sportifs de plein air et de loisir au rayonnement métropolitain (le parc de l'Hippodrome, le golf et le casino), témoins actifs des vocations historiques de loisir de la commune, participent pleinement à son identité et à sa vocation d'accueil de structures spécifiques et d'intérêt général.



*Maison bourgeoise et ancien pigeonnier réhabilité
- ©Agence d'urbanisme*



Golf - ©Agence d'urbanisme

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

• Proposer un cadre de vie qualitatif facilitant le fonctionnement communal et mettant en valeur le patrimoine tourellois



- Encadrer un développement modéré des quartiers résidentiels et limiter les évolutions des secteurs les plus sensibles : du Jacquemet, du Boton, du Grand Champ, des Ecotais et en Sutin (de forts reliefs, enserrés dans les espaces naturels, ou en frange de vallons).
- Limiter les constructions dans les secteurs d'aléas naturels (relief, cours d'eau) et être vigilant à l'imperméabilisation des sols.
- Maintenir des secteurs d'urbanisation à moyen et long terme sur les zones du Sisoux et de Jacquemet nord. L'urbanisation de ces secteurs sera à phaser dans le temps.
- Préserver les grandes propriétés aux caractéristiques bâties et paysagères de qualité, et permettre leur évolution en cohérence avec un objectif de préservation des espaces naturels.
- Préserver les tissus urbains anciens et qualitatifs : dans le bourg du Vingtain et le long de l'axe rue de Lyon/rue de Paris.
- Renouveler les tissus patrimoniaux dans le respect de leurs caractéristiques : autour de la place de la Halle et près de l'église.
- Protéger les éléments bâtis porteurs de qualité architecturale et patrimoniale.
- Protéger les caractéristiques paysagères des zones résidentielles : le quartier des Grefières près de la halte ferroviaire ; le quartier de la Veyrie ; le quartier des Croisettes ; le long de la rue de Paris ; rue des Bergeonnes.
- Favoriser les liens inter-quartiers et accompagner le développement des modes doux pour relier les zones urbanisées au centre, au parc de l'Hippodrome et à la halte ferroviaire.
- Accompagner l'usage des modes de déplacement alternatifs à l'automobile.
- Pérenniser et conforter les vocations historiques propres à la commune : le parc de l'Hippodrome, ses éléments bâtis de qualité, le casino le Lyon Vert, le Golf de Salvagny... Accompagner l'évolution mesurée de ces sites en permettant l'aménagement ou l'implantation exceptionnelle de constructions liées à ces vocations ou relevant de l'intérêt général, tout en respectant un objectif de préservation de la valeur naturelle de ces secteurs.

OAP
1

OAP
6

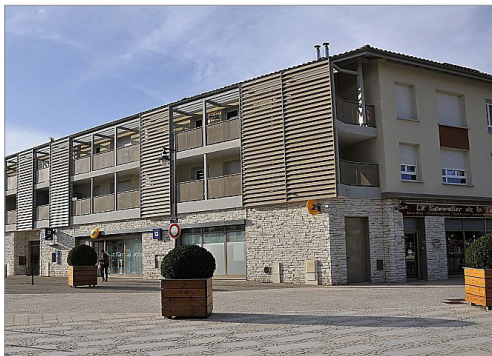
OAP
4

PIP
A1
A2
A3

- Les tissus de hameaux du Jacquemet et de la Pusatière sont classés en UCe4b avec une hauteur graphique à 7 mètres.
- Le secteur en prolongement du centre sur la rue de Paris et faisant la transition avec la zone d'urbanisation future du Sisoux est classé en URi1c préservant le rapport à la voie du bâti.
- La majeure partie des quartiers résidentiels du plateau sont classés en URi2c et les secteurs les plus sensibles en URi2d.
- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement les évolutions possibles sur le secteur du Boton, dont la partie urbanisable est inscrite en AURi2c. Une marge de recul de 5 mètres permet de préserver le talus végétal.
- Une zone AURm2a et une orientation d'aménagement et de programmation sont inscrites sur la partie Est du Sisoux pour permettre la production de logements abordables en lien avec le centre-bourg. Sur la partie Ouest, un emplacement réservé pour équipements publics et un zonage AU2 permettent d'anticiper les futurs besoins en équipements socioculturel et scolaire..
- Le secteur de réserve foncière du Jacquemet nord est classé en AU2.
- Le zonage N2 couvre les grandes propriétés des secteurs du Boton, des Granges et de Pisse-Chien.
- Un zonage N2s1 avec un polygone d'implantation ainsi qu'un repérage pour changement de destination sont appliqués sur le château des Granges et permettent la reconversion et la gestion de cette grande propriété, en lien avec les activités de loisirs limitrophes. Une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement les évolutions possibles.
- Sur le parc de l'Hippodrome et le golf de La Tour, un zonage N2 est appliqué.
- Des zonages N2s2, N2s3, N2s4 et N2s5 permettent respectivement et de façon très encadrée l'implantation d'un équipement à vocation d'accueil pour personnes âgées afin de conforter la présence d'équipement dans le secteur (avec un coefficient de pleine terre de 30%), l'extension éventuelle du casino (avec un polygone d'implantation), l'extension du parking de la gare, et l'évolution du practice du golf.
- Plusieurs périmètres d'intérêt patrimonial s'appliquent sur les différentes séquences du centre bourg.
- Différents éléments bâtis patrimoniaux sont identifiés dans les tissus urbains comme dans les secteurs naturels.
- Une zone non aedificandi protège une cour rue de Paris.
- Des protections de boisements sont appliqués sur l'ensemble des territoires urbain et naturel de la commune.



Zone artisanale de la Poterie - ©Agence d'urbanisme



Espace public et commerces du centre-bourg - ©Agence d'urbanisme

Le territoire communal comprend deux secteurs dédiés à l'activités économique : la Poterie, aujourd'hui support de quelques entreprises implantées en partie nord, mais surtout constituant une réserve foncière d'une vingtaine d'hectares à moyen terme, et le parc activités de La Tour, adressé sur l'avenue des Monts d'Or, regroupant des implantations bâties qualitatives, et possédant encore du potentiel d'extension.

Le centre de la commune dispose par ailleurs d'un appareil commerçant dynamique, récemment conforté grâce au projet de requalification du centre-bourg, répondant aux besoins des habitants.

Enfin, La Tour de Salvagny demeure un territoire attractif pour les exploitants agricoles grâce à ses vastes tènements bien exposés et cohérents en termes d'exploitation, dont l'enjeu dans les années à venir sera le maintien et l'accueil des agriculteurs.

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

• Offrir les conditions du dynamisme économique



- > Conforter les commerces de proximité en les concentrant autour du centre-bourg.
- > Accompagner les implantations d'activités économiques sur le territoire communal : renouvellement et extension du parc d'activités.
- > Maintenir la vocation artisanale sur la commune en étudiant l'opportunité d'accueillir ce type d'activités dans les futurs programmes du secteur de la poterie.
- > Anticiper et encadrer le développement à terme du secteur de la Poterie :
 - proposer un phasage dans le temps pour organiser le secteur : prioriser le développement en continuité de l'existant,
 - proposer une zone d'activités de qualité et adaptée aux vocations souhaitées, par la pleine intégration de l'élément naturel dans le projet de développement de la zone vers le Sud (végétalisation, perméabilité des surfaces de parking, etc.),
 - proposer un traitement qualitatif de la façade de l'infrastructure autoroutière.
- > Pérenniser les conditions facilitant l'exploitation agricole :
 - travailler une bonne gestion des limites avec les secteurs résidentiels,
 - préserver les vastes surfaces d'un seul tenant,
 - faciliter les accès aux terrains.

OAP
5

- Le zonage UEi2 s'applique sur le parc d'activités de La Tour et la partie déjà urbanisée du vaste secteur de la Poterie. Le secteur Sud du site de la Poterie est classé en zonages AUEi1 et AUEi2 afin de permettre l'extension de la zone d'activités. L'urbanisation de ce site est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Un emplacement réservé aux équipements publics est inscrit afin de permettre l'implantation d'un écocentre métropolitain.
- Une hauteur graphique à 7 mètres est inscrite en partie sud-ouest du parc d'activités, afin d'assurer une transition avec le tissu résidentiel limitrophe.
- Dans le centre, des polarités commerciales, des linéaires commerciaux et artisanaux, ainsi que des linéaires toutes activités, préservent le commerce de proximité.
- Les surfaces agricoles de Place Paty, les Allivers, Pré Mutin, Les Gorges, Fonvielle et de Pisse-Chien sont classées en A1 au regard de leur sensibilité. Les secteurs de part et d'autre de la route de Lozanne, supportant du bâti et en contact avec la liaison autoroutière, sont classés en A2.
- Le secteur Nord du site de la Poterie est classé en zone A2 afin de pérenniser sa vocation agricole.

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages et la disparition de logements existants (démolition, fusion) restent tels qu'entre 1999 et 2012, la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins d'environ une vingtaine de logements par an.

En 2012, 30% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 43% des logements construits l'ont été en collectif.

Alors que depuis une dizaine d'années, la production en individuel oscillait entre 15 et 20 logements par an, elle est passée à 26 logements en moyenne en 2013 et 2014.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

La Tour de Salvagny est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole.

La population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+490 personnes) et représente 28,8% de la population de 2012 face à une population jeune (habitants de moins de 30 ans) qui représente seulement un tiers des habitants. 2,4% 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 3,7% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles (38,5% en 2012 contre 47,4% en 1999) a diminué au profit des personnes seules. Toutefois, l'arrivée de jeunes ménages, potentiellement des familles, pourrait ralentir cette tendance.

Besoins en logements spécifiques

La commune dispose d'une offre à destination des personnes âgées (8 logements gérés par Lyon Métropole Habitat).

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est déséquilibrée au profit des propriétaires. En 2012, un peu plus de 70% des ménages sont propriétaires de leur logement, 28 % sont locataires. La proportion de locataires du parc privé et du parc HLM a faiblement augmenté entre 1999 et 2012 (respectivement de + 1,5 points et + 1,2 points).

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

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > Prioriser et phaser le développement.
- > Favoriser 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**

- > Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle pour permettre la mixité sociale.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
- > Préserver le rôle d'accueil des ménages avec enfant(s) de la commune en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement et proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
- > Préserver voire développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
- > Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
- > Veiller à la diversité des produits proposés (granulométrie, prix, taille).



Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 188 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 99 logements. Le taux SRU (10,4% en 2017) a, quant à lui, progressé. Toutefois, en 2017, le déficit était de 264 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25 %.

La pression de la demande est de 4,3 demandeurs pour une offre. 98 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour La Tour de Salvagny au 31 décembre 2017, 41% des ménages demandeurs résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (8,2 %) était supérieur à celui enregistré pour le bassin de vie (7,2%) mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, suite à une baisse de l'ordre de 23%, les prix de l'individuel se situent désormais dans la fourchette basse du bassin de vie. Toutefois ce marché cible toujours les classes moyennes supérieures. Les logements en collectif anciens constituent un marché étroit. Le prix moyen a baissé de 10% entre 2012 et 2014 mais les logements restent toutefois peu accessibles à une clientèle d'accédant à revenus modestes.

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

Le parc existant

Environ 610 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, un peu plus de 46 % 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.

A noter que 1,6% 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.

Observation et suivi du PLU-H

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

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

- > Continuer à produire une offre nouvelle de logements sociaux, poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.
- > Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.
- > Faciliter le conventionnement de logements privés.

- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo-accédants des classes moyennes et modestes.



- **Améliorer le parc existant**

- > Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé (en collectif comme en individuel).
- > Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.



- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**

- > Animer le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
- > Observer et anticiper les évolutions de l'habitat.



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 40 logements /an, soit 120 logements entre 2024 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à stabiliser la population. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 44 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de l'Allée des Pommiers, des Bergeonnes et des Sisous,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs 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 seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

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

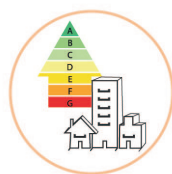
- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3^{ème} période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 95 logements locatifs sociaux.
- 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 regard 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 extension des périmètres des secteurs de mixité sociale existants,
- la poursuite du conventionnement des logements municipaux engagé dès 2017,
- 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 La Tour de Salvagny. La convention signée entre SOLIHA et la commune devrait permettre de mieux identifier le patrimoine qui pourrait faire l'objet d'un conventionnement et d'accompagner les ménages dans le montage des dossiers de conventionnement,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables et des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP). Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobi-

lisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,

- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...). Cette action foncière intervient en complément des acquisitions de tènements conduites par la commune dans l'objectif de développer l'offre de logements locatifs sociaux.
- 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.



Améliorer la qualité du parc

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

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

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



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

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, il définit les modalités d'accès et de maintien des ménages dans leur logement.

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

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.
- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :
 - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
 - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

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

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

Objectifs

Permettre le développement d'un programme d'habitat dans le respect des caractéristiques naturelles du site.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaines

- Permettre l'implantation d'habitat de faible densité en harmonie avec l'environnement naturel du site.
- Les nouvelles constructions devront se localiser à l'est de la voie nouvelle de desserte.
- L'opération sera de l'ordre d'une dizaine d'unités d'habitation.

S'appliquent également sur ce secteur, les prescriptions inscrites aux documents graphiques du PLU-H.

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Préserver les boisements existants, ainsi que l'espace sensible au centre du secteur.
- Préserver la végétation du talus existant le long de la rue de la Gare afin d'éviter les mouvements de terre.

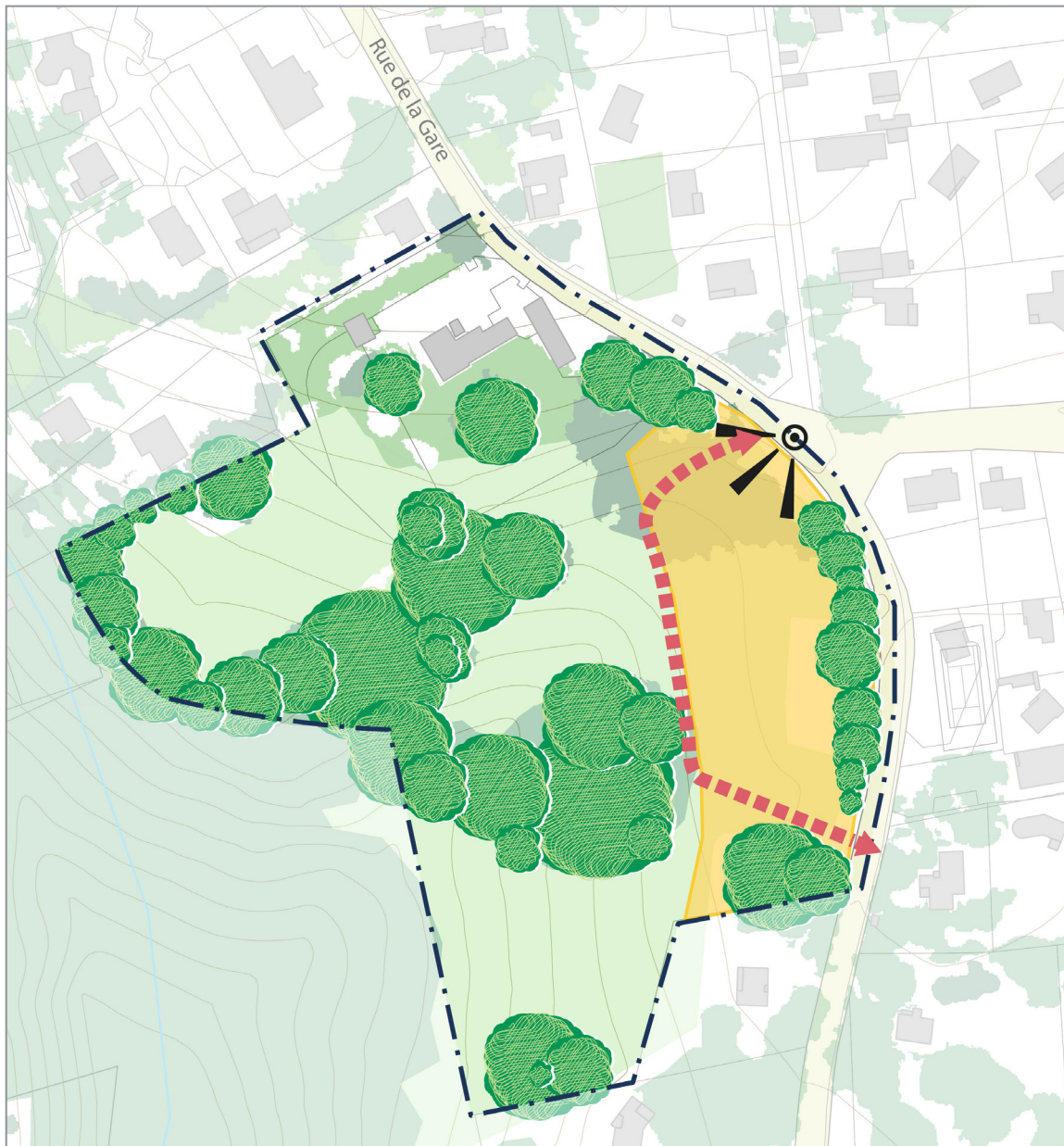
Accès, déplacement et stationnement

- Le tracé de la voie de desserte interne est donné à titre indicatif. Le positionnement des entrées-sorties privilégiera la sécurité des accès (visibilité et facilité de manoeuvre).
- Encourager la mutualisation du stationnement.

Risques et nuisances

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.

Principes d'aménagement



	Périmètre de l'orientation d'aménagement
	Voie de desserte à créer
	Habitat intermédiaire à développer
	Vues à préserver
	Boisements à conserver

Objectifs

Développer une opération d'ensemble dans un environnement de qualité, comprenant un habitat intermédiaire le long de l'avenue des Monts d'Or, et une urbanisation plus lâche en s'éloignant du centre. Cette urbanisation se fera dans le respect des principes de mixité de l'habitat (morphologie et statut) et de haute qualité environnementale (processus intelligent de gestion des énergies et de l'eau).

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaines

En règle générale, le bâti sera implanté au nord des parcelles afin de privilégier l'orientation face au sud, ainsi qu'une protection contre le bruit et le vent.

Par exception, lorsque l'implantation des constructions principales aura été prévue en contrebas et à distance de la voie de desserte, les constructions annexes à usage de garage pourraient être réalisées en bordure de voie.

En partie sud du secteur, planter les collectifs en retrait de l'avenue des Monts d'Or, ainsi qu'en discontinuité pour conserver des percées visuelles depuis cette avenue.

Un réseau d'espaces publics de proximité, servant à la fois de lien piéton nord-sud, et de lieu d'implantation des services nécessaires au fonctionnement du quartier, est à aménager.

Accès, déplacement et stationnement

Le schéma de voirie propose un maillage avec le réseau existant, sans impasse, et s'installant parallèlement aux courbes de niveau avec le minimum de terrassement, respectant ainsi la topographie du site. La chaussée pourra aussi être relativement étroite (économie d'espace).

Des cheminements modes doux déconnectés de la voirie et reliés au vallon central sont à créer.

Lutte contre les risques et les nuisances

Le vallon humide devient le lieu de réception des eaux pluviales et compose ainsi un parc naturel autour de bassins de rétention intégrés au paysage.

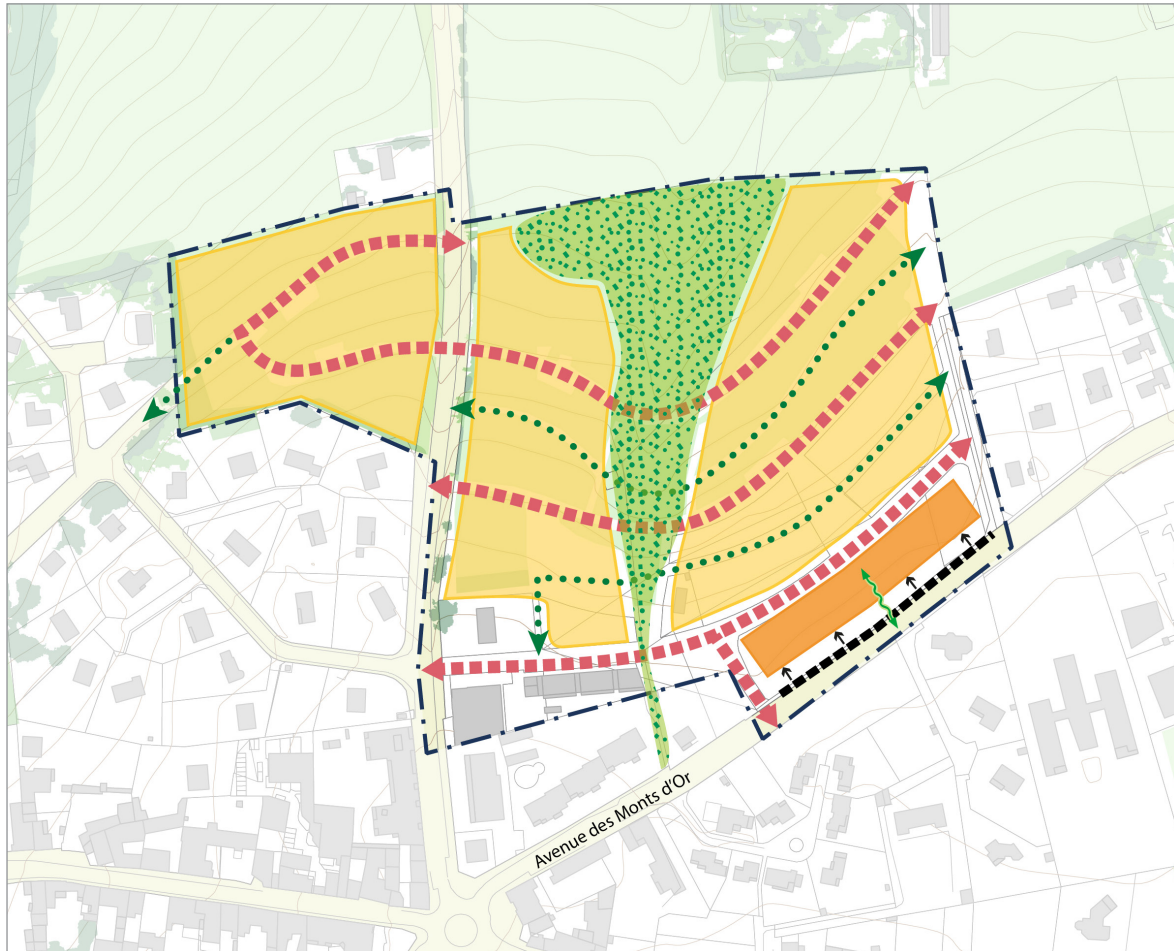
Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

Des plantations parallèles aux courbes de niveau sont introduites sur les rues et cheminements créés, en protection du vent, et pour faire ombrage aux voiries. Ces plantations sont interrompues au passage du vallon.

Les boisements existants au nord sont à préserver et renforcer.

S'appliquent également sur ce secteur, les prescriptions inscrites aux documents graphiques du PLU.

Principes d'aménagement



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Discontinuité du bâti à respecter
-  Retrait à imposer
-  Habitat collectif avec rapport à la voie à développer
-  Habitat intermédiaire à développer
-  Espace végétal à valoriser
-  Percées visuelles à aménager
-  Cheminements modes doux à créer
-  Voie de desserte à créer

Référence / Illustration



OAP
3

Zonchet - Bergeonnes

Constat

- Un secteur en contact avec le centre-bourg (commerces, équipements, etc)
- Un lieu à l'interface entre le tissu ancien de bourg et un habitat résidentiel à dominante pavillonnaire
- Ce secteur présente des potentiels d'évolution et représente un site privilégié pour un développement en greffe de bourg
- Présence d'une continuité naturelle/corridor écologique orienté nord/sud
- Le site bénéficie d'une ambiance de qualité qui s'illustre par la présence de boisements, d'un bâti ancien, de points de vue remarquables sur le grand paysage, et d'un relief participant à la gestion naturelle des eaux pluviales, s'accroissant à mesure que l'on s'éloigne de la rue de Paris.

Objectifs

Permettre la réalisation d'un développement en accroche au bourg et la densification du bâti existant, tout en tenant compte de la présence d'un corridor écologique.

Favoriser une insertion qualitative et harmonieuse du projet dans le respect des caractéristiques du site.

Principes d'aménagement

Concernant le secteur Nord : Le Zonchet

Fonctions et morphologie urbaines

- Permettre la réalisation d'habitat collectif sur la rue de Paris. Au nord du site, proposer un habitat intermédiaire, organisé autour de la future voie de desserte.
- Favoriser des implantations bâties respectueuses de la pente.
- Favoriser une insertion harmonieuse du petit collectif dans l'environnement bâti de la rue de Paris, notamment par un alignement par rapport aux constructions avoisinantes.

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Garantir une implantation bâtie qui permette un traitement qualitatif de la lisière entre espaces bâtis et espaces naturels, à travers une végétalisation des fonds de parcelles en partie nord-ouest.

Accès, déplacement et stationnement

- Assurer une desserte du projet en reliant la rue de Paris et l'allée des Cerisiers par une voie tous modes.
- Proposer un maillage modes doux sur un axe nord/sud.
- Permettre l'implantation en partie sud-est d'une aire de stationnement publique.

Concernant le secteur Sud : Les Bergeonnes

Fonctions et morphologie urbaines

- Permettre l'évolution de la frange ouest du centre-bourg, rue des Bergeonnes, dans le respect de la morphologie historique du bâti touellois. Pour les futures constructions, s'appuyer sur le front bâti existant.
- Sur la rue des Bergeonnes, encourager les césures dans le bâti afin de maintenir des percées visuelles sur les cœurs d'ilots végétalisés.
- Préserver une frange d'habitat individuel plus lâche faisant transition entre le bourg et la zone naturelle du Sisoux.

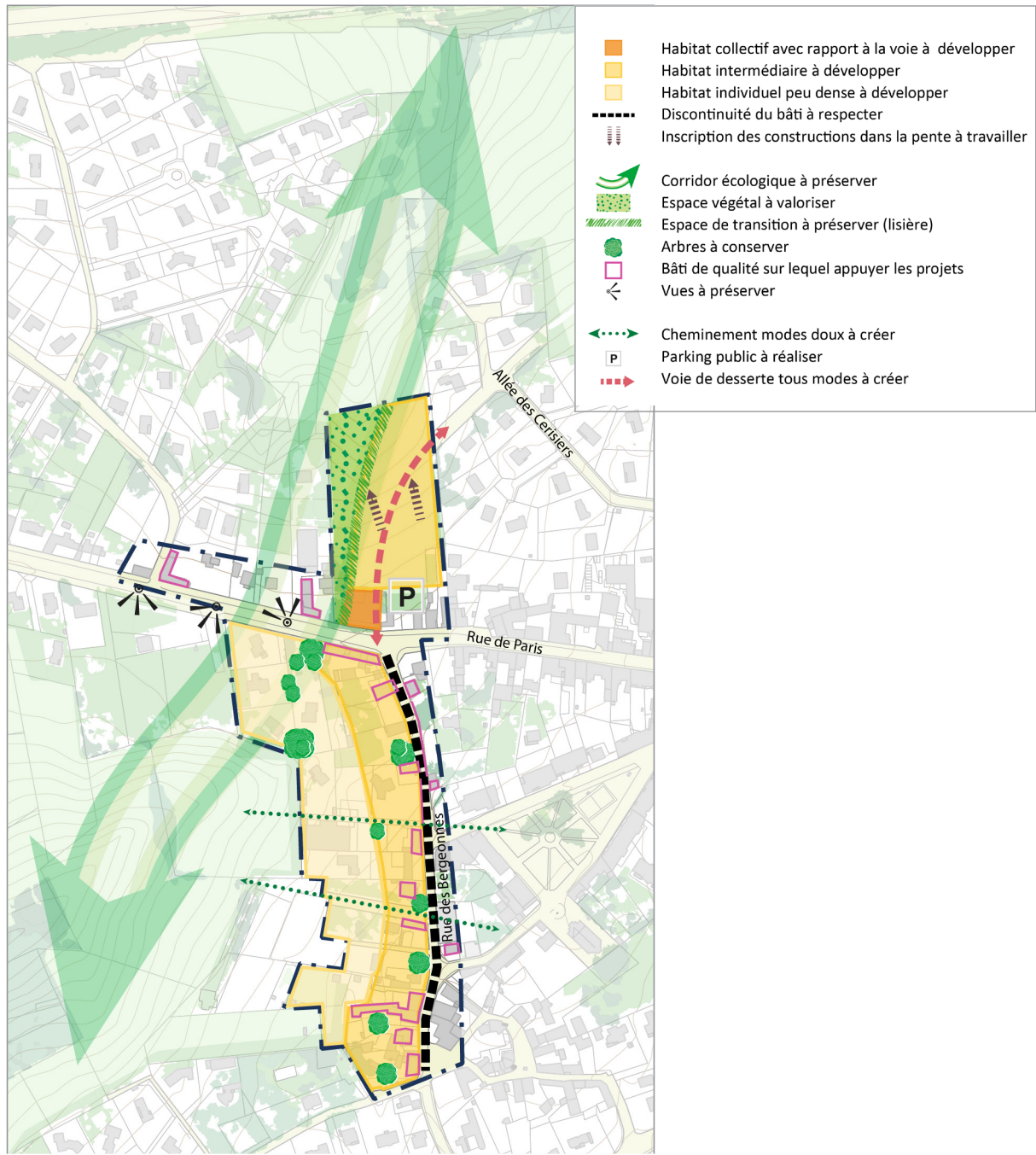
Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Préserver les maisons et murs intéressants ponctuant le linéaire de la rue des Bergeonnes.
- Préserver les boisements de qualité identifiés.

Accès, déplacement et stationnement

- Rechercher au gré des mutations un maillage modes doux pour relier les tissus d'habitat au secteur naturel.

Principes d'aménagement



Risques et nuisances

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

Les Granges

Constat



Domaine des Granges, parc et château

Objectifs

Encadrer la réalisation d'un projet permettant la gestion future de cette grande propriété et tenant compte de l'insertion environnementale d'un tel projet dans le cadre naturel du domaine des Granges.

Principes d'aménagement

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Préserver la partie patrimoniale du château actuel et notamment la partie noble du corps du château, la maison du régisseur et la cour pavée.

Fonctions et morphologie urbaines

- Afin de préserver le parc et ses perspectives paysagères sur le château, les constructions nouvelles sur l'ensemble du domaine seront limitées et leur localisation se fera obligatoirement au nord du domaine, à l'intérieur d'une emprise délimitée au plan de zonage. Cette dernière ne doit en aucun cas définir une constructibilité totale, afin de respecter le caractère naturel des lieux et s'intégrer dans un environnement peu construit : le projet devra comprendre des espaces bâtis et des espaces non bâtis. Le programme devra être fragmenté en plusieurs bâtiments, sans que ne soit recherchée la réalisation d'un bâtiment unique et compact.
- Le projet devra se concrétiser dans une logique d'accroche par rapport à l'existant pour minimiser l'impact en termes de consommation d'espace.

- L'insertion des bâtiments (implantation, volumétrie, architecture) devra tenir compte de la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel du projet.
- Les constructions réalisées dans l'emprise du bâti d'origine (château, orangerie, granges) ne devront pas dénaturer l'équilibre et les proportions de cet ensemble.
- La hauteur déterminée par le règlement doit être considérée comme un maximum ; compte tenu de la déclivité du terrain naturel cette hauteur réglementaire doit être limitée, voire ponctuelle : s'agissant de la partie nord du projet, les toitures des nouveaux bâtiments ne devront pas émerger d'un plan défini, à l'ouest par la cote NGF 314,80 et à l'est par la cote NGF 311,80 ; leur intégration étant favorisée par l'utilisation d'une couverture végétale.
- S'agissant de la partie sud du projet, en cas de démolition-reconstruction des communs (écuries, granges) la hauteur en tout point des nouveaux bâtiments devra correspondre à la hauteur actuelle (+/- 0,50 m).

Principes d'aménagement

Accès, déplacement et stationnement

- La majorité des places de stationnement des véhicules induites par les constructions sera réalisée en sous-sol.

Equipements et réseaux

- En fonction de l'importance du projet, le raccordement aux réseaux publics (voirie et réseaux divers) devra être particulièrement étudié.

Risques et nuisances

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 5

La Poterie

Constat

Ce secteur, situé au nord de la Commune et facilement accessible depuis l'A89, est aujourd'hui occupé par une exploitation agricole.

Il présente de forts enjeux environnementaux (zones humides, espaces boisés...) et agricoles sur sa partie nord. Il est contraint par la traversée d'une canalisation de gaz et par la présence d'un talweg sur sa frange ouest.

Le PADD l'identifie comme un secteur de développement économique en continuité de la zone existante.

Objectifs

- Créer une zone d'activités à vocation artisanale et productive principalement.
- Valoriser les espaces relevant d'un intérêt paysager et/ou écologique.
- Conforter la vocation agricole du nord du secteur, en permettant notamment l'implantation d'une ferme métropolitaine.

Conditions d'aménagement

Réalisation du réseau d'assainissement à échéance 2026, nécessaire à la desserte de la zone

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaines

- > Développer la zone d'activités au sud du secteur :
 - Proposer un traitement qualitatif de la façade sur la route du Bois / RD77 ;
 - Assurer une insertion qualitative des constructions dans un environnement à dominante paysagère ;
 - Planter un espace d'animation à proximité des espaces paysagers collectifs.
- > Privilégier l'implantation de l'écocentre à l'interface entre la zone d'activités et les espaces agricoles, dans un secteur peu impacté par les pentes :
 - Veiller à son intégration paysagère par le soin porté à ses abords ;
 - Gérer les accès de façon à ne pas nuire au fonctionnement du reste de la zone d'activités.
- > Au sud-ouest du secteur, proposer un pôle tertiaire le long de l'avenue de la Poterie en soignant la qualité paysagère et architecturale de la façade afin de

ménager la transition entre les espaces résidentiels et la zone d'activités.

- > Au nord du secteur de projet, pérenniser la vocation agricole, notamment avec l'implantation d'une ferme métropolitaine.

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- > Intégrer la zone d'activités à son environnement :
 - Assurer la transition entre les activités économiques et les espaces agricoles en végétalisant les zones de lisière, notamment en partie sud, pour garantir le respect de la zone de compensation liée à la mesure de protection de l'Oedicnème criard ;
 - Créer une frange paysagère le long de la route du Bois / RD77.
- > Valoriser le talweg comme un espace paysager aux usages multiples :
 - Conforter et faire dialoguer les différentes

Principes d'aménagement

fonctions du talweg pour limiter les conflits d'usage entre espace agricole, espace naturel et espace à vocation économique.

> Protéger les milieux à fort enjeux pour la préservation de la biodiversité :

- Préserver en priorité les zones bocagères, notamment celles incluant des zones humides identifiées au nord du site ;
- Conforter le talweg dans sa fonction de corridor écologique.

Accès, déplacement et stationnement

> Conforter l'activité agricole par le maintien des dessertes existantes sur le chemin des Planchettes.

> Créer un nouveau maillage Est/Ouest pour la desserte tous véhicules des activités :

- L'accès principal devra être organisé depuis la RD77 permettant un accès privilégié vers l'A89 ;
- Un accès secondaire sera possible depuis l'avenue de la Poterie ;
- La desserte des lots de la zone d'activités devra se faire par cette nouvelle voirie.

> Conforter la place des modes actifs au sein du secteur :

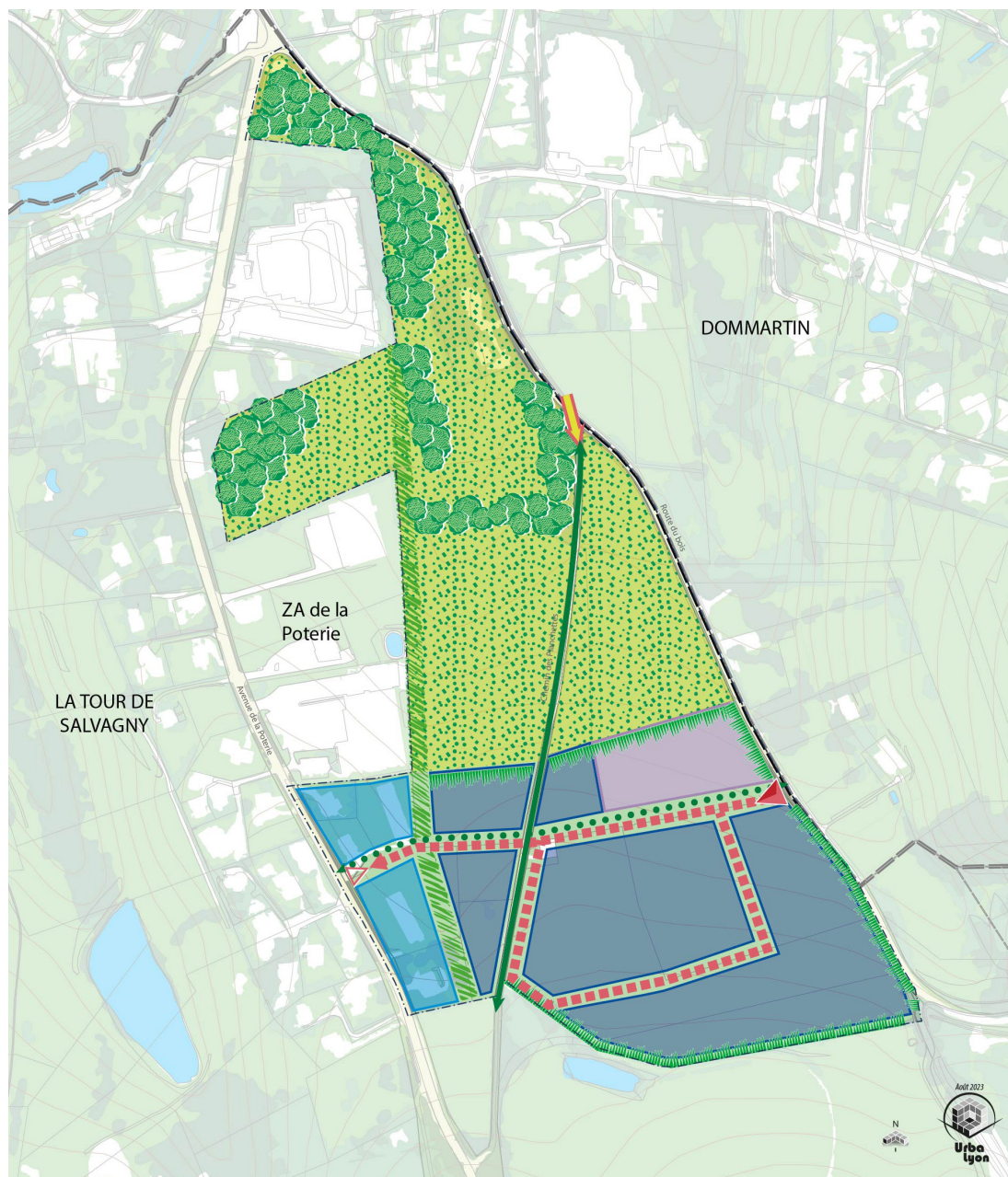
- Conserver et ramifier la desserte modes actifs structurante de la zone par le chemin champêtre des Planchettes ;
- Assurer la connexion du secteur avec la centralité de la Tour-de-Salvagny, aux liaisons de transports en communs et à la Voie Lyonnaise n°8 au sud ;

Risques et ressources

> Intégrer les contraintes liées au passage de la canalisation de gaz dans les choix d'aménagement, notamment pour le tracé des voiries et l'implantation des futures constructions.

> Compte-tenu de la sensibilité du milieu naturel, le projet devra être particulièrement vigilant sur la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Principes d'aménagement



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Périmètre de l'OAP | | Voie publique à créer |
| | Activités agricoles à pérenniser | | Accès principal à créer |
| | Localisation privilégiée pour des activités productives ou artisanales | | Accès secondaire à créer |
| | Localisation privilégiée pour des activités économiques mixtes (tertiaire, artisanat...) | | Liaison modes actifs à conserver |
| | Localisation privilégiée pour des équipements d'intérêt collectif (écocentre) | | Liaison modes actifs à créer |
| | | | Desserte agricole à maintenir |
| | | | Zone bocagère et zone humide à préserver |
| | | | Corridor écologique et espace paysager sur le talweg à conforter |
| | | | Transition végétale à assurer |

OAP 6

Sisoux

Constat

Le site du Sisoux se situe à l'Ouest de la centralité de la Tour-de-Salvagny. Il bénéficie d'une bonne desserte depuis la rue de Paris, avec notamment la proximité d'arrêts de bus de lignes majeures du réseau TCL (ligne directe vers et depuis Gorge du Loup) et des cars du Rhône.

Il s'insère dans un contexte urbain hétérogène, avec la présence d'un tissu historique de faubourg sur la rive nord de la rue de Paris, caractérisé par un bâti implanté à l'alignement sur rue, et de maisons individuelles de type pavillonnaire sur la rive sud.

En contact avec le secteur naturel des Vallons de l'ouest lyonnais, il offre des points de vue sur les Monts du Lyonnais.

A proximité de la centralité, il répond à l'objectif de développement en extension du centre-village.

Objectifs

- **Privilégier un développement en extension du centre-bourg, au contact de zones urbanisées et à proximité des aménités et des équipements de la centralité.**
- **Répondre aux besoins de logements sociaux de la commune en proposant une offre de logements aux typologies variées.**
- **Préserver la qualité paysagère du site et notamment les points de vue vers les Monts du Lyonnais.**
- **Renforcer la mixité résidentielle.**

Conditions d'aménagement

Réalisation du réseau public d'assainissement à échéance 2026, nécessaire à la desserte de la zone

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaines

- Développer une programmation résidentielle exclusivement dédiée à du logement social : une diversité de typologies de logements devra être réalisée avec une programmation prévoyant des logements locatifs sociaux et des logements en accession abordable. Pour les communes en situation de carence, la réglementation impose une obligation de 30% des logements produits en PLUS-PLAI.
- Ménager un recul paysagé des nouvelles constructions sur la rue de Paris et privilégier une implantation discontinue pour préserver des points de vue sur le grand paysage.

- Prendre en compte la pente dans l'implantation des nouvelles constructions :
 - par une dégressivité des hauteurs, allant de R+2 sur la rue de Paris à R+1 sur le sud du secteur en contact avec les zones agricoles ;
 - par une différenciation des typologies bâties, avec des petits collectifs au nord, de l'habitat intermédiaire dans la partie centrale et de l'habitat groupé en partie sud.

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Préserver la structure végétale existante (haies paysagères, arbres ponctuels, masses boisées),

Principes d'aménagement

notamment en limite des zones agricoles.

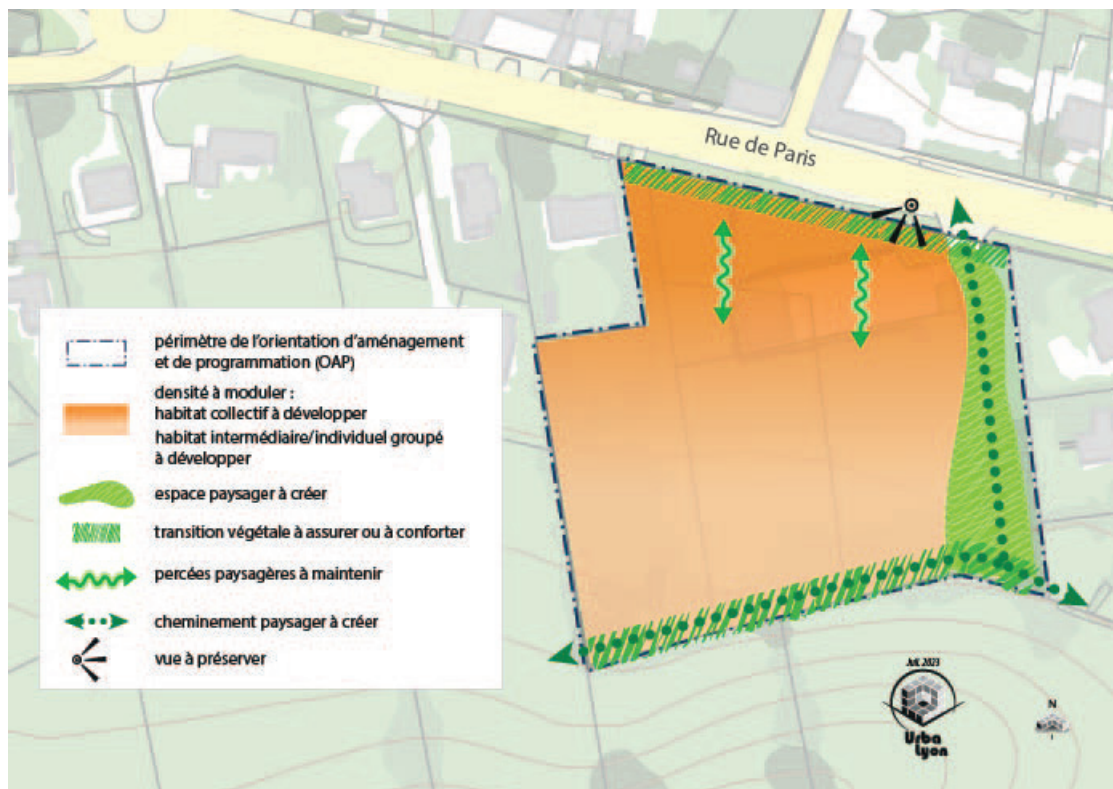
- Créer un espace paysager en limite Est du site afin de conforter le corridor écologique existant.
- Développer des zones d'accueil de la biodiversité.

Accès, déplacement et stationnement

- Minimiser les espaces dédiés aux véhicules au sein de l'opération, en créant un accès unique sur la rue de Paris au nord et en mutualisant les espaces de stationnements en sous-sol.
- Créer une liaison modes actifs à l'Est et au Sud en lisière du vallon. Ce cheminement assurera la connexion avec le chemin de randonnée sur la rue de Paris au Nord et reliera le site au centre bourg.

Risques et ressources

> Compte-tenu de la sensibilité du milieu naturel, le projet devra être particulièrement vigilant sur la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.



Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

LA TOUR DE SALVAGNY

Surface communale..... 842,17 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	12,19
UCe4	6,01
Mixtes de formes compactes	
URm1	
URm2	4,75
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	12,58
URi2	184,10
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	21,31
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEi	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	
UL	
TOTAL	240,94

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	1,38
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	1,18
AUPr	
AUEi1	7,72
AUEi2	1,46
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEi	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	4,32
AU3	
TOTAL	16,06

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	221,25
N2	216,02
Zones agricoles	
A1	85,06
A2	62,84
TOTAL	585,17

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	204,98
Espaces Végétalisés à Valoriser	48,58
Plantations sur domaine public	2,37
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,39
TOTAL	256,32

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	3 851	4 050	40	5,2%	1 385 927
Nombre de ménages	1 622	1 722	20	6,2%	631 553
Taille des ménages	2,4	2,3	0,0	-0,02	2,1
Nombre de résidences principales	1 622	1 722	20	6,2%	631 553
Part des ménages propriétaires	70,4%	69,1%	-0,3%	-1,3%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	20,2%	20,9%	0,1%	0,7%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	8,1%	8,7%	0,1%	0,6%	125 583
Taux de logements vacants	4,7%	6,4%	0,3%	1,7%	7,4%
Nombre d'emplois	1 416	1 402	-3	-1,0%	704 742
Revenu fiscal médian	28 912 €	31 290 €	476	8,2%	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	6,26%	10,41%	10,30%

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	98	77
Pression de la demande de logement locatif social	4,3	4,3
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	33%	44%
Taux de rotation dans le parc locatif social	8,2%	12,5%
Taux de vacance dans le parc locatif social	4,5%	2,0%

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	197,4	201,0	201,2
Nombre de logements	1 904	1 942	1 972
Densité	9,6	9,7	9,8

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.