PLAN LOCAL D'URBANISME & DE L'HABITAT

PLU-H

DECLINAISON COMMUNE

MODIFICATION N°4
Approbation - 2024

SAINT-FONS

C.1 Cahier communal

MÉTROPOLE GRAND LYON

Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

SOMMAIRE

1. Rapport de présentation 4
Diagnostic général

Articulation entre le bassin de vie et la commune 4

Environnement et cadre de vie.....6
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC..... 16

Habitat.....17
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC..... 26

Economie 27
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC..... 33

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ... 34

SYNTHESE 34

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 37

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT..... 47

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)..... 50

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 54

5. Rapport de présentation 70
Tableau des surfaces de zonages

6. Rapport de présentation..... 72
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

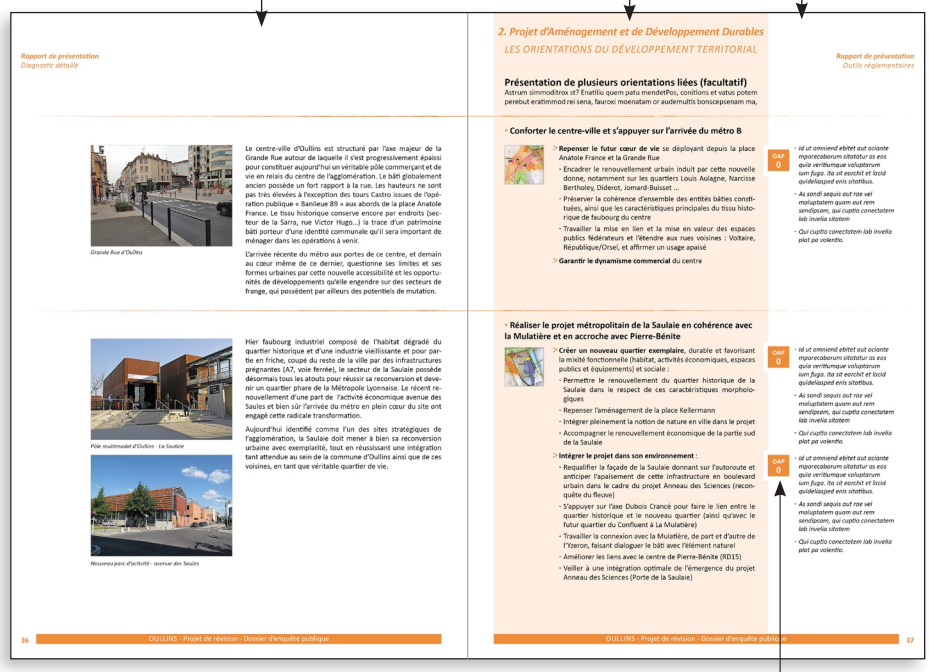
page de gauche

Eléments du diagnostic détaillé
(rapport de présentation)

page de droite

Orientations
du PADD

Outils mis en œuvre
dans le règlement ou le POAH
(rapport de présentation)



Consultez l'OAP partie 4 **OAP 0**

Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

Renforcer l'attractivité du territoire en développant ses qualités

- Mieux répondre aux besoins et aux attentes des habitants.
- Pérenniser la vocation de territoire d'accueil pour les entreprises.
- S'appuyer sur les grands éléments naturels et agricoles pour assurer un cadre de vie agréable.

Engager l'ensemble du territoire vers un développement adapté, en terme économique et résidentiel

- Le développement économique se décline en fonction des enjeux des secteurs, tout en cherchant une attractivité d'ensemble.
- En termes résidentiels, recentrer notamment le développement sur les bourgs de 2ème couronne.

Mieux insérer les grandes infrastructures dans leur environnement

- Renforcer le rôle structurant des liaisons nord-sud par un travail en séquences.
- Atténuer les ruptures et favoriser les connexions avec le Boulevard Urbain Sud (BUS) et le Boulevard Urbain Est (BUE).

Cf : déclinaison cahier bassin de vie Portes du Sud

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

Saint-Fons représente l'une des polarités urbaines inscrite au SCoT, et porte en ce sens de forts enjeux :

- le développement de l'attractivité communale ;

- Le maintien et le développement d'une activité économique d'ampleur : en accompagnant le projet de la Vallée de la Chimie ;

- l'amélioration du fonctionnement de l'organisation urbaine et de sa lisibilité en interne mais également via les liaisons avec les territoires attenants ;

- L'élargissement du centre-ville notamment sur les quartiers attenants, secteurs de projet tels que Carnot-Parmentier ou Arsenal...

- le renforcement des interactions entre les territoires urbains et économiques, notamment dans le secteur stratégique reliant l'île des Peupliers à la gare et à la place Durel ;

- l'affirmation du plateau comme complémentaire, en recherchant des continuités avec le secteur des Minguettes et en profitant du rapport avec les Grandes Terres ;

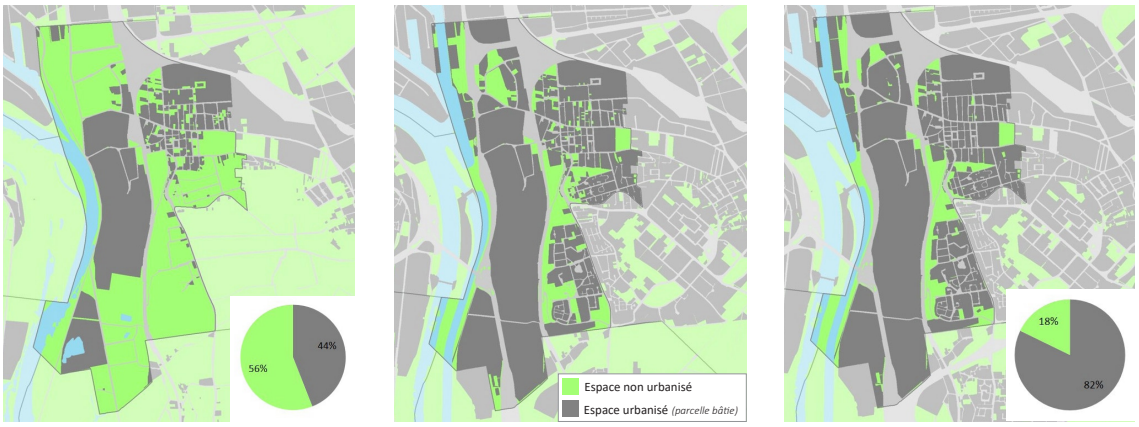
- la qualité du cadre de vie, en préservant les caractéristiques communales, en développant les qualités et espaces libres de proximité et en mettant en lien les éléments qualitatifs.

Consommation de l'espace

1950 **1990** **2010**

Bassin de vie

Commune



1950

L'urbanisation de Saint-Fons est ancienne. Dès le 19ème siècle, le site de Saint-Fons a attiré usines et habitat ouvrier et présente la physionomie d'une petite ville ouvrière. Près de la moitié du territoire est ainsi urbanisé en 1950. Les grandes implantations industrielles se retrouvent ainsi qu'une configuration du centre-ville, similaire à l'actuelle. Le plateau quant à lui est encore rural.

1990

Le développement industriel et démographique se poursuit de manière continue accompagné par l'aménagement d'infrastructures lourdes tel que l'A7 et le périphérique Bonnevay. En 1990, la Vallée est entièrement occupée par l'industrie, l'urbanisation résidentielle des plateaux des clochettes et Chassagnon bien avancée. Les espaces naturels occupent définitivement une place marginale dans la commune.

2010

Le remplissage des interstices se poursuit ces 20 dernières années. La côtière du Rhône axe vert Nord-Sud constitue la seule respiration pour ce territoire « minéral ». Le nombre d'habitants quant à lui n'a presque pas augmenté depuis les années 1990.

Au regard des deux périodes extrêmes, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 56 à 18% pour les espaces non urbanisés. Cette évolution, bien qu'elle ne corresponde pas à un gain d'habitants en proportion équivalente, s'inscrit dans la logique de la situation de Saint-Fons : commune de première couronne, à la superficie réduite, fortement dédiée à l'activité industrielle.

Depuis les années 2000, période où les limites naturelles ont été stabilisées, le Grand Lyon et la commune portent l'ambition de poursuivre le développement urbain sous une autre forme, privilégiant le renouvellement urbain. Cet objectif est important pour Saint-Fons qui manque désormais de territoires urbanisables en extension.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Saint-Fons, commune urbaine de première couronne, est située dans la continuité des quartiers de Lyon au nord et de Vénissieux à l'est.

La commune est coupée du reste du territoire de l'agglomération et segmentée en interne. Plusieurs infrastructures lourdes de transport produisent en effet de forts effets de coupure : L'autoroute A7 et le boulevard Pierre Semard à l'ouest, le boulevard Laurent Bonnevay au nord, le boulevard urbain sud, mais aussi la voie ferrée et le Rhône isolent le territoire. D'importantes zones économiques constituent une couronne peu perméable qui renforce encore cette réalité.

Le territoire est ainsi segmenté en 3 grandes entités bien marquées :

- Le centre-ville, faubourg du 19e prolongé par des grands ensembles accueille l'activité commerciale et les principaux équipements. Il est organisé autour de deux axes structurants : l'avenue Jean Jaurès, liaison historique nord/sud et l'axe est/ouest de la rue Marcel Sembat qui se prolonge jusqu'à Vénissieux.
- Le secteur des Clochettes-Chassagnon plus récemment urbanisé, est situé à l'écart car sur le plateau à proximité du quartier des Minguettes.
- Le vaste site industriel, entre le Rhône et la voie ferrée, se rattache à la logique de la vallée de la chimie qui se prolonge le long du couloir rhodanien au-delà du territoire communal. Le secteur donne une image très industrielle à Saint-Fons.

Contraintes et ressources du territoire

Ruissellement pluvial

Le risque d'inondation par ruissellement est présent sur l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'est du Rhône.

Risques d'inondation

Le risque d'inondation est présent sur la commune, lié au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) de Rhône Aval.

Valeur écologique des territoires naturels et agricoles

Il s'agit pour Saint-Fons de préserver la coulée verte des berges du Rhône qui encadre à l'ouest la Vallée de la Chimie et de révéler et valoriser la continuité verte de la Balme, qui constitue une ligne de paysage remarquable de l'entrée sud de l'agglomération.

Risques géotechniques

Un relief important induit des risques de mouvement de terrain, notamment par la prise en compte de la balme présente sur le territoire.

Infrastructures sources de nuisances

La commune est traversée, du Nord au sud par l'autoroute A7 et le boulevard Pierre Sémard. A ces infrastructures lourdes, s'ajoute la voie ferrée Lyon-Saint-Etienne, éléments sources de bruit et de pollution.

Risques industriels

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Vallée de la Chimie approuvé par le Préfet le 19 octobre 2016 concernent la commune de Saint Fons.

Servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU-H, ce PPRT délimite, autour des sites industriels concernés, des zones au sein desquelles il combine le cas échéant :

- la maitrise de l'urbanisation future ;

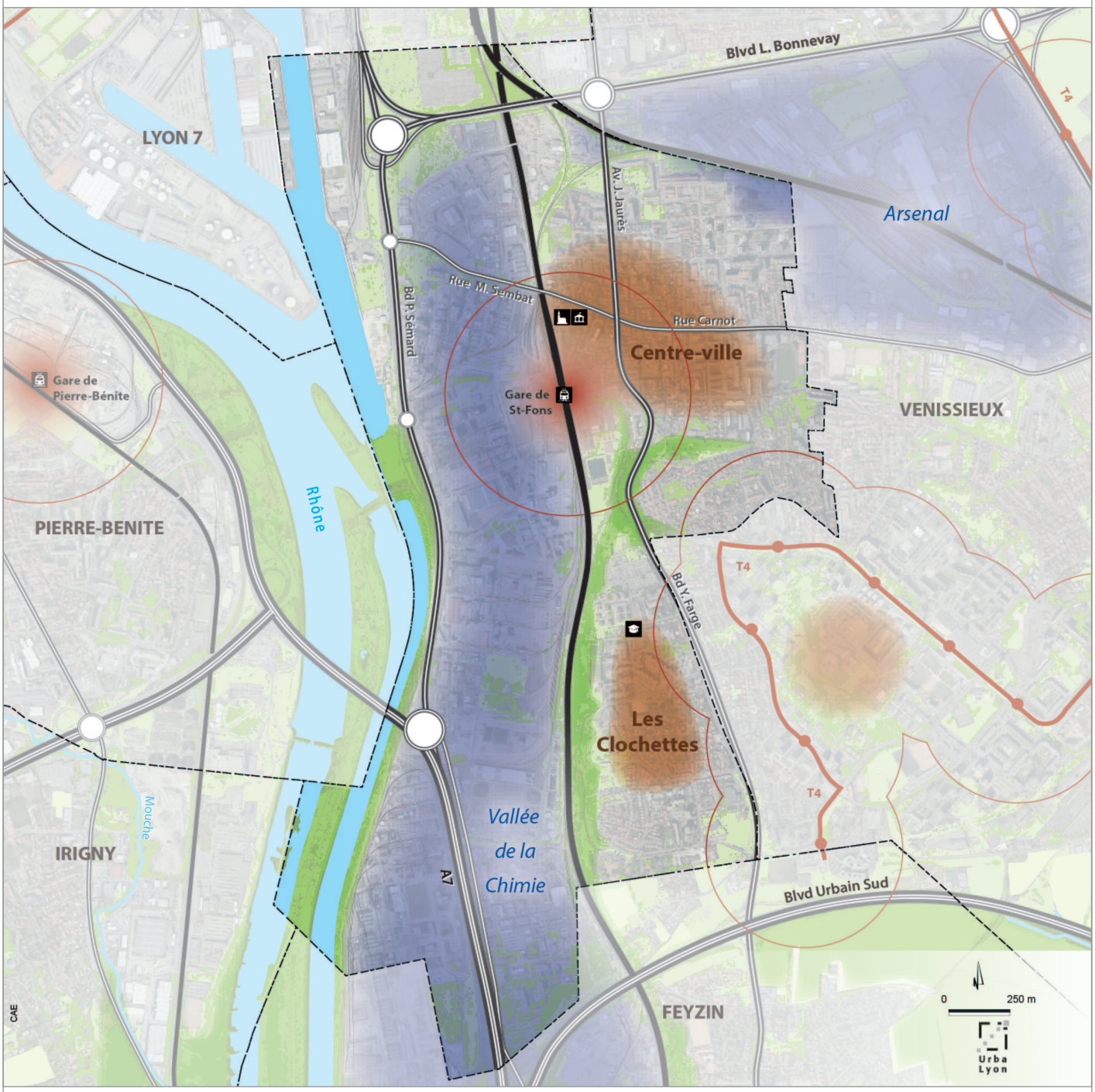
- l'obligation de dispositions constructives adaptées pour tout nouveau projet ;

- la prescription ou la restriction d'usages ;

- des mesures de réduction de la vulnérabilité s'appliquant aux biens existants (prescriptions de travaux de protection pour les logements existants).

Par ailleurs, par ses « porter à connaissance », le Préfet de la Région Auvergne Rhône-Alpes a transmis de nouvelles cartes d'aléas traduisant l'exposition aux risques industriels des territoires situés autour de certains établissements, source de risques. Les périmètres de protection contre les risques technologiques qui en découlent, ont pour effet de contraindre plus ou moins fortement le développement des secteurs concernés.

Organisation du territoire



LEGENDE

VOCATION

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

ELEMENTS STRUCTURANTS

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

ELEMENTS REPERES

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

Formes urbaines et espaces non bâtis

Le centre présente un paysage faubourien et composite

Le tissu composite du bourg, développé au 19ème siècle, structure des façades urbaines avec commerces en rez-de-chaussée autour du carrefour des Quatre chemins (nationale 7 et voie historique entre Vénissieux et le Rhône).

Autour, se développent en épaisseur des quartiers de type faubourien. L'imbrication des fonctions et formes bâties constitue la richesse de ces secteurs. Ici, les maisons ouvrières sont alignées à la rue. Les cœurs d'îlot accueillent de petits jardins. Le contraste avec les immeubles des grands ensembles urbains en arrière-plan peut être ponctuellement important.

3 ensembles d'habitat collectifs encadrent le centre-bourg

Les quartiers Grandes terres / Maisons Bleues / Buissons, Arsenal et Carnot-Parmentier présentent des formes bâties typiques des constructions des années 1960 et 70. Les bâtiments implantés perpendiculairement à la voie sous forme de barres et de tours présentent des hauteurs pouvant se développer jusqu'à 10 étages. Cette implantation laisse apparaître des espaces plus ou moins aménagés en espaces verts ou plus souvent occupés par les parkings et boxes de garages.

Le plateau des Clochettes, un quartier à la morphologie spécifique

Au-delà d'une cité ouvrière des années 1920, le plateau a été principalement urbanisé dans les années 1960 à 80 sous forme d'un grand ensemble complété par des lotissements de maisons individuelles. Des équipements scolaires complètent ce tissu résidentiel.

Le plateau des Clochettes présente une réelle diversité des formes urbaines (habitat collectif et individuel, équipements…).

Le plateau de Chassagnon

Au sud de la rue Parmentier et à l'est du boulevard Yves-Farge, le quartier résidentiel de Chassagnon, se développe avec les Clochettes et les Minguettes sur l'entité du plateau.

Les avenues plantées qui irriguent le quartier et le relient au centre-ville donnent une composition urbaine claire et lisible. La présence marquée du végétal contribue à affirmer le caractère résidentiel du quartier. En effet ce secteur est principalement constitué de maisons individuelles. Le maillage viaire riche et la présence d'espaces publics de proximité structurent le secteur.

A l'ouest, la cité ouvrière Ciba (maisons de cadre et maisons d'ouvrier) s'inscrit harmonieusement dans cet ensemble.

Les sites d'activité économique

La Vallée de la Chimie qui accueille les plus grands groupes chimiques mondiaux, marque le paysage industriel de Saint-Fons. Les grandes infrastructures (A7, Boulevard Pierre Sémard, Boulevard Urbain Sud, Périphérique, Voies ferrées) de transport sont très lisibles dans le tissu urbain tout en apportant un haut niveau d'accessibilité.

Elle forme un territoire compact et « mono-bloc » où se juxtaposent de grandes entreprises au sein de larges emprises et d'un maillage interne lâche.

La partie nord de la zone rejoint le port Edouard Herriot. A proximité de la gare, le domaine ferroviaire occupe de larges surfaces.

Un territoire aux entités naturelles isolées

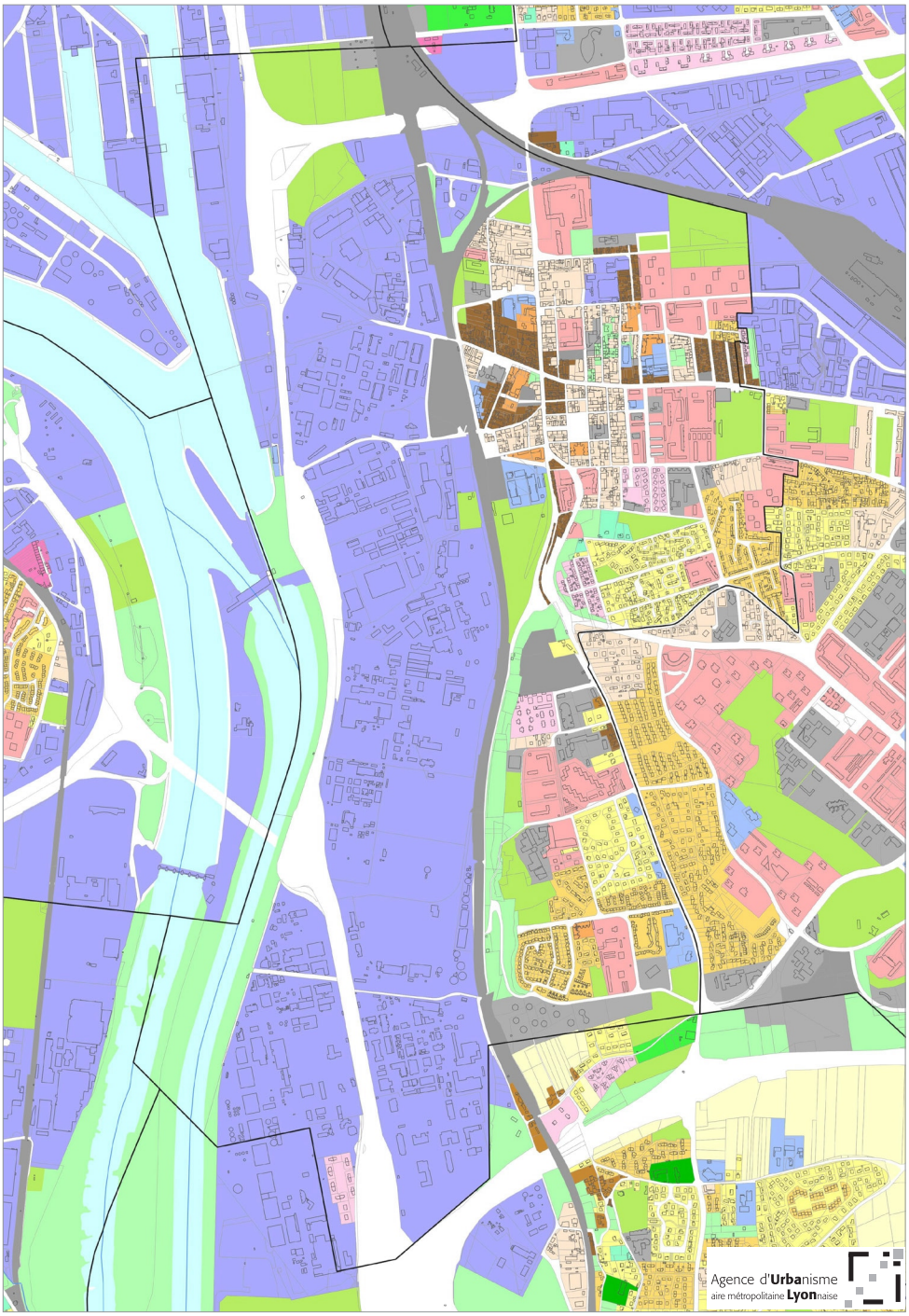
Les rives du Rhône et du canal ainsi que l'Île des Peupliers constituent une continuité naturelle Nord/Sud structurante.

Parallèle à l'axe du fleuve, la côtière, offre un paysage boisé. Quelques espaces « paysagers » et « cultivés» de proximité : parcs (tels que Victor Basch) et espaces publics, jardins partagés, quartiers résidentiels végétalisés ponctuent le paysage urbain. Ils sont néanmoins peu importants et de nombreux quartiers, notamment de la partie nord, présentent des tissus urbains très minéraux.

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

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

Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué

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

Tissus discontinus à dominante résidentielle

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

Tissus issus d'un plan de composition

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

Tissus économiques

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

Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif

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

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

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

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

Qualités du paysage et du bâti

Le Rhône, "Séquence industrielle"

Le paysage du Rhône, maîtrisé et modelé par l'activité industrielle offre plusieurs séquences : port Edouard Herriot de l'usine-écluse et au sud du barrage de Pierre-Bénite, le vieux Rhône et le canal.

La Balme comme arrière-scène paysagère

La balme de la vallée du Rhône, constitue une continuité verte depuis Solaize. Elle marque la limite entre le plateau et la plaine. A Saint-Fons, elle se prolonge vers l'est en longeant la rue de Verdun, dans le prolongement des contrefort du plateau des Minguettes Clochettes. Elle offre un paysage boisé de qualité dont plusieurs propriétés, équipements (cimetières) et parc public (parc Victor Basch) ont tiré parti. La position de belvédère, offre de nombreux points de vue remarquables sur la vallée et le grand paysage. Au sud, les continuités de la côtière vers Feyzin et vers le plateau des Grandes-Terres sont plus fragiles (mitages et grande infrastructure du Bd Urbain Sud).

Ces deux bandes « naturelles » constituent autant de possibilités de promenade et de mises en lien des différents secteurs.

Le Plateau des Clochettes

Sur le plateau, de la même manière que le quartier des Minguettes de Vénissieux, le quartier des Clochettes présente un paysage urbain fortement marqué par le végétal (jardins végétalisés privatifs, parcs et jardins publics). Il s'agit d'un tissu assez aéré, doté d'une ambiance résidentielle de qualité.

Les ensembles résidentiels ponctuels

Ils participent à la qualité paysagère de la commune, avec des espaces végétalisés privatifs ou publics :

- Des ensembles pavillonnaires de Chassagnon (maisons bourgeoises et, ensembles pavillonnaires rue Philippe de Vogue, rues Sornin-Jugnet, allées plantées), le quartier des Clochettes (ensemble pavillonnaire allée de Miramas et rue de Toulon) ou la rue Girardet intégrée dans la balme.
- Des ensembles d'immeubles collectifs valorisés par l'aménagement paysager (allée plantée piétonne, aération tissu, jardins partagés…) : cité de l'Arsenal (années 70, site de l'ancien arsenal militaire), ensemble rue E. Zola, ensemble rue de la Rochette/allée de Nyons.

Le centre-ville : une identité à révéler

Le centre-ville se compose d'un tissu de faubourg donnant au paysage urbain une verticalité forte. Ces axes urbains sont adoucis par endroit par des alignements d'arbres.

Les deux axes structurants découpent le centre en quatre secteurs avec leurs organisations et ambiances urbaines propres :

- Le secteur Sud-ouest concentre les équipements emblématiques (Mairie, église, gare)
- Le secteur sud-est organisé autour de la grande place Durel. Le groupe scolaire Jules Vallès est l'élément bâti remarquable du secteur, qui affiche sa façade ancienne le long de la place. Ce secteur urbain et compact est caractérisé par des rues étroites, parfois contrasté par des percées visuelles sur les cœurs d'îlot végétalisés depuis la rue, ainsi que par des alignements d'arbres (place Durel, avenue Henri Barbusse, avenue Albert Thomas). Les immeubles récents sont bien implantés (alignement, R+3/4…) et conservent une cohérence d'ensemble.
- Le secteur nord-est, lié au développement industriel de la commune, présente un habitat ouvrier (tissu de faubourg, maison ouvrière, cité HBM Saint Gobain, petite cité ouvrière Clémenceau). Un tissu d'activité est présent de manière diffuse et témoigne de l'identité industrielle (cheminée, hangar, entrepôt, shed…)
- Le secteur nord-ouest se caractérise par son hétérogénéité (tissu de faubourg, locaux d'activité, maisons de ville, collectifs récents, équipements publics et privés...). Seules deux rues structurent le quartier, par un habitat ancien en partie renouvelé, le long de la rue de la République et aux extrémités de la rue Anatole France

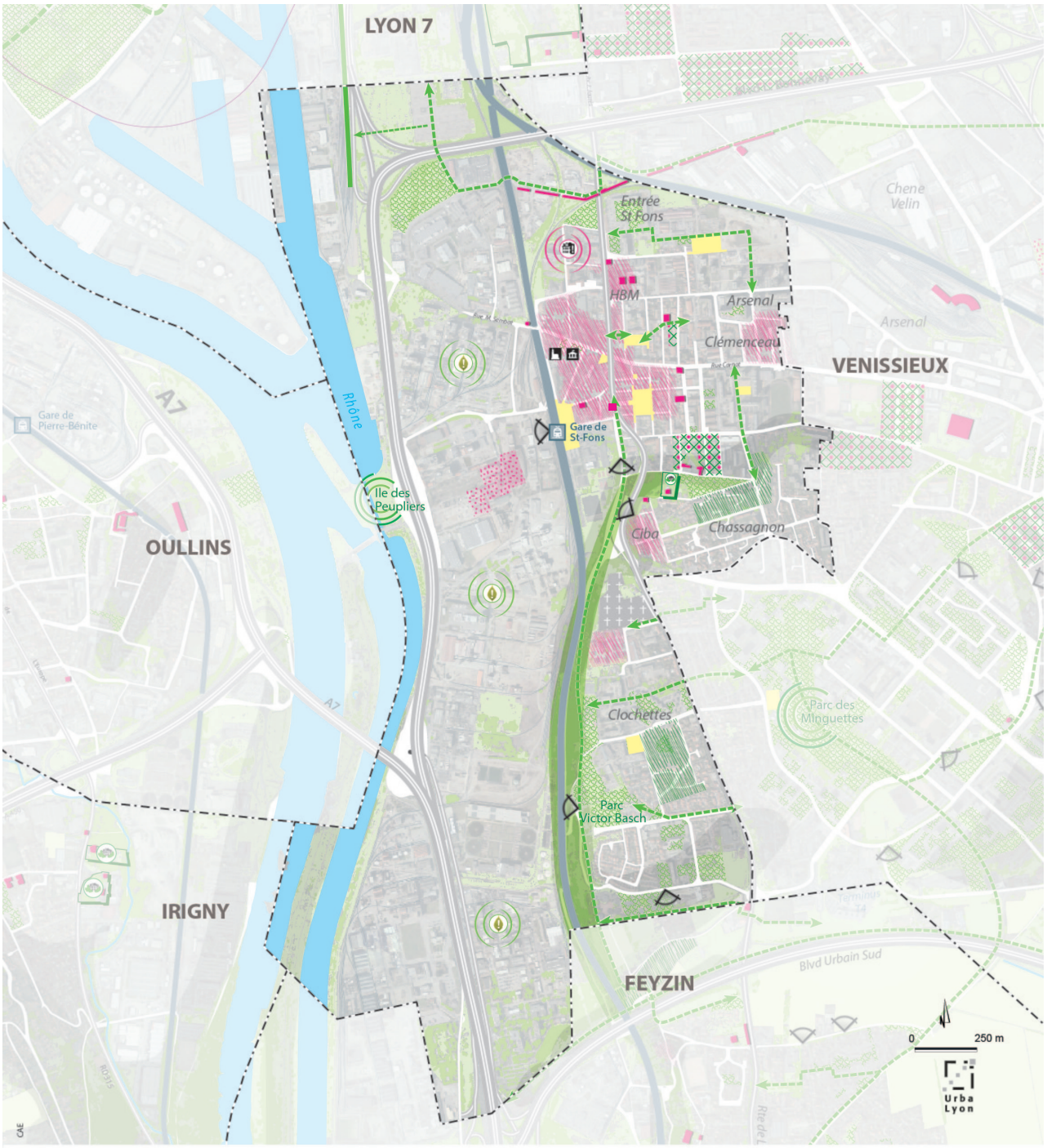
Une mémoire industrielle

Un patrimoine lié aux grands sites industriels occupe la partie ouest et plus ponctuellement le centre : bâtiments, cheminées et autres éléments ponctuels témoignent de l'histoire du territoire.

Des quartiers ouvriers en périphérie du centre-ville présentent des caractéristiques bien distinctes :

- La cité HBM de Saint-Gobain : composé de 4 immeubles, dont un réinterprété dans le cadre de l'opération immobilière de « la cité du centre ». Implantés dans l'épaisseur de l'îlot, perpendiculairement à l'avenue Jean Jaurès, ménageant des espaces plantés entre chaque immeuble.

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

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

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

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

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS

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

- La petite cité ouvrière Clémenceau, située à l'interface avec Vénissieux se caractérise par une organisation bien lisible et une cohérence d'ensemble (alignement semi-continu, cœurs d'îlot végétalisés, typologie de maisons de ville)
- La cité Ciba, implantée dans l'angle de la balme, se compose de maisons jumelées. L'implantation du bâti en léger retrait, ménage des jardins devant les maisons, bordés par des clôtures ajourées.
- La cité des Clochettes est composée de maisons jumelées qui côtoient la maison de maître dominant la balme. Le château d'eau implanté au milieu du site constitue un élément repère.

Des éléments bâtis ponctuels

Certains bâtiments anciens remarquables et/ou singuliers jalonnent le territoire communal : le mur fortifié (Boulevard Lucien Sampaix) et sa maison de garde, le château d'eau, l'ancien magasin militaire (aujourd'hui boulodrome), plusieurs maisons bourgeoises ou cités ouvrières...

Immeuble 12 avenue de Préssensé © Agence d'urbanisme Lyon

Cité des Clochettes© Agence d'urbanisme Lyon

Parc au sud de Saint-Fons© Agence d'urbanisme Lyon

Château d'eau © Agence d'urbanisme Lyon

Immeuble faubourien avenue J. Jaurès © Agence d'urbanisme Lyon

Les secteurs potentiels de développement

Le territoire communal ne présente que très peu de possibilité de développement en extension, celui-ci devra donc principalement s'effectuer via un renouvellement des secteurs déjà urbanisés.

Parmi les secteurs identifiés comme privilégiés pour accueillir le développement, figurent :

- le secteur Arsenal, qui a fait l'objet d'un récent projet de renouvellement important et qui se poursuit ;

- le quartier Carnot-Parmentier, qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, situé dans la partie Est du centre-ville de Saint-Fons ;

- le secteur autour de la gare et de la place Georges Girardet, à proximité des terrains de sport, stratégique de part la présence de la gare ;

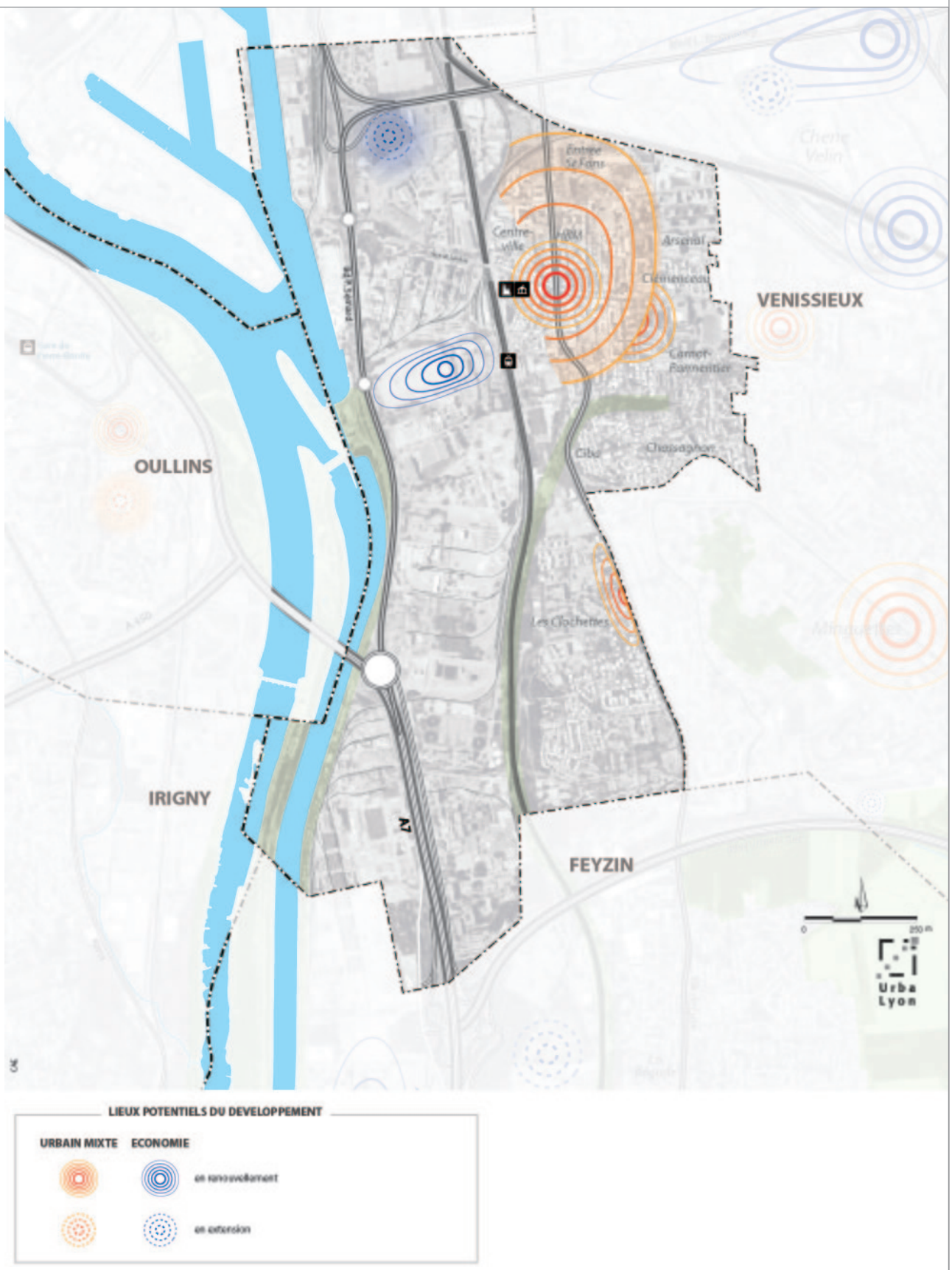
- sur le plateau, les franges de l'axe structurant que représente le boulevard Yves Farge ;

- le secteur nord de la ville, pour sa proximité avec Lyon le long de l'axe historique, qui lui permet de contribuer à la réalisation de l'agrafe urbaine et à l'amélioration de l'entrée de ville.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 1400 à 1550 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 d'environ 600 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) peut être considéré comme correspondant globalement à une part des capacités déjà mobilisées.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> Le développement de l'attractivité communale, pour affirmer le rôle de polarité du SCOT :

- Le développement du centre-ville et la création de liaisons vers les quartiers attenants
- Le renforcement des liens entre secteurs urbains et secteurs économiques
- Le renouvellement des secteurs urbanisés pour répondre aux besoins en logements en prenant en compte les risques et les spécificités des quartiers

> L'amélioration de la cohérence d'ensemble et de la lisibilité d'un contexte communal spécifique, via :

- L'amélioration des connexions de la commune avec les territoires environnants (Lyon, Vénissieux et le secteur agricole des Grandes Terres)
- La recherche d'une meilleure complémentarité entre les deux grands secteurs de la commune: centre-Ville et Clochettes

> La préservation et le développement des qualités existantes et des ambiances marquées, avec :

- Un renforcement des modalités de protection des éléments porteurs de qualité
- Une maîtrise des constructions futures pour préserver les morphologies et ambiances existantes
- Une attention particulière pour répondre aux besoins d'espaces verts de proximité

> La prise en compte des risques dans les projets.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

2 485 habitants de plus entre 1999 et 2015

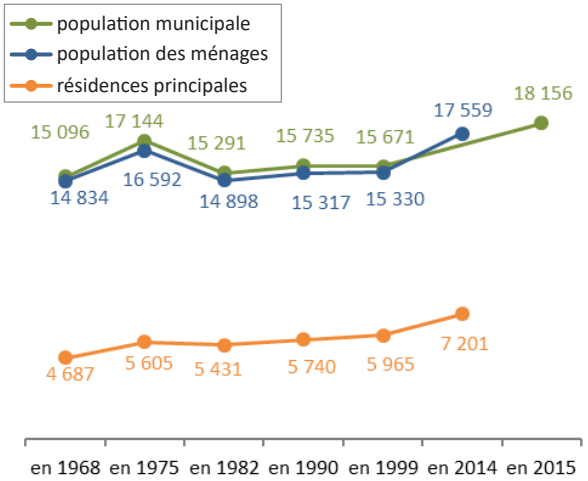
Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 0,92% sur la période 1999-2015 (gain de 155 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde naturel positif important (+1,3%) venant compenser un déficit migratoire (-0,4%).**

Ces évolutions diffèrent de celles constatées entre 1990 et 1999 où la population avait légèrement baissé.

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

Source données : Insee



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

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1er janvier 2017

Population municipale 2015	**18 156 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 2 485 habitants*

Part des Sainfoniards sur la population du bassin de vie Portes du Sud :

En 1999 : 17,1% En 2015 : 17,1%

Soit une évolution nulle.

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

Le volet sociodémographique du diagnostic du PLU-H s'appuie sur les données officielles issues du recensement de la population de l'Insee, exploitables et cohérentes aux différentes échelles (59 communes, 9 arrondissements, 9 bassins de vie, Métropole).

Des données actualisées étant diffusées chaque année les dispositions suivantes ont été retenues :

- faire référence à la donnée la plus récente concernant la population municipale (publication au 1er janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1er juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1er juillet 2015 pour les analyses complémentaires et détaillées (source Insee RP 2012), les tendances observées étant représentatives sur une période longue.

Le diagnostic intègre par ailleurs des données plus récentes sur le parc de logements et son évolution, sur les marchés immobiliers et sur le parc de logements locatifs sociaux.

Commune populaire qui connait une forte augmentation du nombre de retraités, une baisse des ouvriers et une légère progression des employés, des professions intermédiaires et des cadres

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 22,9% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont 712 de plus qu'en 1999.

Les trois autres catégories ayant connu une augmentation sont les employés (+382 personnes), les professions intermédiaires (+311 personnes), les cadres et professions intellectuelles supérieures (+194 personnes) et les artisans (+23 personnes).

A l'inverse, les ouvriers représentent 20,1% de la population et ont connu une baisse de leur effectifs (-284 pers.).

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 259 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	0,0%	0,0%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	2,2%	2,2%	0,0
Cadres, Prof. intel. sup.	1,9%	3,2%	1,3
Prof. intermédiaires	9,7%	11,3%	1,6
Employés	17,0%	18,5%	1,5
Ouvriers	24,2%	20,1%	-4,1
Retraités	19,1%	22,9%	3,8
Autres sans activité prof.	25,7%	21,7%	-4,1
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu parmi les plus bas de la Métropole avec une part importante de personnes sous le seuil de pauvreté

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 14 955€. Ce niveau de revenu est bien inférieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603€) et à la médiane estimée pour le bassin de vie (16 400€).

Le taux de pauvreté de la commune est de 30,1% 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.

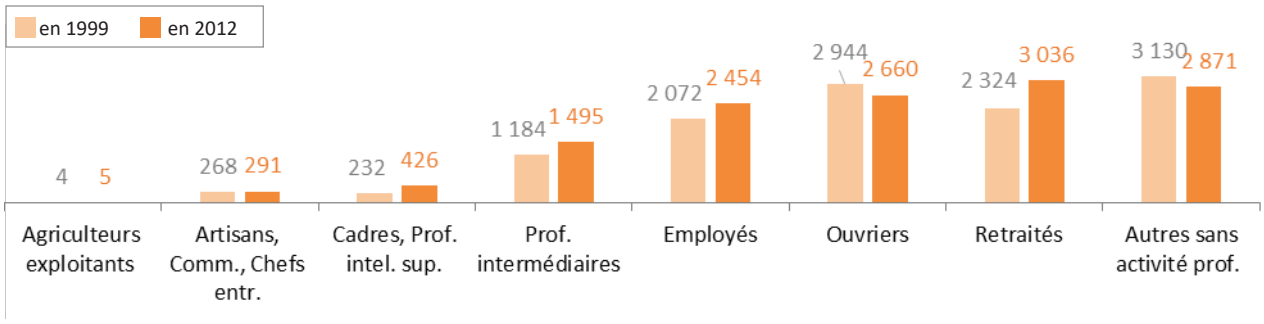
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

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 mariniers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

Note relative aux évolutions entre 1999 et 2012 : l'évolution des parts est exprimée en points. Elle est calculée à partir des valeurs exactes avec toutes les décimales. De fait, certaines évolutions comportent un écart de 0,1 point lié aux arrondis des outils statistiques.

Population de 15 ans et plus de la commune selon la catégorie socioprofessionnelle
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



43% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tendant à diminuer au profit des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 43,1% des ménages. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (46,1%) mais très au-delà de celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Néanmoins, les couples avec enfant(s) reculent de -3,7 points (+107 familles) alors que les familles monoparentales progressent de +2,1 points (+267 familles).

Les personnes seules représentent 35,8% des ménages et elles sont 556 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 19,1% des ménages et ils sont 103 de plus.

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires. 38,9% ont un enfant (contre 37,3% dans Portes du Sud) et 32,5% sont des familles avec 2 enfants (contre 34,3% dans Portes du Sud).

La part des familles nombreuses (4 enfants et +) diminue.

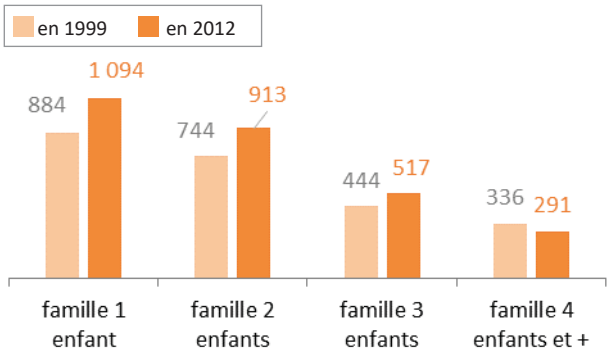
L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,57 personnes par ménage
En 2012	2,44 personnes par ménage

Population des ménages 2012	17 199 habitants
Nombre de ménages en 2012	7 054 ménages
Nombre de logements 2012	7 517 logements

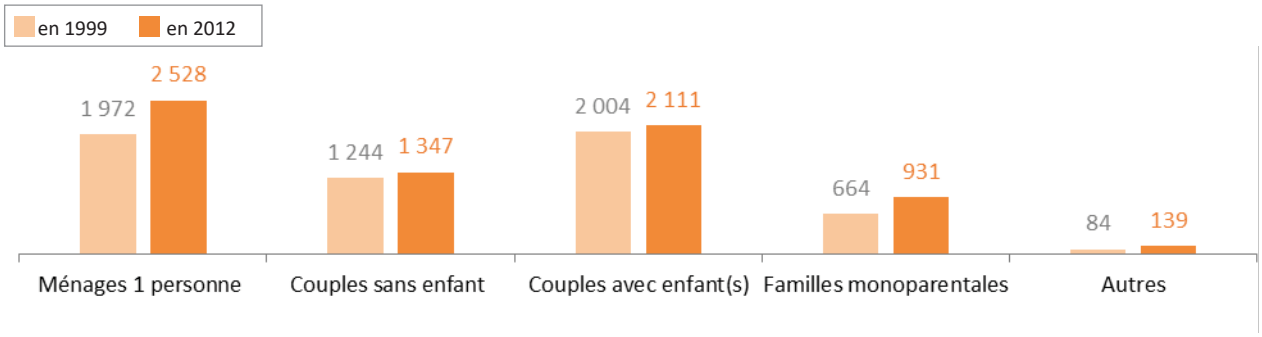
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	33,0%	35,8%	2,8
Couples sans enfant	20,8%	19,1%	-1,8
Couples avec enfant(s)	33,6%	29,9%	-3,7
Familles monoparentales	11,1%	13,2%	2,1
Autres	1,4%	2,0%	0,6
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	36,7%	38,9%	2,2
famille 2 enfants	30,9%	32,5%	1,6
famille 3 enfants	18,4%	18,4%	-0,1
famille 4 enfants et +	14,0%	10,3%	-3,6
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population plutôt jeune mais un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 2,1 tout comme celui du bassin de vie. Les moins de 30 ans représentent 43,4% de la population de la commune.

Les tranches d'âge qui ont, proportionnellement, le plus augmenté sont les moins de 15 ans (+722 personnes) et les plus de 75 ans (+471 personnes).

A l'inverse, les 15-29 ans sont moins nombreux (-282 personnes, -4 points).

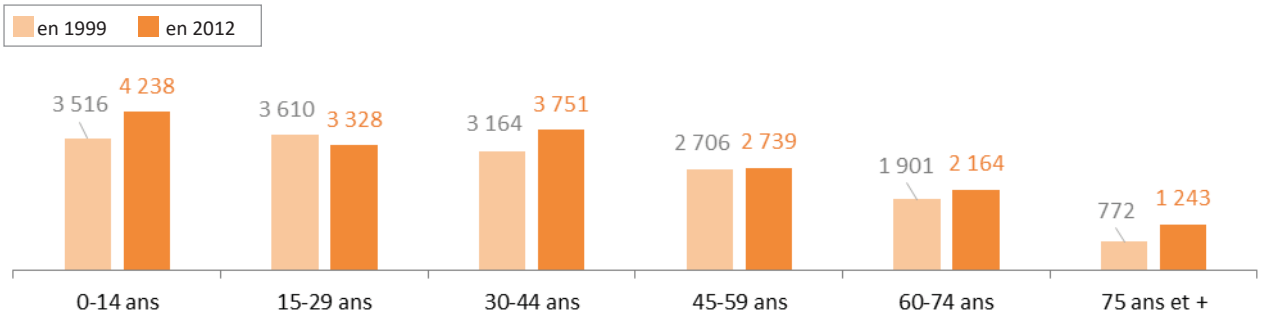
Les 30-44 ans représentent 21,5% de la population, leur nombre augmente (+587 personnes).

Les 60-74 ans sont également plus nombreux (+263 personnes).

Globalement, les personnes âgées de plus de 60 ans, représentent 19,5% de la population (17,0% en 1999).

Les effectifs des 45-59 ans sont stables (+33 personnes) mais leur part recule de –1,6 point.

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	22,4%	24,3%	1,8
15-29 ans	23,0%	19,1%	-4,0
30-44 ans	20,2%	21,5%	1,3
45-59 ans	17,3%	15,7%	-1,6
60-74 ans	12,1%	12,4%	0,3
75 ans et +	4,9%	7,1%	2,2
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

Les ménages locataires sont majoritaires

64% des ménages sont locataires : les locataires HLM sont les plus nombreux (45,8% des ménages contre 18,2% dans le parc privé) mais leur part diminue (-7,5 points). En revanche, la progression du nombre de ménages locataires dans le parc privé a été plus forte (+295 locataires du parc privé et +51 locataires du parc HLM entre 1999 et 2012).

En 2012, le taux de pauvreté des locataires de la commune était de 37,9%, taux nettement supérieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 24,6%.

La part des propriétaires occupants augmente

34,8% des ménages sont propriétaires de leur logement, part inférieure à celle du bassin de vie (42,8%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part progresse de 7 points entre 1999 et 2012 ce qui représente 794 ménages supplémentaires.

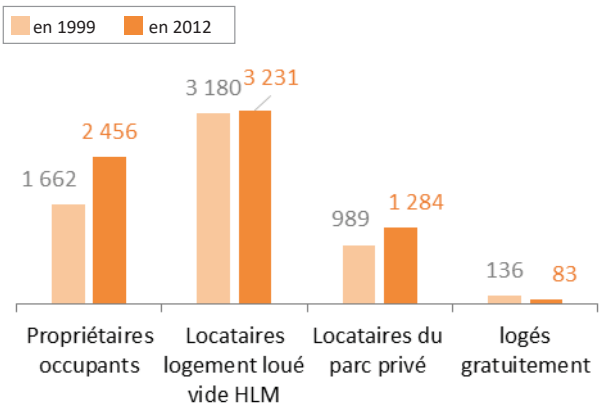
Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 12,7%, taux nettement supérieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 4,5%.

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 : 53,2%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	27,9%	34,8%	7,0
Locataires logement loué vide HLM	53,3%	45,8%	-7,5
locataires du parc privé	16,6%	18,2%	1,6
logés gratuitement	2,3%	1,2%	-1,1
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 majoritairement collectif et des typologies de logement diversifiées avec une majorité de T3-T4 mais une part relativement importante de petits logements

En 2012, 82% des ménages de Saint-Fons vivent en appartement. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (72%).

Ce parc collectif propose une offre importante de logements familiaux mais la proportion de grands logements est inférieure à celle du bassin de vie : 39% de T3 (36% dans le bassin de vie) et 37% de T4 et + (45% dans le bassin de vie). Les petits logements (25 % de T1-T2) sont surreprésentés par rapport au bassin de vie (19 %).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

44% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

44% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 3 474 logements dont 51% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Un ralentissement de la construction sur la période récente

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 17,9% (contre 21,7% pour le bassin de vie Portes du Sud et 15,5% pour la Métropole de Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 47 logements par an, 83,0% étant en collectif.(résidences comprises). Ce rythme a augmenté entre 2005 et 2009 avec 131 logements par an pour redescendre à 116 logements par an entre 2010 et 2014 dont 96,6 % en collectif.

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

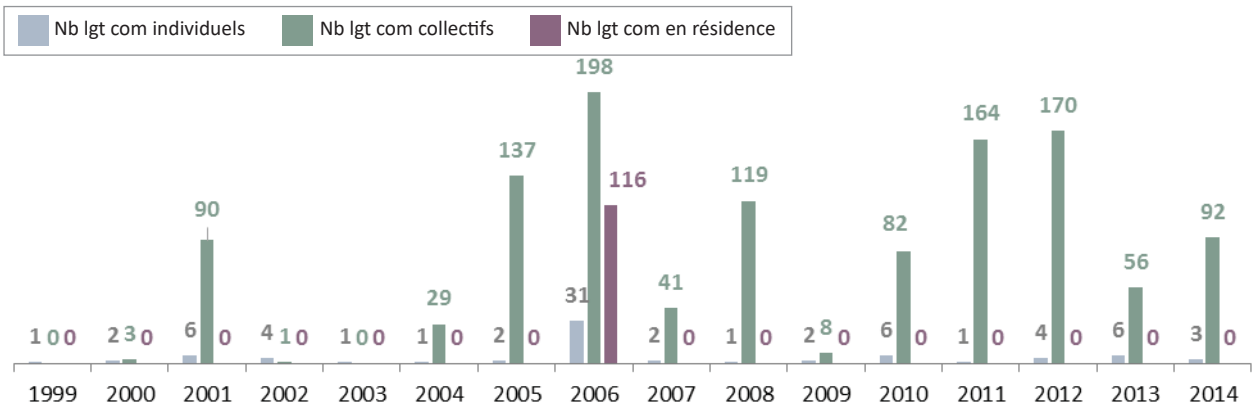
En moyenne 81 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011], auxquels se sont ajoutés 21 logements issus du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels. Cette offre nouvelle a permis :

- de compenser la perte de 18 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 25 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,57 en 1999 à 2,44 en 2012),
- d'accueillir 59 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 144 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 9,5% en 1999 à 6,2% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 1,5% à 0,0%.

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)



Période 2000-2004	Période 2005-2009	Période 2010-2014
27 logts par an dont 89,8% en collectif	131 logts par an dont 94,2% en collectif	116 logts par an dont 96,6% en collectif

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	86 logements
dont part du collectif	*93,8%*

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Marchés immobiliers

Une très grande majorité des ventes à un prix inférieur à 2800 €/m²

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

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé de l'ordre de 330 ventes d'appartements neufs.

Entre 2012 et 2014 , 89% des appartements neufs se sont vendus à moins de 2 800 €/m² (60% à l'échelle du bassin de vie) et 10% ont des prix de ventes compris entre 2 800 et 3 600 €/m² (37% à l'échelle du bassin de vie).

Un marché du collectif neuf à destination des acquéreurs utilisateurs

83% des appartements neufs commercialisés sur la période 2012-2014, ont concerné des acquéreurs utilisateurs et 17% des investisseurs.

L'offre nouvelle a été majoritairement constituée de grands logements

16% des appartements neufs commercialisés sur la période 2012-2014, étaient des T1/T2, 33% des T3 et 51% de T4 et + .

Le marché de l'immobilier est également porté par les ventes de logements d'occasion aux prix encore plus accessibles

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 165 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 13,4% des ventes du bassin de vie. 25% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (185 573 €) était nettement inférieur à celui de son bassin de vie (248 696 €) et de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix moyen des maisons est resté globalement stable (+0,6%) contre une baisse de -7,7% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (1 786 €/m²) était également vendu en 2014 à un prix moyen nettement inférieur à celui du bassin de vie (1 916 €/m²) et à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements anciens a connu une hausse de 9,5% alors que la tendance était à la baisse dans le bassin de vie (-11,1%) et dans une moindre mesure à l'échelle de la Métropole (–3,5%).

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 53,2% (2017), le taux de logements sociaux à Saint-Fons représente plus du double des obligations de la loi SRU (25%).

Un parc social important dont la part diminue progressivement

Avec 3 887 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif social de Saint-Fons représente 20,8% de celui du bassin de vie des Portes du Sud.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 121 logements. Toutefois, dans la mesure où le parc privé s'est développé, la part du parc social a diminué : 53,2% en 2014 contre 58,2% en 2008.

Malgré cette baisse, le taux de logements locatifs sociaux demeure très important.

Source : DDT

Une pression de la demande légèrement inférieure à celle de la Métropole de Lyon

Au 31 décembre 2017, 664 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 975 demandeurs souhaitent Saint-Fons comme premier choix. 68,1% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 4,5, soit **plus de 4 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur aux Portes du Sud (3,9) sans atteindre le niveau de la Métropole de Lyon (5,7).

Le taux de rotation était de 8,1% en 2017 ce qui est proche du bassin de vie (8,6%) de la Métropole (9,1%).

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

62% des logements sociaux ont 3 pièces ou moins

En 2017, les T3 représentent 38,3% du parc social, contre 37,4% dans le bassin de vie (35,7% pour la Métropole).

Les petits logements (T1 et T2) totalisent 24,2% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 21,7%. Il est de 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Les T4 et plus (37,5% des logements sociaux) sont proportionnellement moins nombreux que sur le bassin de vie (40,9% de T4 et +). Leur part est supérieure de celle de la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

Source : RPLS 2017

En moyenne 18 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 181 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 5% de la production des Portes du Sud.

18 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 68% en PLUS, 16,6% en PLAI et 15,5% en PLS (à l'échelle de la Métropole de Lyon :).

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, il n'y a eu aucun logement en accession sociale financé via le PSLA (prêt social location accession).

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

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

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

Contrat de ville et rénovation urbaine

Un projet de territoire intégré a été défini dans le cadre du contrat de ville 2015 – 2020

La très grande majorité de la population de Saint Fons (88 %) est concernée par la politique de la ville.

Les quartiers inscrits dans la géographie prioritaire du Contrat de ville, sont :

- **Arsenal – Carnot Parmentier** avec 6 000 habitants,
- **les Clochettes Nord** avec environ 1 600 habitants (quartier intercommunal Minguettes – Clochettes sur Vénissieux et Saint-Fons).

Les **Clochettes Sud** et le **Centre** sont classés en veille active.

Ces quartiers concentrent 71% des logements sociaux de la commune, les secteurs Arsenal et Carnot Parmentier comportent à eux seuls entre 73 et 98% de logements sociaux.

Les Clochettes sont marquées par un plus faible poids du logement social (29 à 39%) mais comptent trois grandes copropriétés qui font ou ont fait l'objet de dispositifs d'accompagnement pour copropriétés dégradées.

Le Centre est marqué par un poids important de copropriétés potentiellement indignes.

La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville porte pour Vénissieux et Saint-Fons des périmètres communs qui transcendent les découpages administratifs et répondent au vécu des habitants.

Des objectifs communs ont pu être inscrits dans les deux conventions locales d''application du Contrat de ville (gouvernance, volet urbain, volet économique, volet social et image des quartiers prioritaires).

A Saint-Fons, l'objectif premier est de recréer de la valeur en activant des leviers structurants (vallée de la chimie, renouvellement urbain) pour remettre la commune sur une dynamique positive (désenclavement, changement d'image, mixité sociale).

L**e projet de renouvellement urbain Arsenal - Carnot Parmentier** est un levier important pour changer l'image de la commune. Il portera sur les entrées Est et Nord de la ville, il permettra d'offrir une qualité urbaine et une diversification de l'offre résidentielle et ainsi contribuer à la constitution de la polarité urbaine secondaire inscrite au SCOT. Un des objectifs est de réduire sensiblement le taux de logements sociaux sur la commune.

L'ensemble de ce secteur a été retenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (NPNRU). Le projet prévoit la diversification de l'offre résidentielle avec, à terme, la démolition de logements sociaux, un potentiel de construction de nouveaux logements et la réhabilitation des logements conservés.

La mixité sociale constitue un enjeu prioritaire, avec une volonté de réduire les phénomènes de paupérisation et de concentration des difficultés sociales. Un travail sur les politiques d'attribution des logements sera conduit en s'appuyant sur les orientations fixées par la Conférence Intercommunale du Logement déclinées dans la convention d'équilibre territorial de la Métropole de Lyon.

Aux Clochettes, l'amélioration des liaisons avec le Centre de la commune et l'ensemble du plateau des Grandes Terres, en lien avec les Minguettes à Vénissieux, constitue un enjeu urbain.

La diversité des fonctions (en renforçant notamment la fonction économique), la qualité architecturale et paysagère ainsi que la qualité de l'offre éducative seront au cœur du projet de renouvellement urbain commun Minguettes - Clochettes.

Sur le volet habitat des Clochettes, la requalification des copropriétés fragiles (bâti et espaces extérieurs) reste l'enjeu prioritaire en continuité avec les dispositifs s'accompagnement mis en place (Plan de sauvegarde).

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- L'amélioration de l'attractivité de la commune pour diversifier l'offre résidentielle et accueillir de nouveaux ménages.
- La mixité sociale en cherchant à attirer des classes moyennes.
- La diversification des statuts d'occupation en développant l'accession à la propriété.
- La préservation de la mixité générationnelle en continuant à accueillir des jeunes ménages et en prenant en compte les problématiques de vieillissement.
- L'attractivité du parc existant en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes de confort et de performances énergétiques.
- La protection des logements concernés par un risque technologique (cf PPRT).
- La résorption de l'habitat indigne dans le centre ancien.
- La requalification urbaine et sociale des quartiers sensibles dans le cadre du contrat de ville.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	7 055
Actifs ayant un emploi	5 930
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,2

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune attractive

Le nombre d'emplois dépasse le nombre d'actifs occupés

Selon le recensement de 2014, 7 055 emplois sont implantés à Saint-Fons. Cela représente 14 % des emplois de la conférence Portes du Sud. Ce volume d'emplois est important au regard de la population active de la commune (5 930 actifs ayant un emploi en 2014). On compte 1,2 emploi pour un actif occupé, soit un ratio équivalent à celui de la Métropole de Lyon (1,2), qui témoigne de l'attractivité économique de la commune.

Un niveau de chômage élevé des habitants

Fin 2014, 2 148 demandeurs d'emploi étaient inscrits auprès de Pôle Emploi à Saint-Fons. Cela représente 16% des demandeurs d'emploi des Portes du Sud. Entre 2009 et 2014, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 29 %. Bien qu'importante, cette hausse est moindre que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (+ 42 %) ou de la Métropole de Lyon (+38%).

Seulement un emploi sur cinq occupé par un habitant de la commune

1 395 actifs vivent et travaillent à Saint-Fons : ils occupent un cinquième des emplois de la ville. Presque la moitié des emplois de Saint-Fons (48 %) sont occupés par des habitants de la Métropole. 32 % des actifs travaillant à Saint-Fons résident en dehors de la Métropole.

En revanche, seuls 10 % des actifs vivant à Saint-Fons travaillent en dehors de la Métropole. La moitié des actifs travaille dans la Métropole, mais dans un autre bassin de vie.

D'où viennent les actifs venant travailler à Saint-Fons

De la commune	1 395	20 %
Du reste du bassin de vie *(hors commune)*	682	10 %
Du reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	2 691	38 %
De l'extérieur de la Métropole	2 253	32 %

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Saint-Fons

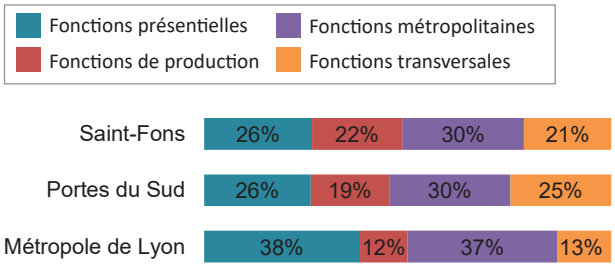
Dans la commune	1 395	24 %
Dans le reste du bassin de vie *(hors commune)*	791	13 %
Dans le reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	3 109	53 %
A l'extérieur de la Métropole	620	10 %

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Une surreprésentation des fonctions de production et des fonctions transversales

La répartition des emplois présents à Saint-Fons par grandes fonctions économiques est proche de celle du bassin de vie, avec toutefois une surreprésentation des fonctions de production (22 % de l'emploi total).

Part des grandes fonctions économiques en 2014
Source : INSEE



Cette spécificité est encore plus marquée par rapport à la moyenne métropolitaine (12 % de l'emploi) : il s'agit plus particulièrement des fonctions de fabrication et du BTP. Les fonctions transversales (entretien réparation et transport logistique) sont également surreprésentées : un emploi sur cinq relève de ces fonctions contre 13 % en moyenne dans la Métropole.

A l'inverse, les fonctions présentielles sont relativement peu présentes dans la commune, comparativement à la moyenne métropole : les emplois liés à la santé et l'action sociale sont les plus sous-représentés dans la commune. En ce qui concerne les fonctions métropolitaines, seules les fonctions de conception et de recherche sont surreprésentées dans la commune. Cela s'explique par la présence de laboratoires de recherche de l'industrie chimique (centre de recherche de Solvay par exemple).

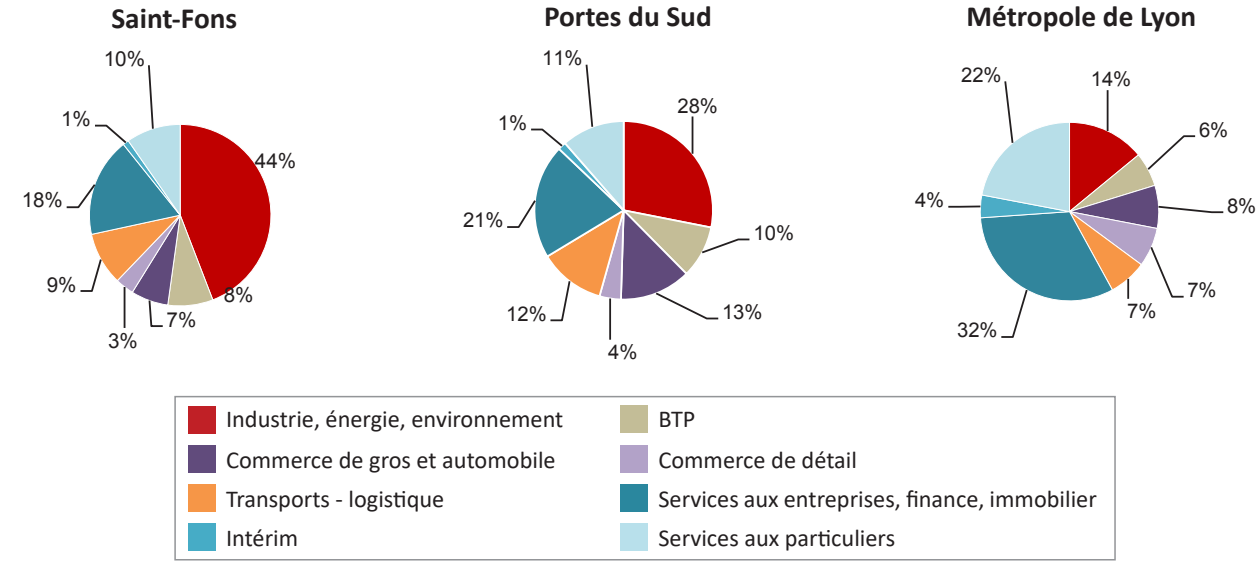
La prédominance de l'industrie dans la commune

En 2014, on recense 5 547 emplois salariés privés à Saint-Fons. La commune a connu une dynamique économique positive avec une croissance de 3 % du nombre d'emplois par rapport à 2009. Cette croissance s'explique notamment par le rebond que connaît le secteur de l'industrie énergie environnement.

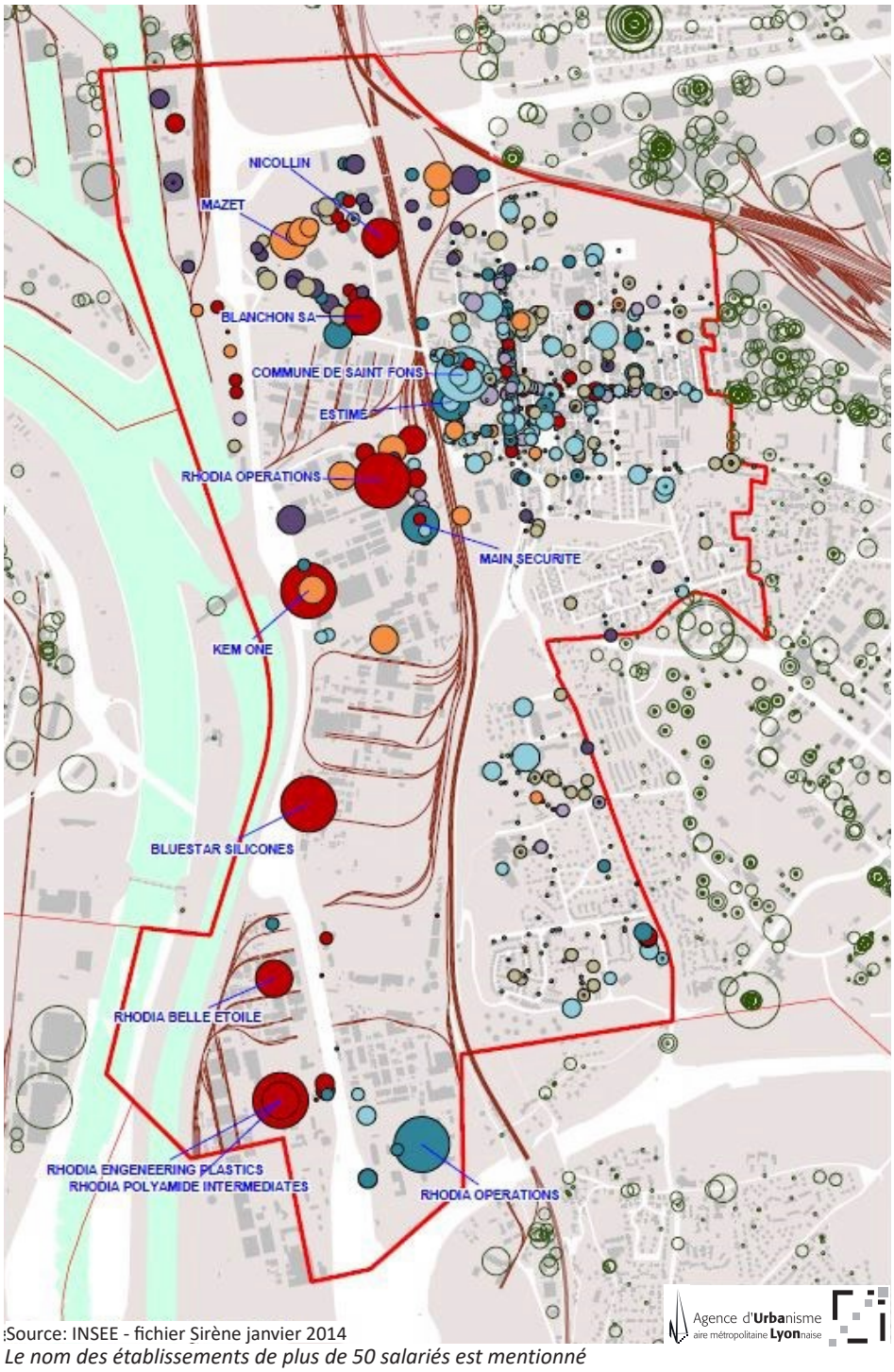
En 2014, 44 % des emplois relèvent du secteur de l'industrie : cela représente près de 2 500 emplois. Le secteur a connu une forte croissance entre 2009 et 2014 (+ 10 %), alors qu'il accusait des pertes d'emploi dans le bassin de vie (- 2 %) et dans la Métropole (- 6 %)

Plusieurs grandes entreprises de la chimie telles que Bluestar Silicone, les établissements du groupe Solvay ou encore Kem One sont des employeurs majeurs du territoire.

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



Principaux établissements



Source: INSEE - fichier Sirène janvier 2014
Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné

Tranche d'effectif

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

Secteurs d'activités

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

Artisanat et Commerce

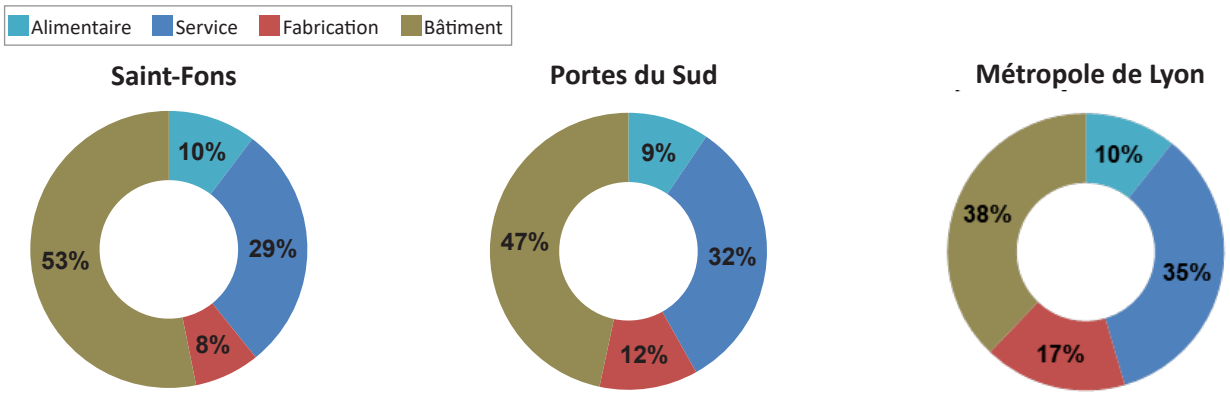
Une forte densité artisanale, surtout dans le secteur du bâtiment

Une forte densité artisanale caractérise la commune de Saint-Fons, notamment dans le secteur du bâtiment.

En 2015, on compte 177 établissements artisanaux pour 10 000 habitants contre 145 pour dix mille en moyenne dans les Portes du Sud et dans la Métropole.

Le secteur du bâtiment prédomine parmi les activités artisanales (53 % des établissements). En revanche, les activités artisanales de production sont sous-représentées par rapport au bassin de vie cet à la Métropole.

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



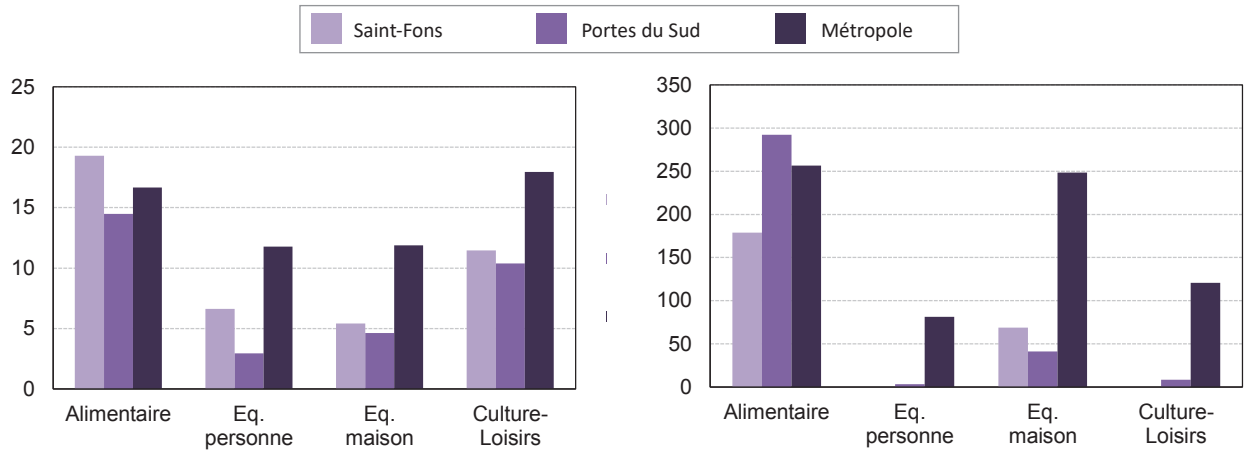
Une offre en petits commerces un peu plus importante qu'en moyenne dans le bassin de vie

Les grandes surfaces commerciales sont peu présentes dans la commune et leur nombre a diminué entre 2006 et 2014.

En revanche, l'offre en petits commerces est un peu plus dense à Saint-Fons qu'en moyenne dans le bassin de vie même si elle reste globalement inférieure à la densité moyenne dans la Métropole. Les petits commerces alimentaires sont toutefois bien implantés dans la commune (densité pour 10 000 habitants supérieure à la moyenne métropolitaine).

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

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



Sites d'activités et parc immobilier

Saint-Fons au coeur de la Vallée de la Chimie, site stratégique pour la Métropole

La Vallée de la Chimie, site historique et projet d'envergure de la Métropole

Saint-Fons s'est historiquement constituée autour de la « Vallée de la Chimie », territoire industrialisé depuis les années 1920 et qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet ambitieux. La Vallée de la Chimie accueille plusieurs grands groupes chimiques mondiaux (Total, Rhodia, Bluestar, etc.). Le pôle de compétitivité internationale Axelera (chimie environnement de renommée mondiale a été créé pour accélérer la mutation de la chimie lourde vers la chimie d'avant-garde tout en intégrant le respect de l'environnement.

Cette forte présence industrielle dans la ville est un facteur de ressources mais aussi de risques (risque industriel liés à l'utilisation et au stockage de produits dangereux).

Le port Edouard Herriot, lieu de développement économique stratégique

Par ailleurs, une quinzaine d'entreprises du port Edouard-Herriot sont situées sur la commune de Saint-Fons : ce site représente un lieu de développement économique stratégique.

Autres zones d'activités

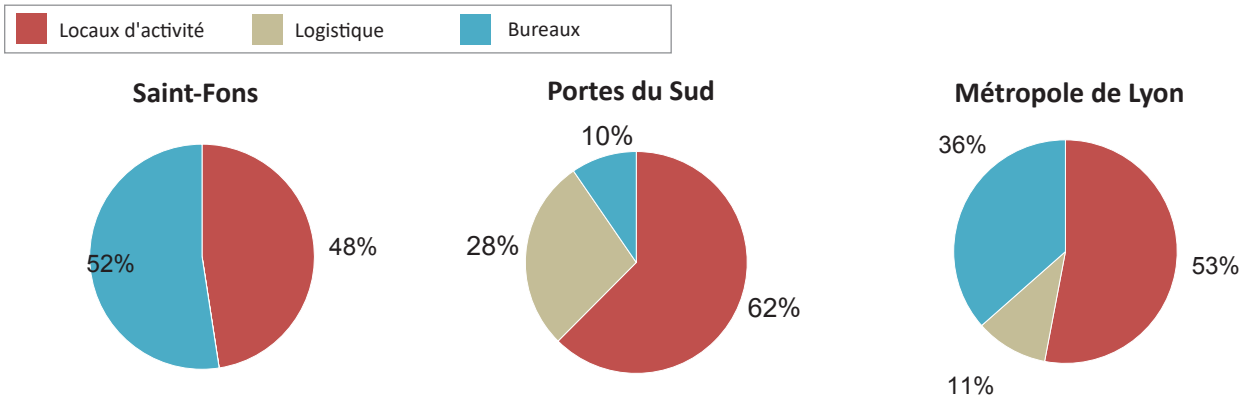
La zone d'activité de Sampaix en pleine expansion regroupe des entreprises du secteur du bâtiment (Imotep, Staff Décor, etc.) et de l'automobile (StarTerre, Hyundai, Mercedes, etc.).

Enfin, quelques tènements à vocation d'activités, dont le parc Lyon Sud entre Saint-Fons et Vénissieux, sont présents à l'est de la commune et regroupent diverses entreprises (mécanique, industrie et services).

Un parc immobilier composé pour moitié de bureaux et pour moitié de locaux industriels

Le parc d'immobilier d'entreprise de Saint-Fons représente plus de 80 000 m² de surface de plancher. Il est composé pour moitié de bureaux et pour moitié de locaux d'activité.

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



Marché immobilier

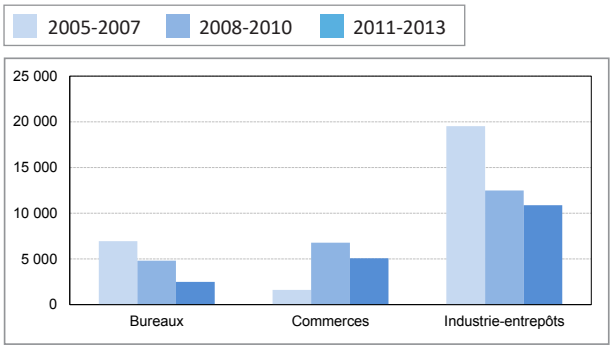
Les locaux industriels majoritaires dans la constructions et les transactions

Portée par le projet « Vallée de la Chimie », la demande de locaux industriels est particulièrement importante à Saint-Fons. Entre 2005 et 2013, plus de 40 000 m² de surface plancher ont été construits ; la construction connaît un rythme un peu moins soutenu depuis 2008 (autour de 3 900 m² construits par an en moyenne entre 2008 et 2013 contre 6 500 m² par an en moyenne entre 2005 et 2007).

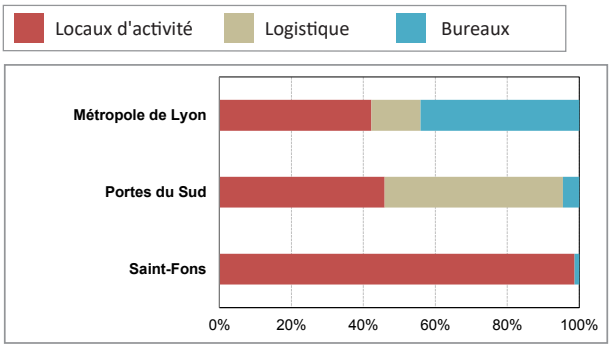
Le rythme de construction des bureaux bien plus faible connaît lui aussi un net ralentissement au cours des dernières années.

Les transactions de locaux concernent quasiment exclusivement des locaux industriels : près de 12 000 m² entre 2006 et 2014.

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

- Le renouvellement économique de la Vallée de la Chimie en s'appuyant notamment sur le pôle de compétitivité Axelera;
- La consolidation de la diversité de l'attractivité économique en permettant la requalification et le renouvellement du tissu industriel.
- La pérennisation du bassin d'emploi de proximité.
- Le maintien de la mixité des fonctions dans les quartiers prioritaires (activités et habitat)
- Le renforcement des commerces et services de proximité dans le centre-ville.

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

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Dans le cadre donné par le gestion des risques sur la commune :

- **Redynamiser le centre-ville en dialogue avec les quartiers attenants**

> Conforter et valoriser le tissu du centre

> Rattacher le secteur Carnot Parmentier et permettre la réalisation du projet ambitieux de renouvellement Permettre l'insertion urbaine des quartiers d'habitat social de l'Arsenal dans un centre-ville élargi

> Travailler sur une entrée de ville qualitative et une intensification urbaine graduelle depuis Lyon

- **Affirmer le plateau comme pôle de développement secondaire complémentaire**

> Structurer une façade principale le long du boulevard Yves Farge

> Affirmer la vocation naturelle et paysagère de la balme

> Préserver la qualité résidentielle du secteur Chassagnon

> Qualifier l'entrée au sud de la commune, dans la continuité des Grandes Terres

- **Accompagner l'évolution de la Vallée de la Chimie**

> Développer de nouveaux secteurs économiques, moteurs du renouvellement de la Vallée de la Chimie

> Permettre la mise en oeuvre du projet Vallée de la Chimie

> Valoriser les îles et rives du Rhône pour leur qualités paysagères

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 foncier, d'équipements, de services et de transports,

> en favorisant des formes d'habitat économes d'espaces, 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 selon un principe de mixité sociale**

> en contenant la production de logements sociaux,

> en produisant une offre intermédiaire pour favoriser les parcours résidentiels,

> en soutenant le développement de programmes en accession abordable sécurisée.

- **Améliorer le parc existant**

> en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social, en veillant notamment à la mise en œuvre des travaux de protection contre les risques technologiques (PPRT),

> en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique,

> en luttant contre l'habitat indigne.

- **Poursuivre les projets de développement social urbain sur les quartiers prioritaires en lien avec le Contrat de Ville.**

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

> en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,

> en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE

Vue aérienne sur le centre de Saint-Fons.

Hôtel de ville de Saint-Fons

Le centre-ville de Saint-Fons se développe à partir du carrefour des Quatre Chemins, origine de la constitution du centre ancien le long des axes Jean-Jaurès/Péri (ex-route nationale 7) et Carnot/Plasse. Ces deux axes structurants découpent le centre en quatre « quarts » (ou quartiers), avec des fonctionnements et identités urbaines propres :

> le quart sud-ouest (Salengro) représente avec l'îlot des Platanes, le véritable coeur du centre-ville. A la pointe sud-ouest du centre, le secteur du parc sportif de la cressonnière marque la transition entre la ville et le plateau des Clochettes;

> le quart sud-est, qui s'est construit sur une trame orthogonale autour de la place Durel, offre une image très urbaine;

> le quart nord-est, encadré par les quartiers d'habitat collectif de l'Arsenal, compose un tissu urbain très diversifié, avec notamment des poches d'activités;

> le quart nord-ouest, dont les possibilités d'évolution sont en partie impactées par les périmètres de protection technologiques, et qui initie une transition avec les tissus économiques et la Vallée de la Chimie;

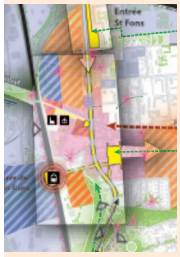
Vue aérienne sur le secteur Carnot-Parmentier

Le secteur Carnot-Parmentier, ensemble d'habitat collectif social important, profite d'une bonne situation à proximité du centre-ville, mais ne s'inscrit pas dans la continuité de la trame urbaine du quartier Durel.

Il fait aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre de la politique des Quartiers Politique de la Ville (QPV). Il est inscrit parmi les sites d'intérêt régional de l'ANRU.

Redynamiser le centre-ville en dialogue avec les quartiers attenants :

• Conforter et valoriser le tissu du centre-ville



> Assurer la lisibilité des axes structurant (Carnot/Plasse et Jaurès/Péri) en préservant un front bâti très constitué.

> Préserver les caractéristiques patrimoniales du tissu de faubourg, notamment dans la profondeur des îlots de grande taille.

> Dans les profondeurs d'îlots, encourager le renouvellement du tissu bâti en introduisant progressivement de nouvelles formes urbaines.

> Créer de nouvelles perméabilités (maillage viaire supplémentaire) :

- nord sud à travers les îlots de grande taille
- est-ouest, notamment vers le secteur Carnot-Parmentier

> Permettre le renouvellement progressif de secteurs stratégiques avec effet de levier pour un renforcement de l'attractivité de la Ville :

- Secteur Plasse / Bourrelier / Solomon ;
- Secteur gare jusqu'à la place Durel et le secteur de projet Parmentier- Macé - Pressensé – Gambetta.

> Préserver le tissu commercial du centre-ville.

> Permettre la vocation économique de petits secteurs pour gérer l'existant sans obérer les possibilités d'évolutions mixtes pour renforcer le centre

> Préserver et développer la végétation de proximité.

> Préserver les éléments architecturaux à forte valeur patrimoniale et historique qui participent à l'identité du centre-ville

PIP A4

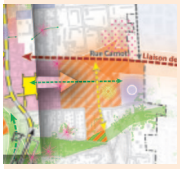
PIP B1

OAP 4

OAP 6

- *Le zonage UCe3b et le PIP A4 permettent de maintenir les caractéristiques faubouriennes du quartier de centre-ville. Un maintien des gabarits existants est appliqué par quartier via les hauteurs graphiques différenciées.*
- *Le zonage UCe4b, associé au PIP B1, permet de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères spécifiques des tissus résidentiels anciens situés à proximité du centre-ville.*
- *Dans les secteurs attenants au centre, l'application des zonages URm1 b, c et d permet la reconfiguration et l'évolution urbaine en transition avec le tissu et le gabarit historique. Le zonage URm2 a et b s'applique sur les quartiers aux gabarits de bâtis moindre (habitat intermédiaire et individuel resserré), dans une optique similaire.*
- *Des emplacements réservés permettent le confortement de liaisons viaires.*
- *Des orientations d'aménagement et de programmation, une polarité tertiaire et un secteur de mixité fonctionnelle encadrent plus finement les possibilités d'évolution des secteurs stratégiques du centre.*
- *La vie commerçante est pérennisée par un ensemble de polarités commerciales et linéaires toutes activités.*
- *Les secteurs accueillant une activité économique, même de petite taille, sont classés en UEi1 et UEi2.*
- *Des Eléments Bâtis Patrimoniaux préservent les éléments architecturaux à forte valeur patrimoniale et historique.*
- *La végétation de proximité des coeurs d'îlots et des espaces publics est valorisée grâce aux différents outils de préservation du végétal : EVV, EBC, plantation sur le domaine public.*

• Rattacher le secteur Carnot Parmentier et permettre la réalisation du projet ambitieux de renouvellement



> Participer à l'attractivité et l'extension du centre-ville en renforçant l'offre commerciale

> Permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain et la création d'un îlot à l'échelle du centre-ville

> Intégrer le quartier dans le fonctionnement urbain en créant des liaisons viaires et modes doux, en direction des lieux d'intérêt du centre-ville et de la gare et du parc Chassagnon.

OAP 2

- *Le secteur Carnot Parmentier est classé en UPr (h: 16) afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement. Des outils de valorisation de la végétation repèrent les éléments existants à prendre en compte.*
- *Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les modalités d'évolution du quartier et sa participation à la centralité.*
- *Le zonage USP garantit le maintien des équipements sur le secteur.*
- *Les outils graphiques de valorisation du végétal (EVV) repèrent les éléments de qualité à prendre en compte.*

Vue aérienne sur le secteur Arsenal au second plan

Immeubles du quartier de l'Arsenal

Le quart nord-est, encadré par les quartiers d'habitat collectif de l'Arsenal, compose un tissu urbain très diversifié, avec notamment des îlots d'activités.

Construit dans les années 70, après le démantèlement de l'arsenal militaire, le quartier d'habitat collectif social de l'Arsenal comprend deux composantes dans des situations urbaines très différentes :

- l'Arsenal-Dussurgey qui marque l'entrée de ville nord de la commune,
- l'Arsenal-Zola qui occupe une position plus enclavée, aux franges nord-est du centre-ville.

Une réflexion sur l'évolution de ce secteur est menée dans le cadre des programmes de projets urbains ANRU.

A l'extrémité est du centre-ville, en limite de Vénissieux, la cité ouvrière Clemenceau compose un ensemble architectural et urbain homogène et d'échelle intéressante, ainsi qu'un témoin vivant de l'histoire sociale de Saint Fons.

Entrée nord de Saint-Fons.

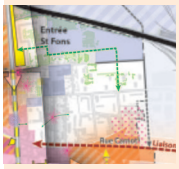
Au nord, l'entrée de ville est marquée par l'axe Jean Jaures, connexion historique et structurante avec Lyon.

Dans la séquence au nord de la rue Dussurgey et de l'espace public de l'Arsenal, la voie franchit une série d'infrastructure au fort effet de coupure (2 voies ferrées et le périphérique), renforcé par la vocation économique du secteur.

Malgré son caractère dégradé et peu confortable, l'axe reste néanmoins très fréquenté par les piétons : arrêts de bus, commerces.

La limite communale avec Vénissieux coupe le secteur et renforce le manque de visibilité.

• Permettre l'insertion urbaine des quartiers de l'Arsenal dans un centre-ville élargi



> Permettre l'évolution du secteur et le maintien de la mixité des fonctions sans obérer les possibilités d'évolutions des secteurs spécialisés dans une perspective d'évolution du centre.

> Anticiper les besoins en équipements dans le centre-ville élargi.

> Favoriser une meilleure accroche du quartier sur la rue Carnot.

> Améliorer l'accessibilité du quartier en permettant de disposer d'un maillage viaire structurant pour permettre le passage des transports en commun à l'intérieur du quartier.

> Permettre le développement du centre-ville élargi par l'élargissement ou la création de voiries et la possibilité d'un passage sur voie ferrée à long terme.

> Permettre les nouvelles constructions dans les tissus existants et préserver les éléments porteurs de la mémoire ouvrière.

> Maintenir une activité commerciale de proximité sur le quartier.

PIP A1

- *Les zonages UEi1 et 2 confirment la vocation des différents sites d'activité.*
- *Un secteur de mixité fonctionnelle pour équipement d'intérêt collectif et services publics permet d'anticiper les besoins en équipements.*
- *Les secteurs de grands ensemble sont classés en URc1a et URc2a pour permettre leur évolution.*
- *Des emplacements réservés pour réalisation de voirie rendent possible la création et l'amélioration de liaisons.*
- *Un PIP accompagne le zonage URi1a pour encadrer l'évolution de la cité Clémenceau dans le respect de ses caractéristiques morphologiques et patrimoniales.*
- *Un linéaire toutes activités et une polarité commerciale confortent le commerce de proximité.*
- *Des outils du végétal identifient et protègent les éléments de qualité, par exemple des jardins protégés par un TUCCE.*

• Travailler une entrée de ville nord qualitative et une intensification urbaine graduelle depuis Lyon (agrafe urbaine du SCOT)

> Prêter une attention particulière à la façade urbaine de l'axe Jean Jaurès.

> Préserver les possibilités de principes de liaisons vers Gerland (liaisons entre grands parcs du SCOT Parilly-Gerland).

> Amplifier l'effet de seuil urbain créé par la présence d'un espace non bâti à préserver et valoriser à l'angle avec la rue Dussurgey.

> Valoriser et compléter un axe modes doux paysagé de qualité, reliant le centre-ville à Lyon.

OAP 1

- *Le quartier de grand ensemble collectif est classé en URc1a afin de permettre son évolution dans la perspective de réalisation de l'agrafe urbaine .*
- *Un zonage AURm1c avec une OAP s'applique sur le secteur à l'ouest de l'axe structurant J. Jaurès pour garantir la réalisation d'un projet d'urbanisation d'ensemble cohérent.*
- *A proximité les zonages UEi1 et 2 confirment la vocation des différents sites d'activité.*
- *Les outils graphiques de valorisation du végétal (EVV, plantation sur domaine public) et du patrimoine (EBP) repèrent les éléments à prendre en compte.*
- *Des Emplacements Réservés pour élargissement de voirie et liens piétons permettent le renforcement des liaisons interquartiers.*

Vue sur le quartier des Clochettes

Vue sur le quartier des Clochettes

Situé sur le plateau, le quartier des Clochettes profite d'une situation en belvédère, mais ne s'inscrit pas dans la continuité géographique et urbaine du centre-ville, en raison de la rupture de la balme. Son « isolement » est accentué par les « discontinuités » que représentent le cimetière et le parc des sports. Il fonctionne donc comme un pôle secondaire de développement, dont les caractéristiques se distinguent du quartiers de centralité historique en présentant des espaces libres plus généreux et des formes urbaines principalement résidentielles (grands ensembles et pavillonnaire).

La proximité géographique et urbaine avec le quartier vénissian des Minguettes, incite à renforcer les liens entre les secteurs , notamment afin de permettre au quartier des Clochettes de bénéficier du renouvellement à l'oeuvre au coeur du plateau. Néanmoins aujourd'hui les deux quartiers peinent à trouver des interactions et semblent se tourner le dos : le boulevard Yves Farge, très "routier", renforce l'isolement.

Le plateau des Clochettes présente ainsi une réelle mixité urbaine (habitat collectif et individuel, équipements...), mais peut souffrir d'un manque de lisibilité.

Le boulevard Yves Farge (RN7) constitue l'axe principal du quartier sur lequel se greffe une desserte « en peigne » parfois peu lisible, en raison d'une insuffisante hiérarchie des secteurs.

Ce quartier est en grande partie couvert par les nouveaux périmètres de risques technologiques liés aux établissements industriels de la Vallée de la Chimie

Vue sur la balme

La balme nord/sud représente une continuité paysagère remarquable. Elle se prolonge au sud sur les communes de Feyzin et Solaize (classées « site naturel inaltérable » au Schéma Directeur). La balme s'infléchit au nord, en direction de l'est et des contreforts du plateau, elle s'élargit au droit du quartier de Chassagnon, et vient marquer la rupture entre le centre-ville et les plateaux des Minguettes et des Clochettes.

Au nord et en contrebas, le parc sportif de la créssonnière vient dans le prolongement naturel de la costière.

Affirmer le plateau comme pôle de développement complémentaire

• Affirmer le coeur de quartier des Clochettes sur les axes Yves Farge /Rochette

> Structurer une façade principale le long du boulevard Yves Farge, et marquer l'entrée du quartier au droit du carrefour Yves Farge / Rochette en introduisant de nouvelles formes urbaines .

> Affirmer des formes bâties différenciées en fonction des séquences.

> Accompagner le renouvellement de l'îlot Farge – Valence par la restructuration du collège et la visibilité des équipements sur le boulevard.

> Conforter le coeur de quartier autour de la rue Rochette et de la place des Palabres, en favorisant le maintien des commerces

> Affirmer la vocation de parc de proximité au parc V. Bosch en envisageant dans le futur la possibilité de sa mise en lien avec le parc des Minguettes.

OAP 5

PIP A3

- *Les zonages URm1d et URm2a sont appliqués pour favoriser le renouvellement de la façade urbaine sur le boulevard Yves Farge en privilégiant des formes contemporaines, tout en préservant une cohérence dans les hauteurs et une transition avec les tissus riverains.*
- *Les zonages URm2c, URi2b et URi1a sont appliqués sur les secteurs pavillonnaires en fonction de leur densité et de leur rapport à la voie.*
- *Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le renouvellement de la façade ouest du boulevard Yves Farge.*
- *Un Périmètre d'Intérêt Patrimonial valorise les qualités patrimoniales de la cité des Clochettes.*
- *Un zonage USP associé à un Emplacement Réservé pour équipement confirme l'accueil d'équipements publics.*
- *Des Emplacements Réservés pour voiries rendent possibles une meilleure accessibilité.*
- *Les quartiers de grands ensembles collectifs sont classés en URc1a pour permettre la réalisation de projets et URc1b pour leur gestion.*
- *Une polarité commerciale et des linéaires toutes activités visent à maintenir une offre commerciale.*
- *Le secteur du parc Victor Basch est zoné en N2 et UL pour confirmer la vocation d'espace naturel de proximité et permettre la réalisation d'un équipement de confinement en lien avec le parc, du fait du périmètre de risque à cet endroit.*
- *Des outils graphiques de valorisation du végétal (EVV, EBC, Plantation sur domaine public) valorisent les continuités de végétation et repèrent les éléments de qualité à prendre en compte.*

• Affirmer la vocation naturelle et paysagère de la balme

> Préserver l'espace non bâti de la balme dans son épaisseur et son entité géographique

> Permettre à terme une continuité piétonne tout le long du plateau jusqu'au centre et à plus long terme jusqu'à la partie nord de la commune.

- *La balme, grande entité paysagère de la commune, est classée en N1 pour préserver l'espace de toute nouvelle construction, ou en N2 si la présence ponctuelle de bâti existant nécessite une gestion de celui-ci.*
- *Des outils de protection du végétal (EVV, EBC) préservent les grandes entités naturelles et participent au maintien et à la création de continuités végétales.*
- *La vocation du parc des sports en continuité de la balme est confirmée par un zonage UL.*
- *Une marge de recul le long du boulevard Yves Farge conforte l'ambiance paysagère.*

Secteur Chassagnon

Au sud de la rue Parmentier et à l'est du boulevard Yves-Farge, le quartier résidentiel de Chassagnon, détient des caractéristiques qui lui sont propres. Les gabarits du bâti, la végétation, l'échelle du quartier et les avenues plantées donnent une composition urbaine claire et lisible.

La présence du square, qui vient dans le prolongement de la balme nord/sud, contribue à affirmer le caractère résidentiel du quartier et apporte une respiration végétale ainsi que les fonctionnalités d'un espace vert de proximité

A l'ouest, la cité ouvrière Ciba, implantée dans l'angle de la balme, se compose de maisons jumelées, selon 3 typologies. Le paysage sur rue est marqué par une implantation du bâti en léger retrait, ménageant des jardins devant les maisons, bordés par des clôtures ajourées. Elle offre une composition urbaine de qualité, avec un habitat hiérarchisé (maisons de cadre et maisons d'ouvrier), marqueur d'une époque.

L'implantation de certains bâtiments mord sur l'emprise de la balme.

Vue sur les jardins familiaux des Clochettes

L'entrée de ville sud de la commune est un secteur de transition avec les territoires plus ruraux des Grandes Terres et des abords du boulevard urbain sud (coupure verte du SCoT). Sur le terrain, l'entrée de ville est en effet perçue à partir du Boulevard Urbain Sud, qui marque une rupture soulignée par la déclivité. Elle se situe donc en partie sur le territoire de Feyzin ainsi que sur celui de Vénissieux, à l'est du boulevard Yves Farge.

Le secteur d'entrée de ville est relativement hétérogène et accueille des fonctions variées : paysagères, résidentielles, d'équipements, viaires et économiques. Les jardins familiaux des Clochettes forment un « espace de verdure » dans la pente, aux portes de la ville. Ils représentent également un lieu de convivialité important pour les habitants du quartier.

• Préserver la qualité résidentielle du secteur Chassagnon

> Affirmer les caractéristiques des tissus pavillonnaires et garantir le respect des caractéristiques morphologiques et paysagères.

> Préserver de l'espace libre (respiration urbaine) et végétalisé et répondre à la demande d'espace vert de proximité.

> Valoriser les ensembles porteurs d'une mémoire patrimoniale : respecter l'identité de la cité ouvrière Ciba qui constitue un véritable patrimoine urbain, architectural et social.

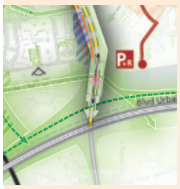
> Préserver la continuité paysagère de la balme et prévenir les risques de mouvement de terrain en limitant la constructibilité sur les zones concernées.

- *Les quartiers ordonnés sont classés en URi1b afin de conserver leur structure particulière par rapport à la voie.*
- *Un Coefficient d'Emprise au Sol graphique de 0.25 garantit le maintien des caractéristiques paysagères du secteur Chassagnon.*
- *Un zonage N2 préserve la continuité paysagère de la balme ainsi que le square des Frères Lanfranchi situé dans la continuité.*

PIP A2

- *Un PIP renforce la prise en compte des qualités patrimoniales spécifiques de la cité Ciba et des EBP pour les bâtis remarquables.*
- *Le zonage UPp s'applique sur les secteurs d'habitat individuel à préserver à l'identique en raison des qualités paysagères et des risques.*
- *Les outils graphiques de valorisation du végétal (EVV, EBC, plantation sur domaine public) repèrent les éléments de qualité à prendre en compte.*
- *Un cheminement à préserver garantit le maintien du cheminement piéton entre l'impasse du Docteur Louis Jugnet et le boulevard Yves Farge.*

• Qualifier l'entrée de ville au sud de la commune, dans la continuité des Grandes Terres



> Qualifier une façade paysagère le long du boulevard Yves Farge en assurant le maintien d'une partie des jardins familiaux et en favorisant des implantations en retrait.

> Amorcer une mutation d'une partie du secteur des jardins familiaux en permettant l'accueil d'activités économiques valorisante pour l'entrée de ville tout en maintenant les vues sur le grand paysage.

- *Le zonage N2sj confirme la présence de jardins familiaux.*
- *Le zonage URm2c s'applique sur les secteurs assurant les fonctions résidentielles (logements pavillonnaires) et d'équipement (groupe scolaire).*
- *Le zonage UEi2 permet le maintien et le développement d'une façade économique en entrée de ville sud.*

Vue sur la Vallée de la Chimie

Vue sur la Vallée de la Chimie

Vue depuis la Vallée de la Chimie

Le projet directeur « Vallée de la Chimie 2030 » a été élaboré pour définir les principales orientations visant à transformer la Vallée en un territoire ressource de la Métropole et à mieux intégrer ce grand territoire d'ici 2030. Ce projet vise à accompagner la mutation du pôle industriel très marqué chimie de base/ pétrochimie vers une orientation plus large autour des filières « chimie, énergie, environnement ».

Le secteur Aulagne offre des tènements fonciers et de friches libérés par les industriels ainsi que des bâtiments anciens à reconquérir. Il devrait accueillir à terme un pôle d'innovation et de services associés (village PMI et activité de R&D), plusieurs parcs d'activités TPE/ PME.

Le secteur de Sampaix au nord bénéficie de l'effet vitrine du périphérique. Ce secteur connait sur ses marges une mutation et une spécialisation commerciale sous l'effet de l'attractivité auprès des concessionnaires automobiles. Le site est identifié comme un espace d'attente à réserver dans le cadre des réflexions sur le boulevard périphérique.

Au nord, cette grande zone économique d'agglomération est marquée par la spécificité du port Edouard Herriot, qui s'implante en partie sur la commune.

Aux marges de ce couloir économique, les berges du Rhône et du canal forment un corridor naturel et écologique et appartiennent plus largement au grand paysage des îles et lônes du Rhône aval.

Accompagner l'évolution de la Vallée de la Chimie

- **Développer de nouveaux secteurs économiques, moteurs du renouvellement de la Vallée de la Chimie**
- **Permettre la mise en oeuvre du projet Vallée de la Chimie**
- **Valoriser les îles et rives du Rhône pour leur qualités paysagère**

> Permettre la réalisation des projets au sein de la vallée de la Chimie pour favoriser son renouvellement, en prenant en compte les périmètres de risques technologiques.

> Réorganiser le secteur Aulagne et sa desserte (tous modes) à travers une nouvelle trame viaire pour participer à l'objectif de mise en lien du centre-ville avec le secteur économique et le Rhône, via le développement du secteur gare.

> Réserver des territoires pour le développement économique futur sur le secteur de Sampaix et le renforcement des liens entre Saint-Fons et le quartier de Gerland

> Identifier les axes paysagers est-ouest au sein de la Vallée de la Chimie, pour permettre à terme de:

- Développer un paysage qui structurera et produira un cadre qualitatif aux activités économiques.
- Poser les premiers jalons d'un nouveau rapport au fleuve et favoriser des connexions visuelles et des liens entre centre-ville, vallée de la Chimie et rives du Rhône.
- Valoriser l'entrée ouest de Ville de Saint-Fons depuis Gerland /rue Marcel Sembat.

> Confirmer la vocation économique spécifique du Port E. Herriot tout en prenant en compte le projet à l'étude de bouclage du périphérique.

> Préserver les rives et leur co-visibilité avec les îles (notamment île des Peupliers) et réunir les conditions rendant possible une éventuelle réalisation du projet de liaison Eurovélo 017 (via Rhôna, diverses alternatives envisagées).

OAP 3

- *Le zonage UEi2 s'applique sur l'ensemble de la Vallée de la Chimie afin de confirmer la vocation économique tertiaire dans la limite des règles imposées par le PPRT.*
- *Le zonage UEp s'applique à la zone portuaire au nord de la Vallée de la Chimie (Port Edouard Herriot).*
- *Le secteur Sampaix est inscrit en AU3 et des débouchés de voirie permettent la création d'une liaison vers Lyon.*
- *Le secteur Aulagne est concerné par une OAP et des emplacements réservés qui permettent la création de nouvelles liaisons viaires de desserte.*
- *Au sud, un espace non aedificandi va également dans le sens de l'amélioration de l'accessibilité.*
- *Des outils de valorisation de la végétation (EVV, EBC) permettent l'identification des qualités végétales supports d'axes paysagers à renforcer dans ce secteur de projets.*
- *Sur les rives du Rhône, le zonage N2 permet de préserver la vocation naturelle.*

Besoins en logements

Si les dynamiques observées entre 1999 et 2012 se poursuivent (desserrement des ménages, disparition de logements existants, diminution du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels), la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins de 20 logements par an.

En 2012, 82% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 97% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Saint-Fons est une commune où le revenu disponible médian est parmi les plus faibles de la Métropole de Lyon. 30,1% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

La population jeune est importante (43,4% des habitants ont moins de 30 ans), mais le nombre et la part des personnes de 15 à 29 ans diminuent.

La population âgée de 60 ans et plus a fortement progressé (+734 personnes) et représente 19,5% de la population de 2012. Cette population est souvent très précaire, 1 ménage sur 4 (dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans) vit sous le seuil de pauvreté (25,7 % contre 11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon).

Sur l'ensemble des ménages, la part des familles est importante mais elle diminue (43,1% en 2012 contre 44,7% en 1999) au profit des personnes seules. La majorité des familles (71,4 %) a moins de 3 enfants.

Besoins en logements spécifiques

L'habitat spécifique de Saint Fons est diversifié et permet de répondre aux besoins des personnes âgées (1 EHPAD et 2 résidences spécialisées) et aux ménages fragiles (résidences sociales).

Equilibre entre locatif et propriété occupante

En 2012, 34,8% des ménages sont propriétaires de leur logement, 64,0% sont locataires. La proportion de propriétaires occupants a progressé de 7 points depuis 1999. Cette progression est liée à une plus forte part de vente à destination des acquéreurs-utilisateurs.

Parmi les ménages locataires, ceux du parc privé progressent de 1,6 points alors que les locataires du parc HLM reculent de 7,5 points.

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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

> Organiser le renouvellement urbain et veiller à la qualité de vie en ville.

> Poursuivre la production dans un souci de consommation économe d'espace.

> Favoriser une construction suffisante pour satisfaire les besoins de la population et attirer de nouveaux habitants.

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

> Améliorer l'attractivité de la commune.

> Favoriser une plus grande mixité sociale en attirant des ménages de la classe moyenne voire supérieure.

> Diversifier le parc résidentiel et favoriser une montée en gamme dans l'offre de logements.

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

> Développer une offre de logement adaptés aux besoins des jeunes ménages.

> Anticiper les besoins liés au vieillissement, et permettre aux personnes vieillissantes de rester sur la commune.

> Compléter l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (personnes âgées…).

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

> Veiller à la qualité de l'offre locative privée existante, notamment dans le centre ancien.

Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 3 887 logements sociaux. Depuis 2008, le développement du parc locatif social a été contenu et n'a augmenté que de 121 logements. Le taux SRU (53,2% en 2017) a ainsi diminué de 5 points en 9 ans, cette rapide diminution est aussi liée au volume de constructions libres réalisées dans le même temps.

La pression de la demande locative sociale est légèrement moins forte qu'à l'échelle de la Métropole avec 4,5 demandeurs pour une offre (Métropole 5,7). 975 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Saint-Fons au 31 décembre 2017, 68% des demandeurs résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (8,1%) était est similaire à celui du bassin de vie (8,6%) et proche de celui de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Saint-Fons se situent dans la fourchette la plus basse de la Métropole de Lyon. Les logements en collectif (comme en individuel) sont accessibles à une clientèle d'accédant à revenus modestes.

Dans le neuf, les niveaux de prix sont très attractifs, l'accession par des propriétaires occupants y est majoritaire par rapport aux produits investisseurs. Le marché immobilier de Saint-Fons est l'un des rares dans la Métropole à permettre une accession par les ménages modestes (en 2014, le prix moyen des appartements neufs était de 2 458 €/m² contre 3 582 €/m² à l'échelle de la Métropole).

Le parc existant

Environ 3 474 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 51,4% ont été construits avant 1949.

Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques sont nécessaires sur une part importante du parc existant.

De nombreux logements anciens du centre ville connaissent des problèmes d'insalubrité et d'indécence avec un impact social et sanitaire important sur les conditions de vie des populations qui y résident. Le centre ville est marqué par la présence de copropriétés potentiellement indignes, 23% ont classées en catégorie D par l'Agence Nationale de l'Habitat en 2011 (11,8% à l'échelle de la Métropole de Lyon), 90% d'entre elles sont situées dans le centre ancien.

A noter que 12,7% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Dans le parc public, la plupart des résidences nécessiterait une réhabilitation énergétique.

Les quartiers inscrits au Contrat de la ville 2015-2020

Dans la nouvelle géographie prioritaire de l'Etat, les quartiers Arsenal, Carnot Parmentier et Clochettes Nord sont classés Quartiers Politique de la Ville (QPV). Les Clochettes Sud et le centre font l'objet d'une veille active.

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

> Contenir le développement de l'offre locative sociale en priorisant les programmes en reconstitution de l'offre qui sera démolie sur le quartier Arsenal-Carnot Parmentier.

> Diversifier l'offre et susciter une demande nouvelle pour des logements sociaux intermédiaires.

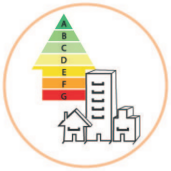
> Favoriser les mutations et les parcours résidentiels au sein du parc social pour améliorer la fluidité dans le parc existant à bas loyers.

> Favoriser les parcours résidentiels des locataires et l'accession à la propriété des jeunes ménages.

> Favoriser l'accession abordable sécurisée.

> Accompagner la mise en place des nouvelles copropriétés.

• Améliorer le parc existant



> Poursuivre la réhabilitation des copropriétés fragiles et du parc locatif social.

> Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux, y compris les travaux recommandés au titre du PPRT.

> Inciter à la réhabilitation, voire à la résorption de l'habitat insalubre dans le parc ancien du centre ville dans le cadre d'un projet de requalification d'ensemble.

> Inciter au développement des énergies renouvelables et envisager des connexions aux réseaux de chaleur

> Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain sur le quartier Arsenal—Carnot-Parmentier.

• Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain

> Mettre en œuvre les actions inscrites au Contrat de Ville et dans la convention avec l'ANRU pour le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sur les quartiers Arsenal—Carnot Parmentier et Clochettes.

• Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

> Animer le PLU-H pour garantir son opérationnalité,

> Observer et anticiper les évolutions de l'habitat.

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

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

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

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

Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 450 logements en 9 ans entre 2018 et 2026 (soit une moyenne de 50 logements par an) pour répondre aux besoins en logements (à moins de 20 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants) et permettre l'accueil de nouveaux ménages,
- un développement résidentiel qui de fait, en raison des capacités foncières limitées et de la topographie de la commune, est circonscrit au périmètre du centre ville élargi,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC structurante existante 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. 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% à30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

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

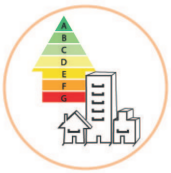
A l'échelle de la commune, déjà fortement dotée en logements locatifs sociaux, cela se traduit par :

- le rééquilibrage entre les segments (locatif social, locatif privé et propriété occupante) selon un principe de mixité sociale,
- une production nouvelle de logements sociaux à contenir pour passer sous le seuil des 50%,
- la mobilisation, le cas échéant, des leviers d'action dans le cadre de la politique foncière de la Métropole (acquisitions amiables, préemptions de biens, Déclarations d'Utilité Publique (DUP) , acquisitions auprès de l'État et des institutionnels.) Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations. Le droit de préemption pourra être motivé pour diversifier l'offre de logements et permettre la réalisation de programmes en accession abordable,
- la priorité donnée à l'accession abordable sécurisée pour accompagner les primo-accédants (garanties de rachat, relogement, revente) et la mise en place d'actions d'accompagnement pour les nouvelles copropriétés afin de prévenir des situations de fragilité (formations au suivi des charges, à l'animation des instances de décision…),

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est d'un maximum de 13 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2023-2025. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2026-2028 et suivantes.

  - Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

- la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis dans le cadre du renouvellement urbain (NPNRU) se fera dans le respect du règlement général de l'ANRU et conformément aux principes formalisés dans la convention Habitat élaborée à l'échelle de la Métropole,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant,
- la réduction des phénomènes de concentration des difficultés par un travail coordonné des acteurs (bailleurs sociaux et réservataires) sur les stratégies d'attribution des logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies par la conférence Intercommunale du logement.



Améliorer la qualité du parc

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 du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité,
- l'accompagnement des propriétaires et la mobilisation des aides financières, pour réaliser les travaux de protection des risques prescrits ou recommandés dans le PPRT Vallée de la Chimie approuvé en octobre 2016,
- la mise en place d'un dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés fragiles pour prévenir ou résorber les difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, dysfonctionnements de gestion, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché..),
- la lutte contre l'habitat indigne par l'exécution des pouvoirs de police spéciale en matière de péril et par l'application de la réglementation liée au Code de la Santé Publique, au Code de la Construction et de l'Habitation et au Règlement Sanitaire Départemental,
- le raccordement des immeubles à de nouveaux réseaux de chaleur pour contribuer à réduire la vulnérabilité énergétique des habitants.

Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain sur les quartiers (Arsenal, Carnot-Parmentier et Clochettes) inscrits au Contrat de Ville

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

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

- la mise en œuvre du programme des actions inscrites au contrat de ville et dans la convention avec l'ANRU pour le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sur les quartiers Arsenal-Carnot Parmentier et Clochettes-Minguettes.

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 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,
  - la poursuite du travail partenarial autour des situations prioritaires,
  - la mise en œuvre du plan de relogement pour les ménages concernés par les démolitions programmées dans le cadre du NPNRU.

Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

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

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

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

- un accès aux données et études de l'observatoire habitat de l'agglomération lyonnaise,
- un état des actions habitat réalisé tous les 3 ans pour tenir compte des périodes triennales d'engagement de production de logements locatifs sociaux,
- l'Assemblée générale de l'Instance Locale de l'Habitat qui se réunit régulièrement,
- la participation aux réunions de partage organisée par la Métropole de Lyon.

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

OAP 1 Entrée de ville nord

Objectifs

Renforcer l'attractivité de Saint-Fons, par une requalification de son entrée Nord et le renforcement de la perméabilité avec le cœur de ville:

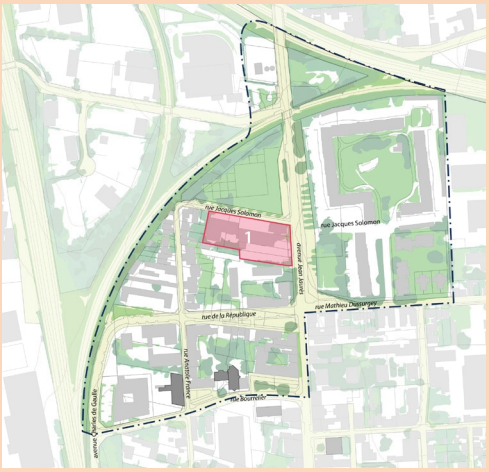
- Requalifier et apaiser l'entrée de ville pour favoriser l'accroche urbaine et les liens modes doux avec Lyon le long de l'axe historique de la route de Vienne.

- Renforcer la présence du végétal en entrée de ville (maintien du parc de la chimie) et dans les opérations de renouvellement urbain.

- Favoriser une offre résidentielle mixte et de qualité, complémentaire entre les quartiers.

Règlement

Seuil de déclenchement d'une opération



Afin de permettre des opérations d'ensemble un seuil minimal de déclenchement d'opération est fixé par zones situées sur le plan tel que:

- Zone 1: 5 500 m² d'assiette.

Principes d'aménagement

> **Localisation des fonctions**

- Préserver et valoriser le parc de la Chimie situé au nord de la rue Jacques Solomon.

- Aménager un espace public récréatif végétalisé sur le square de l'Arsenal, en lien avec le mail piéton à valoriser le long de l'avenue Jean Jaurès.

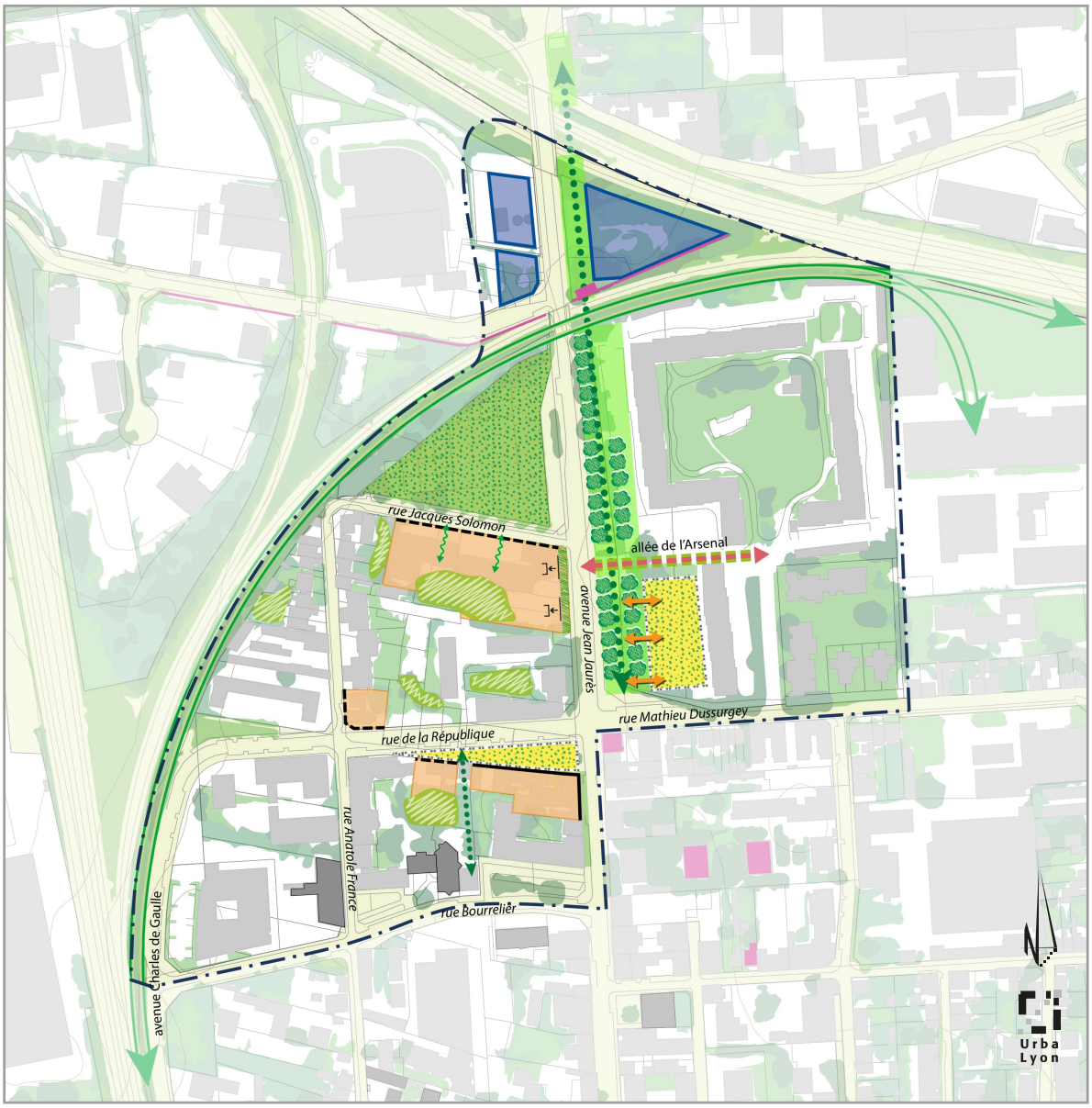
> **Principes de morphologie urbaine**

- Traiter avec soin les bâtiments situés à l'angle de deux voies en présentant une volumétrie accompagnant l'intersection et en assurant un traitement architectural qualitatif des façades sur les deux voies.

- Implanter les bâtiments en retrait le long de l'avenue Jean Jaurès sur la section entre la rue de la République et la rue Jacques Solomon. Ce retrait sera largement végétalisé et planté.

- Conforter une façade urbaine qualitative en façade de l'espace public à l'angle de la rue de la République et l'avenue Jean Jaurès.

Principes d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Equipement existant

Bâti existant

Bâtiment à valeur patrimoniale à préserver

Localisation des fonctions:

Localisation souhaitée de l'économie

Localisation souhaitée de l'habitat en renouvellement urbain

Principes de préservation et développement du végétal:

Alignement d'arbre à mettre en valeur

Coeur d'îlot végétalisé à préserver et renforcer

Grand espace public végétalisé à préserver et valoriser

Principe de lisière boisée à développer

Espace de transition végétalisé à composer

Principes de morphologie urbaine:

Espace public végétalisé à valoriser

Mise en liens des espaces publics

Mail piéton à aménager

Implantation du bâti en retrait à privilégier

Front bâti continu à constituer

Front bâti discontinu à constituer

Principe de porosité visuelle à rechercher

Principes de desserte:

Maillage tous modes à créer

Principe de cheminement modes doux à rechercher

Principes d'aménagement

- Proposer une architecture contemporaine de qualité, respectueuse des formes urbaines historiques et prenant en compte les enjeux environnementaux. Les volumétries seront travaillées pour éviter l'effet « monolithe » et assurer les transitions d'échelle avec l'environnement.

> **Principes de préservation et de développement du végétal**

- Préserver et renforcer les espaces végétalisés en cœur d'îlot en utilisant les trois strates du végétal (herbacée, arbustive et arborée) et en maximisant les espaces en pleine terre (réduction des îlots de chaleur urbain).
- Développer, dans les opérations de renouvellement urbain, des projets paysagers ambitieux pour assurer des espaces libres largement végétalisés, plantés et porteurs d'usages pour les futurs habitants.

> **Principes de desserte et stationnement**

- Valoriser le mail piéton et les alignements d'arbres en frange Est de l'avenue Jean Jaurès et sécuriser les liens modes doux Nord-Sud notamment au niveau des 2 ponts sur les voies ferrées.
- Aménager une traversée modes doux entre la rue de la République et la rue Bourrelier.

> **Lutte contre les risques et nuisances**

Le secteur de l'OAP est concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.

Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets devront être conçus pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

- La création d'espaces tampons permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
- La programmation des bâtiments et équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
- L'implantation des bâtiments (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes…),
- La conception des bâtiments et leurs matériaux (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme, …).

OAP 2 Carnot Parmentier

Constat

Le quartier Carnot-Parmentier de Saint-Fons, (10 ha env.), est issu de l'urbanisation des grands ensembles des années 1950-1960. Il compte 800 logements environ et représente 20% du parc locatif social de la commune.

Aujourd'hui, il souffre d'une organisation urbaine enclavée, d'une population peu mixte, se paupérisant et d'un vieillissement des constructions. Le quartier Carnot-Parmentier fait partie du Quartier Politique de la Ville (QPV) "Arsenal - Carnot-Parmentier", inscrit parmi les sites d'intérêt régional de l'ANRU.

Le quartier constitue un levier important de remise en dynamique de l'ensemble de la commune.

Objectifs

Le projet doit permettre de générer les leviers d'attractivité, en développant des actions visant :

- **L'apaisement des usages, associé à une meilleure accessibilité aux réseaux de mobilité métropolitains.**
- **L'émergence d'une nouvelle image qualitative pour le paysage urbain sainfoniard.**

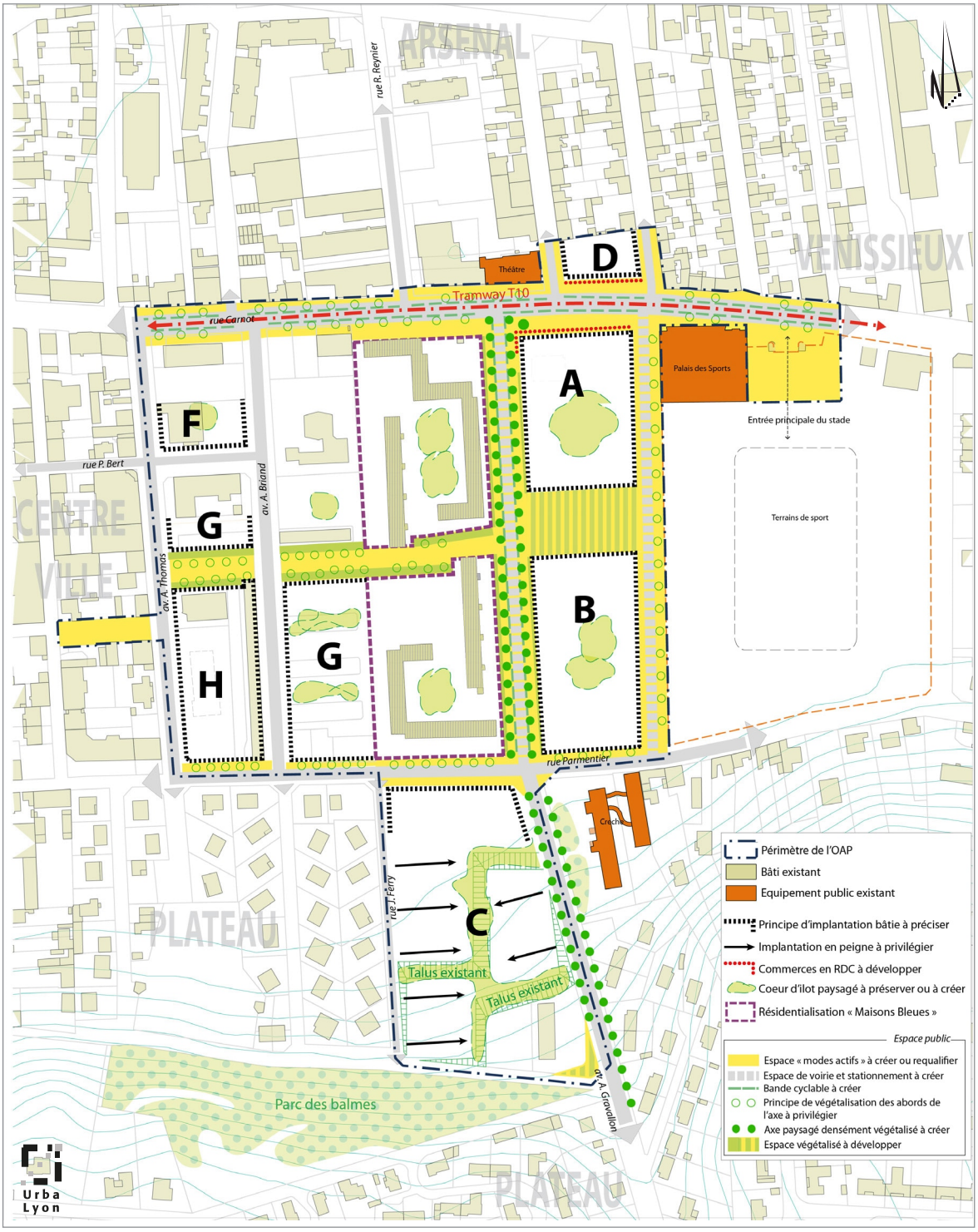
Les enjeux pour ce quartier s'inscrivent pleinement dans ceux du centre-ville (desserrement, liens de proximité, valorisation des qualités, lisibilité et continuité de la trame des espaces publics centraux...). Face à la complexité du paysage urbain sainfoniard et à la dureté de l'urbanisation des années 1960, retrouver une nouvelle image de qualité pour Saint-Fons doit passer par le respect de plusieurs principes urbanistiques et architecturaux, favorisant une simplification de la lecture de la ville. Il parait ainsi important de renouer avec une architecture et un urbanisme simple et de grande qualité, de travailler sur une échelle urbaine plus humaine et de rechercher un vrai confort d'habiter.

Cela passerait notamment, pour ces îlots, par une maitrise nette et qualitative des limites entre les espaces publics et privés, des adressages résidentiels clairs et directs le long des espaces publics, une architecture simple, et qualitative ne cherchant pas la démarcation ou le signal, et avec une hauteur limitée.

Ce projet répondra particulièrement aux objectifs suivants :

- **La réouverture vers les quartiers environnants et la lisibilité des résidences.**
- **la diversification de l'offre résidentielle et la réalisation d'environ 400 à 500 logements environ,**
- **la création d'une trame verte fonctionnelle (de la balme à l'Arsenal notamment),**
- **l'amélioration de la qualité paysagère à toutes les échelles urbaines (du point d'adresse, à l'espace public structurant),**
- **la matérialisation du seuil d'entrée de ville, le redynamisme de la rue Carnot et la prise en compte du futur tramway T10 à terme, sur la rue Carnot.**

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

Concernant l'espace public :

Rue Carnot : Un axe urbain mixte, valorisant le projet et l'entrée de ville.

Cet espace de « seuil », à l'entrée Est de la ville, comprend aujourd'hui le théâtre Jean Marais. Ainsi, il est préconisé de marquer le lieu par un espace urbain, ouvert et animé (commerces, services en Rdc) dans la continuité du linéaire commercial, et qui permette une mise en valeur du théâtre (parvis, brasserie…) d'une part, et du nouveau quartier Carnot-Parmentier (vitrine du projet).

Ce seuil correspond aussi à un espace fonctionnel d'articulations, au croisement d'axes communaux structurants, reliant plusieurs quartiers : rue Robert et Reynier (Arsenal), débouché sur la rue Carnot du prolongement de la rue A. Gravallon (Balme et Plateau).

La supression du parking public de 60 places environ nécessite sa relocalisation. Elle sera préférentiellement envisagée à l'Est du palais des sports (mutualisation avec les besoins de l'équipement, et réaménagement paysager des entrées principales du stade à prévoir).

Prolongement de l'avenue A. Gravallon vers la rue Carnot : Un axe paysager en lien avec la balme et un lien entre quartiers.

Le prolongement de cette avenue dans le quartier répond à un double enjeu : celui de décloisonner le site (retrouver une maille urbaine plus fine et transparente) et de prolonger la trame paysagère et végétale de la Balme dans le quartier.

Ainsi, la largeur proposée pour ce nouvel axe, doit permettre : une circulation « tout mode » (voirie avec TC, bande cyclable, stationnements et trottoirs bilatéraux), un recul paysagé par rapport aux logements « Maisons bleues » et une forte végétalisation de l'axe (noues végétalisées, arbres d'alignement…).

Un nouveau mail est-ouest débouchant sur une nouvelle place de quartier : une trame d'espaces publics de quartiers lisibles et hiérarchisés selon la valeur d'usage souhaitée.

Un nouveau mail paysager permet la création d'un lien piéton structurant pour la commune entre la rue Etienne Dolet et la prolongement de la rue A. Gravallon. Ce nouveau lien répond également aux besoins de desserte interne et de renforcement de la présence d'une végétalisation dense, rafraîchissante et reposante. Il débouche, à l'Est sur une nouvelle place de quartier.

La nouvelle place du quartier, végétalisée, doit essentiellement remplir un rôle de proximité pour les habitants (jeux d'enfants, repos, rencontres,…).

Concernant les îlots constructibles :

Sur la partie nord de la rue Parmentier (îlots A, B, D, F, G et H) :

Des constructions résidentielles limitées à 4 étages (avec VETC - Volume Enveloppe Toiture et Couronnement - tous types possibles, soit au plus 5m de hauteur supplémentaire que les 4 étages) sont préconisées. Des césures et percées visuelles végétalisées permettront la perception de la trame végétale privée depuis les espaces publics et la ventilation des cœurs d'îlot végétalisés. La possibilité de rehausser les RDC résidentiels, avec localisation des stationnements en sous-sol, permettra de renforcer le confort d'habiter et la présence de pleine terre en cœur d'îlot.

Autour de l'espace « seuil », rue Carnot, les rdc actifs et occupés par des commerces, services et/ou équipements (petite ou moyenne surface commerciale, locaux associatifs, ...) seront privilégiés.

La programmation de l'îlot D devra tenir compte de la présence de la cité Clémenceau (logement ouvrier bas en R ou R+1) au nord, et privilégiera ainsi un épannelage varié, plus bas sur la partie nord de l'îlot (R+2).

Le repositionnement du groupe scolaire se fera préférentiellement dans l'îlot B. Une superposition avec une programmation de logements et/ou de tertiaire sera possible.

Principes d'aménagement

Sur la partie sud (îlot C) :

Le contexte urbain nécessite une gestion des implantations bâties et de l'épannelage pour limiter les vis-à-vis et les rapports d'échelles trop brutales avec l'environnement pavillonnaire et répondre aux enjeux paysagers et environnementaux forts (inscription dans une pente déjà travaillée, conservation d'un paysage végétal dense…).

Afin de limiter les mouvements de terre de ce site, et permettre un phasage de l'ensemble de l'îlot, les implantations bâties privilégieront les transparences paysagères en tirant parti des terrassements existants.

La programmation de l'îlot C proposera des hauteurs différenciées pour tenir compte des tissus ubains à proximité. En frange nord (rue Parmentier) et en frange est (Avenue A. Gravallon) des constructions résidentielles limitées à R+4 (avec VETC - Volume Enveloppe Toiture et Couronnement - tous types possibles). En frange ouest de l'îlot, le long de la rue Jules Ferry un épannelage dégressif permettra d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire.

OAP 3 Aulagne

Objectifs

• Encourager un renouvellement économique, industriel, innovant et connecté à la gare et au centre-ville de Saint-Fons sur les tènements d'Aulagne (Basf, Sanofi, Solvay) et sur les tènements d'activités attenants;

• Transformer le pôle actuel de la gare en polarité urbaine programmée en améliorant à la fois la desserte avec le coeur de la métropole et en développant une offre programmatique utile à la fois aux activités économiques et résidentielles;

• Développer de nouveaux liens entre la balme, le centre-ville de Saint-Fons et le fleuve en utilisant la gare comme liaison fonctionnelle et programmatique;

• Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans le périmètre d'influence de la gare (500m) pour prôner une diversification programmatique et une densification urbaine appropriée au droit du pôle de mobilité;

• Rendre plus lisible la future zone économique depuis le centre-ville et la gare;

• Donner à "voir" le fleuve et ses activités portuaires (écluse, barage, etc.).

Principes d'aménagement

Pour le secteur à l'Ouest de la gare, en renouvellement industriel:

- Minimiser la création de voies de dessertes internes en valorisant la boucle partiellement existante (rue Laurent Moiroux, Quai Aulagne N°1) complétée par la voie de desserte privée, le réaménagement du chemin de Saint-Gobain (N°3) et la création d'un barreau complémentaire (N°2 sur le plan).
- Favoriser le renouvellement urbain des parcelles de part et d'autre du chemin de Saint Gobain pour une densification et une diversification des activités économiques et de services au droit de la gare.
- Préserver la capacité d'organiser dans le temps un parvis Ouest de la gare, support d'une liaison douce efficace entre le centre-ville de Saint-Fons et le Rhône à l'Ouest.
- Favoriser l'implantation d'un "paysage productif" pour améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville depuis le boulevard Pierre Sémard.

Pour le secteur à l'Est de la gare:

- Engager des opérations de renouvellement urbain du tissu urbain existant, permettant à la fois de densifier le bâti et diversifier la programmation au droit du pôle gare et en complémentarité avec le centre-ville.
- Favoriser la création de liens modes doux entre le pôle gare et les quartiers principaux de la ville pour améliorer sa connectivité; les connexions modes doux en direction des balmes et du quartier des Clochettes au Sud, de la rue Parmentier à l'Est, et de la route de Vienne au Nord devront particulièrement être considérées.

Lutte contre les risques et nuisances

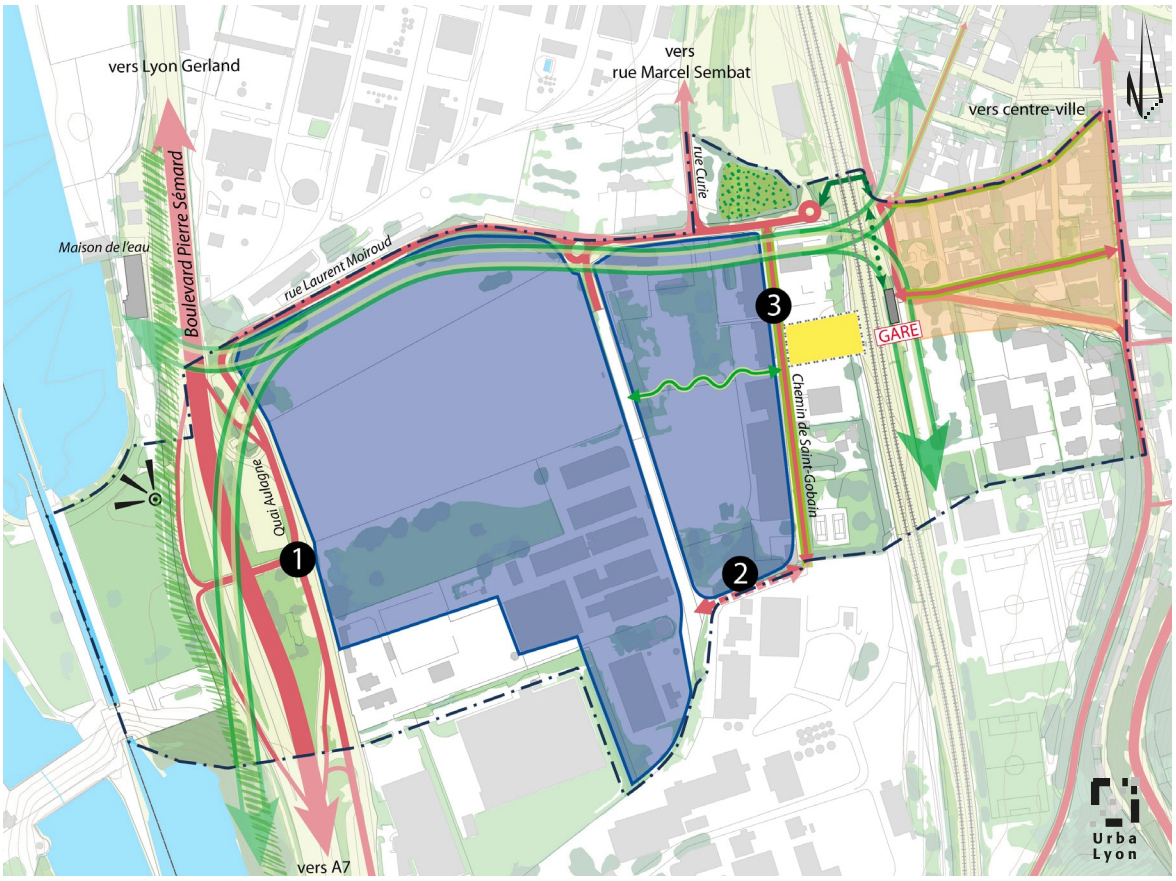
- Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.
- Ce secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Vallée de la Chimie.
- Le secteur de l'OAP est concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.

  Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets devront être conçus pour

Principes d'aménagement

limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

- La création d'espaces tampons permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
- La programmation des bâtiments et équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
- L'implantation des bâtiments (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes…),
- La conception des bâtiments et leurs matériaux (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme, …).



Périmètre de l'OAP

Espace à vocation industrielle à urbaniser ou à réhabiliter

Espace à dominante résidentielle pouvant faire l'objet d'un renouvellement, d'une densification et d'une diversification

Voirie existante

Voirie existante à requalifier tous modes

Voirie principale à créer

Lien modes doux existant sous voies ferrées à préserver et requalifier

Cheminement piéton à créer

Principe de liaison verte à mettre en oeuvre entre le fleuve, la gare et le centre-ville

Espace vert existant à maintenir et valoriser

Lisière boisée le long du Rhône et du boulevard Pierre Semard à conforter

Percée visuelle à maintenir

Point de vue à préserver

Espace à réserver pour un parvis ouest de la gare (long terme)

OAP 4 Coeur de ville

Objectifs

Renforcer l'attractivité du centre-ville de Saint-Fons, par une mise en récit du paysage, par son élargissement et son ouverture sur les territoires environnants, mais aussi par le renforcement de la perméabilité du cœur de ville et la valorisation du centre ancien :

- Préserver et renforcer la présence du végétal dans le centre-ville, notamment en coeur d'îlot.

- Requalifier et apaiser la trame des espaces publics centraux et accompagner l'arrivée du tramway T10.

- Favoriser un renouvellement urbain mixte de qualité, privilégiant le confort d'habiter et révélant les caractéristiques urbaines et paysagères du tissu faubourien de Saint-Fons.

- Maintenir un tissu économique de proximité générateur d'emplois en ville.

Principes d'aménagement

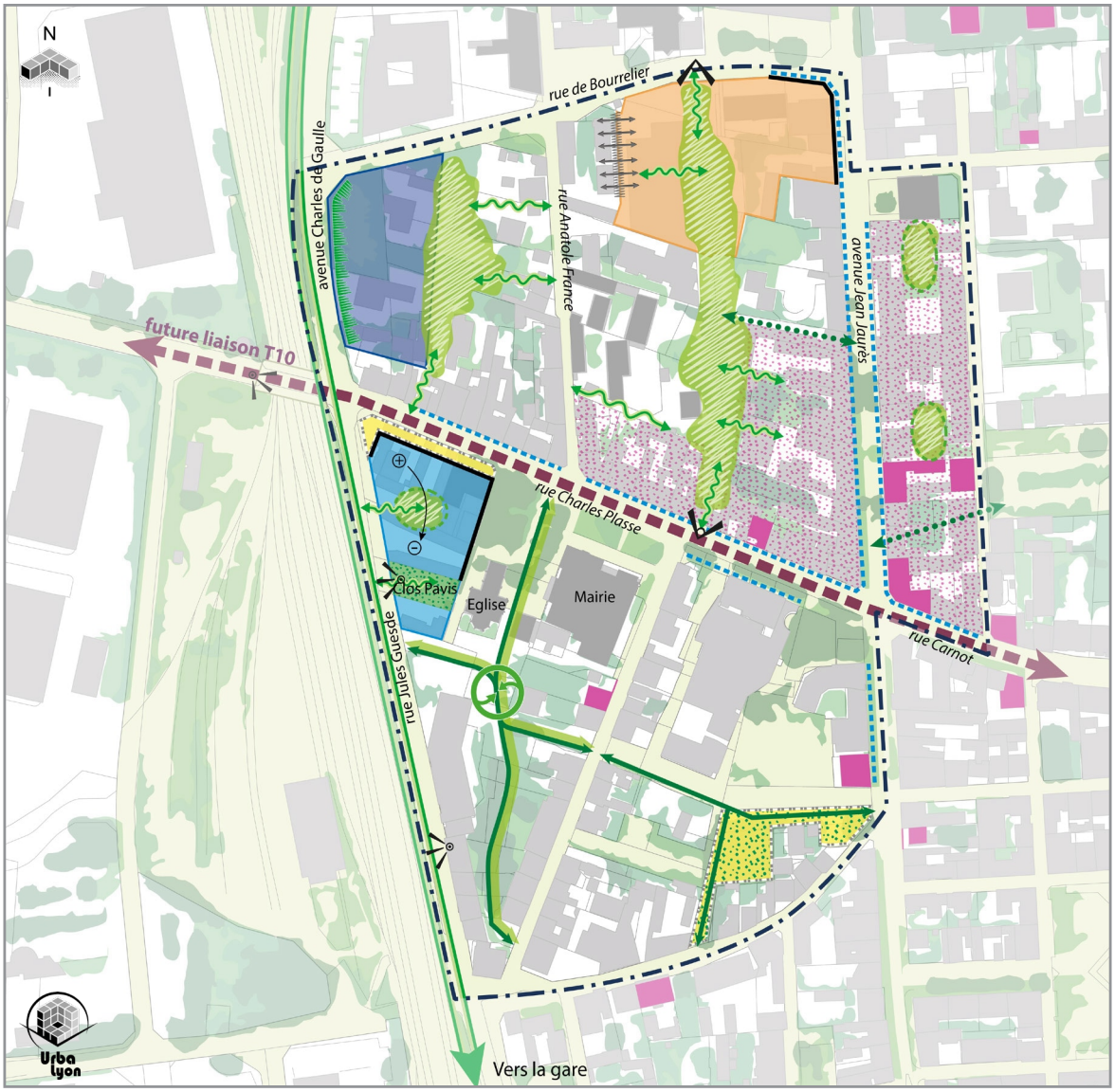
Localisation des fonctions :

- Renforcer les parcours marchands en préservant et valorisant les rez-de-chaussée actifs sur l'avenue Jean Jaurès et la rue Charles Plasse ;
- Favoriser l'implantation et la revalorisation d'activités économiques le long de l'avenue Charles de Gaulle ;
- Développer une offre tertiaire à l'angle de la rue Jules Guesde et de la rue Charles Plasse à l'interface entre la vallée de la Chimie et le centre-ville de Saint-Fons.

Principes de morphologie urbaine :

- Affirmer une séquence résidentielle avec une forte dimension paysagère et végétale à l'Est de la rue Anatole France en recherchant une architecture contemporaine de qualité avec une volumétrie rythmée et fragmentée qui accompagne des percées visuelles généreuses vers le coeur d'îlot ;
- Traiter avec soin le renouvellement de l'îlot situé à l'angle des rues Jules Guesde et Charles Plasse, seuil d'entrée au centre-ville :
  - Constituer un front urbain sur la rue Charles Plasse et la place Roger Salengro en assurant une intégration urbaine qui réinterprète les caractéristiques morphologiques du tissu de faubourg existant : Implantation du bâti en front de voie, variation des épannelages, rythme des façades ;
  - Respecter une modulation des hauteurs avec des hauteurs réduites au nord du Clos Pavis pour préserver la vue sur le clocher de l'église depuis la rue Marcel Etienne Sembat ;
  - Assurer un traitement architectural qualitatif sur l'ensemble des façades au contact de l'espace public ;
  - Préserver l'espace végétalisé historique du "clos Pavis";
  - Préserver des percées visuelles vers les espaces végétalisés en coeur d'îlot depuis la rue Jules Guesde.
- Assurer un renouvellement urbain qualitatif des tènements situés à l'angle de la rue de Bourrelier et l'avenue Jean Jaurès :
  - Structurer l'angle de la rue de Bourrelier et l'avenue Jean Jaurès en réinterprétant les caractéristiques morphologiques du tissu de faubourg existant : Implantation du bâti en front de voie, variation des épannelages, rythme des façades ;
  - Renforcer l'offre de locaux commerciaux le long de l'avenue Jean Jaurès en continuité du linéaire commercial existant ;
  - Constituer un coeur d'îlot généreux, largement végétalisé ;
  - Assurer une large ouverture vers le coeur d'îlot végétalisé depuis la rue de Bourrelier ;
  - Traiter avec soin la transition avec le tissu pavillonnaire situé à l'ouest.

Principes d'aménagement



OAP Coeur de Ville - St Fons

Périmètre de l'OAP

Equipement existant

Bâti existant

Localisation des fonctions :

Localisation souhaitée d'activités économiques

Localisation souhaitée d'activités tertiaires

Localisation souhaitée de l'habitat en renouvellement urbain

Rez-de-chaussée actif à conforter

Principes de morphologie urbaine:

Elargissement de l'espace public à aménager

Espace public à valoriser avec une forte dimension végétale

Front bâti à constituer

Principe de modulation des hauteurs à respecter

Principe de percée visuelle vers les coeurs d'îlots végétalisés à privilégier

Ouverture généreuse vers le coeurs d'îlot à créer

Transition avec le tissu pavillonnaire à soigner

Principes de desserte et de stationnement :

Cheminements modes actifs existants à valoriser

Principe de cheminements modes actifs à rechercher

Principes de préservation et de développement du végétal en ville :

Frontage boisée à créer

Principe de lisière boisée à developer

Coeur d'îlot végétal à préserver et renforcer

Coeur d'îlot végétalisé à composer

Végétalisation de l'îlot à renforcer

Trame végétale en accompagnement des cheminements à renforcer

Principes de valorisation et de projet autour du patrimoine et du paysage urbain :

Bâtiment à valeur patrimoniale à préserver

Tissu faubourien caractéristique et qualitatif à valoriser ou à réinterpréter

Espace végétalisé historique à préserver

Point de vue ouvert sur le grand paysage à valoriser

Principes d'aménagement

Principes de préservation et de développement du végétal :

- Préserver et renforcer les cœurs d'îlots végétalisés en utilisant les trois strates du végétal (herbacée, arbustive et arborée) et en réinterprétant le principe historique de "grand coeur d'îlot végétalisé" ;
- Développer le principe de lisière boisée le long des voies ferrées en établissant un frontage largement planté et végétalisé le long de l'avenue Charles de Gaulle ;
- Renforcer la végétalisation de l'îlot défini par les rues Jules Guesde, Charles Plasse et Gambetta, notamment en renforçant la trame végétale en accompagnement des cheminements modes actifs en coeur d'îlot.
- Développer des percées visuelles ponctuelles vers les coeurs d'îlot végétalisés depuis l'espace public ;
- Assurer dans les projets de renouvellement urbain des espaces libres largement végétalisés et plantés et porteurs d'usages pour les futurs habitants ;

Principes de valorisation et de projet autour du patrimoine et du paysage urbain :

- Préserver et valoriser les bâtiments à valeur patrimoniale ;
- Prendre en compte et réinterpréter les caractéristiques du tissu faubourien (rythme, épannelage, implantation) le long de l'avenue Jean Jaurès, la rue Charles Plasse et la rue Léon Gambetta ;

Principes de desserte et de stationnement :

- Aménager des traversées modes doux depuis l'avenue Jean Jaurès vers les rues parallèles à l'Est et à l'Ouest ;
- Apaiser l'îlot des platanes par le réaménagement de la trame d'espaces publics au profit d'un paysage plus végétalisé et accessible ;
- Valoriser les liens modes doux vers la gare.

Référence / Illustration

OAP 5 Coeur de parc

Constat

Situé sur le plateau des Clochettes, au sud de la commune de Saint-Fons, le secteur Cœur de Parc est délimité à l'est par le boulevard Yves Farge, au nord par la rue des Clochettes, au sud par la rue de la Rochette ainsi que par la place des Palabres et à l'ouest par la rue de Falaise.

Le tissu à dominante pavillonnaire est ponctué de réalisations d'envergure (îlot des Palabres, Centre d'équipements Léon Blum, copropriété Les Clochettes) qui peinent à faire émerger une centralité fédératrice. Par ailleurs, le PPRT limite la capacité du quartier à se reconstruire sur lui-même. Néanmoins, il bénéficie d'une situation paysagère riche : le parc Victor Basch offre des panoramas intéressants sur la vallée du Rhône, Lyon, et les Monts du lyonnais. En outre, le couvert végétal y est intéressant, notamment dans de vastes jardins privatifs.

Le quartier des Clochettes bénéficie d'équipements d'envergure (Centre d'arts plastiques, École de musique, Médiathèque, centre social, centre de formation des agents de la Métropole de Lyon,…) et d'un parc Victor Basch bien aménagé. Ces atouts sont cependant peu perceptibles depuis la centralité du quartier.

Objectifs

- Accompagner le renouvellement urbain, en s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et paysagères et en permettant la mutation de la façade du boulevard Yves Farge ;

- Créer une morphologie urbaine qualitative qui donne une place importante à la nature en ville ;

- Permettre l'essor d'une nouvelle centralité urbaine et commerciale à l'angle du boulevard Yves Farge et de la rue de la Rochette ;

- Permettre l'implantation d'un gymnase à l'angle du boulevard Yves Farge et de la rue des Clochettes.

- Inscrire ce secteur dans la dynamique développée par la démarche "anneau des parcs" qui vise à densifier la présence du végétale et renforcer les liens entre les grands espaces végétalisés.

Principes d'aménagement

Localisation des fonctions :

- Créer une nouvelle centralité commerciale au carrefour du boulevard Yves Farge et de la rue de la Rochette par le développement de locaux commerciaux en rez-de-chaussée des nouvelles opérations ;
- Implanter un gymnase à l'angle du Boulevard Yves Farge et la rue des Clochette en continuité avec le collège ;
- Développer une offre résidentielle de qualité le long du boulevard Yves Farge.

Principes de morphologie urbaine :

- Affirmer la centralité commerciale à l'angle du boulevard Yves Farge et la rue de la Rochette par une implantation du bâti à l'alignement. Maintenir une césure végétalisée en façade sud de la rue de la Rochette ;
- Principes de morphologie urbaine pour l'îlot situé au sud de la rue de la Rochette :
  - Respecter une implantation du bâti en peigne et en retrait depuis le boulevard Yves Farge et la rue de Toulon ;
  - Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire situé au sud et à l'ouest de l'îlot par une dégressivité des hauteurs et une évolution des typologies d'habitat en recherchant des typologies d'habitat intermédiaire et de maisons de ville ;
  - Développer des percées visuelles végétalisées depuis l'espace public ;

Principes d'aménagement

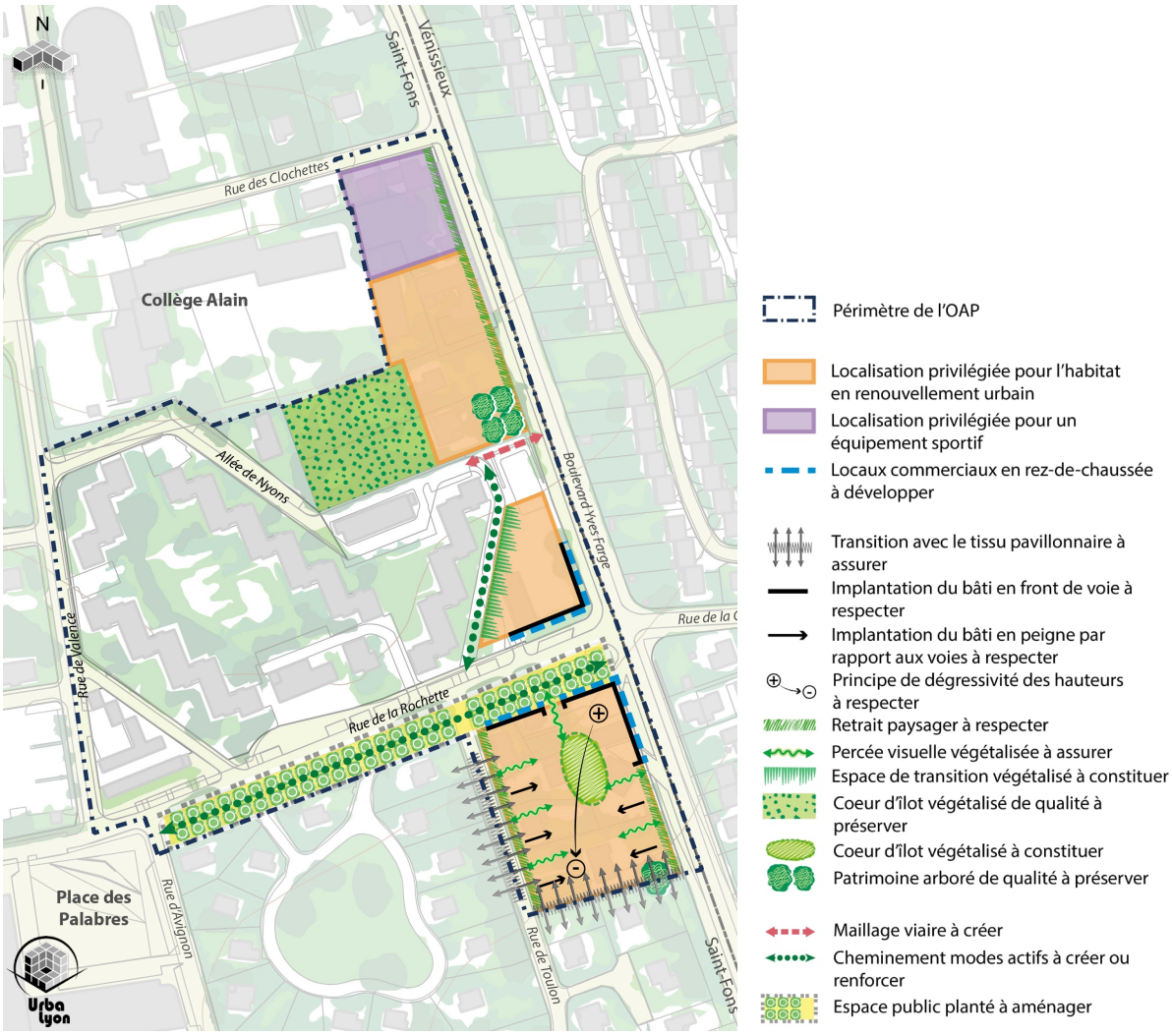
- Principes de morphologie urbaine pour l'îlot situé entre la rue de la Rochette et l'allée de Nyons :
  - Assurer la transition avec l'ensemble résidentiel situé à l'Ouest par une frange paysagère généreuse.
- Principes de morphologie urbaine pour les îlots situés au nord de l'allée de Nyons :
  - Respecter une implantation du bâti en retrait de la voie le long du boulevard Yves Farge.

Principes de préservation et de développement du végétal :

- Préserver le patrimoine arboré de qualité et les ensembles paysagers identifiés ;
- Développer, pour chaque opération, un projet paysager qui proposera un renforcement de la présence de la végétation en utilisant les trois strates du végétal (herbacée, arbustive et arborée);
- Assurer dans les projets de renouvellement urbain des espaces libres largement végétalisés et plantés et porteurs d'usages pour les futurs habitants ;
- Développer des retraits le long des voies généreux, largement végétalisés et au maximum en pleine terre pour assurer l'intimité des logements en rez-de-chaussée.

Principes de desserte et de stationnement :

- Renforcer les circulations modes actifs et mettre en scène la nouvelle centralité commerciale par l'aménagement d'un espace public planté en frange sud de la rue de la Rochette ;
- Connecter l'Allée de Nyons au Boulevard Yves Farge ;
- Aménager un cheminement modes actifs entre l'Allée de Nyons et la rue de la Rochette.



OAP 6 Politzer

Objectifs

Favoriser un renouvellement urbain résidentiel de qualité, qui s'insère dans le grand paysage de la balme, sur un îlot à proximité immédiate du centre-ville et de la gare :

- Préserver l'identité géographique de la balme ;
- Développer une offre résidentielle de qualité ;
- Préserver et renforcer la présence du végétal dans le centre-ville, notamment en coeur d'îlot ;
- Proposer une insertion urbaine et architecturale qualitative en cohérence avec le contexte urbain.

Principes d'aménagement

Principes de morphologie urbaine :

- Affirmer une séquence résidentielle avec une forte dimension paysagère et végétale en recherchant une architecture contemporaine de qualité ;
- Implanter les bâtiments en retrait de la rue Georges Politzer et du boulevard Yves Farge ;
- Assurer la transition avec le tissu faubourien historique le long de la rue Louis Girard et par une dégressivité des hauteurs ;
- Préserver des percées visuelles vers le coeur d'îlot végétalisé depuis la rue Louis Girardet et le boulevard Yves Farge;
- Assurer une transparence visuelle entre le boulevard Yves Farge et la rue Louis Girardet ;
- Prendre en compte la situation en pied de talus du tènement le long du boulevard Yves Farge en proposant une implantation du bâti et une organisation des logements adaptées.

Principes de préservation et de développement du végétal :

- Développer un projet paysager qui proposera un renforcement de la présence de la végétation en utilisant les trois strates du végétal (herbacée,arbustive et arborée) ;
- Planter des espèces végétales pérennes, diversifiées et adaptées au changement climatique ;
- Composer un coeur d'îlot végétalisé largement ouvert au nord en lien avec l'espace vert public existant ;
- Préserver l'ambiance boisée existante le long du Boulevard Yves Farge ;
- Développer des retraits le long des voies généreux, largement végétalisés et au maximum en pleine terre pour assurer l'intimité des logements en rez-de-chaussée ;
- Assurer dans les projets de renouvellement urbain des espaces libres largement végétalisés et porteurs d'usages pour les futurs habitants.

Lutte contre les risques et nuisances :

- Le secteur de l'OAP est concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.

  Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets devront être conçus pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

  - La création d'espaces tampons permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
  - La programmation des bâtiments et équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
  - L'implantation des bâtiments (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes…),
  - La conception des bâtiments et leurs matériaux (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme, …).

Principes d'aménagement

Périmètre de l'OAP

Localisation privilégiée pour l'habitat en renouvellement urbain

Transition avec le tissu faubourien historique à assurer

Talus à prendre en compte dans l'implantation et l'organisation du bâti

Transparence visuelle entre le boulevard Yves Farge et la rue Louis Girardet à respecter

Implantation du bâti en retrait à respecter

Percée visuelle végétalisée à maintenir

Coeur d'îlot végétalisé à composer

Ambiance boisée à préserver

Principe de lien entre les espaces végétalisés à maintenir

5. Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

SAINT-FONS

Surface communale..... 601,67 ha (dont surface d'eau : 34,71 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	25,20
UCe4	3,82
Mixtes de formes compactes	
URm1	18,80
URm2	20,16
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	29,95
URc2	1,74
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	35,22
URi2	8,61
Zones de projet	
UPr	11,08
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	14,57
UEi2	266,65
UEa	
UEp	49,34
Activités marchandes	
UEc	
UEl	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	6,49
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	4,72
UL	6,52
TOTAL	**502,87**

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	4,30
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEl	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	23,14
TOTAL	**27,44**

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	10,10
N2	61,26
Zones agricoles	
A1	
A2	
TOTAL	**71,36**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	7,22
Espaces Végétalisés à Valoriser	46,06
Plantations sur domaine public	5,05
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,24
TOTAL	**58,57**

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	17 463	18 802	*268*	*7,7%*	1 385 927
Nombre de ménages	7 054	7 299	*49*	*3,5%*	631 553
Taille des ménages	2,4	2,6	*0,0*	*0,05*	2,1
Nombre de résidences principales	7 054	7 299	*49*	*3,5%*	631 553
Part des ménages propriétaires	34,8%	33,0%	*-0,4%*	*-1,9%*	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	18,2%	16,8%	*-0,3%*	*-1,4%*	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	45,8%	47,9%	*0,4%*	*2,1%*	125 583
Taux de logements vacants	6,2%	7,1%	*0,2%*	*0,9%*	7,4%
Nombre d'emplois	7 123	7 403	*56*	*3,9%*	704 742
Revenu fiscal médian	14 955 €	15 600 €	*129*	*4,3%*	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	*58,24%*	*53,23%*	*51,00%*

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	*975*	*974*
Pression de la demande de logement locatif social	*4,5*	*4,8*
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	*51%*	*49%*
Taux de rotation dans le parc locatif social	*8,1%*	*6,8%*
Taux de vacance dans le parc locatif social	*1,1%*	*1,1%*

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	*115,7*	*117,8*	*118,3*
Nombre de logements	*8 093*	*8 221*	*8 433*
Densité	*70,0*	*69,8*	*71,3*

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.