

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

SATHONAY-CAMP

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>14</i>
 Habitat.....	15
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>23</i>
 Economie	25
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>30</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...	32
<i>SYNTHESE</i>	<i>32</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>35</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>45</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	48
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	52
5. Rapport de présentation	58
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	60
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.

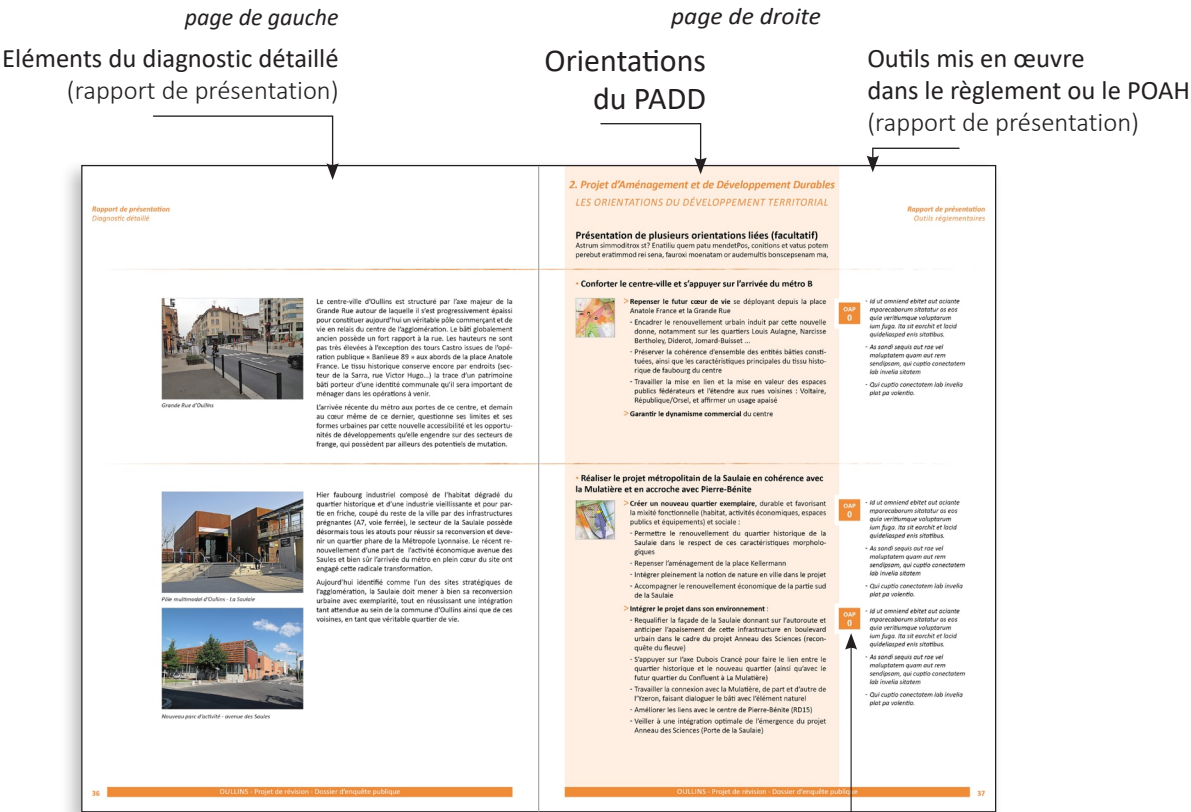
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- 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



Consultez l'OAP partie 4



Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

Le défi environnemental

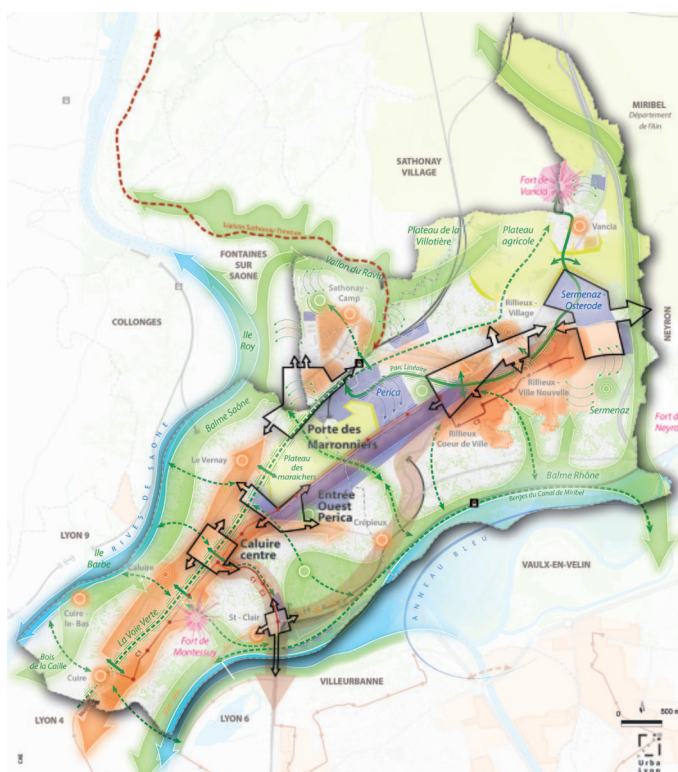
- > organiser le développement urbain autour de la desserte en transport en commun
- > Mettre en lien et valoriser les nombreux éléments majeurs de la trame verte
- > Pérenniser les espaces agricoles

Le défi du développement économique

- > Offrir la possibilité aux entreprises de s'ancrer durablement dans le territoire
- > Conserver l'activité au sein des tissus urbains
- > Des secteurs stratégiques à valoriser

Le défi de la solidarité

- > Envisager un rythme de développement plus soutenu
- > Explorer davantage les possibilités de produire la ville sur elle-même
- > Préserver l'identité du territoire et la qualité résidentielle



Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

Sathonay-Camp a initié récemment une forte évolution de l'organisation de son territoire, accompagné d'une croissance de sa population, avec l'aménagement de la ZAC Castellane et du pôle gendarmerie et contribue ainsi à plusieurs enjeux du Bassin de Vie. Il s'agit donc de poursuivre les opérations engagées, tout en anticipant les impacts sur le territoire dans son ensemble ainsi que le devenir des territoires attenants.

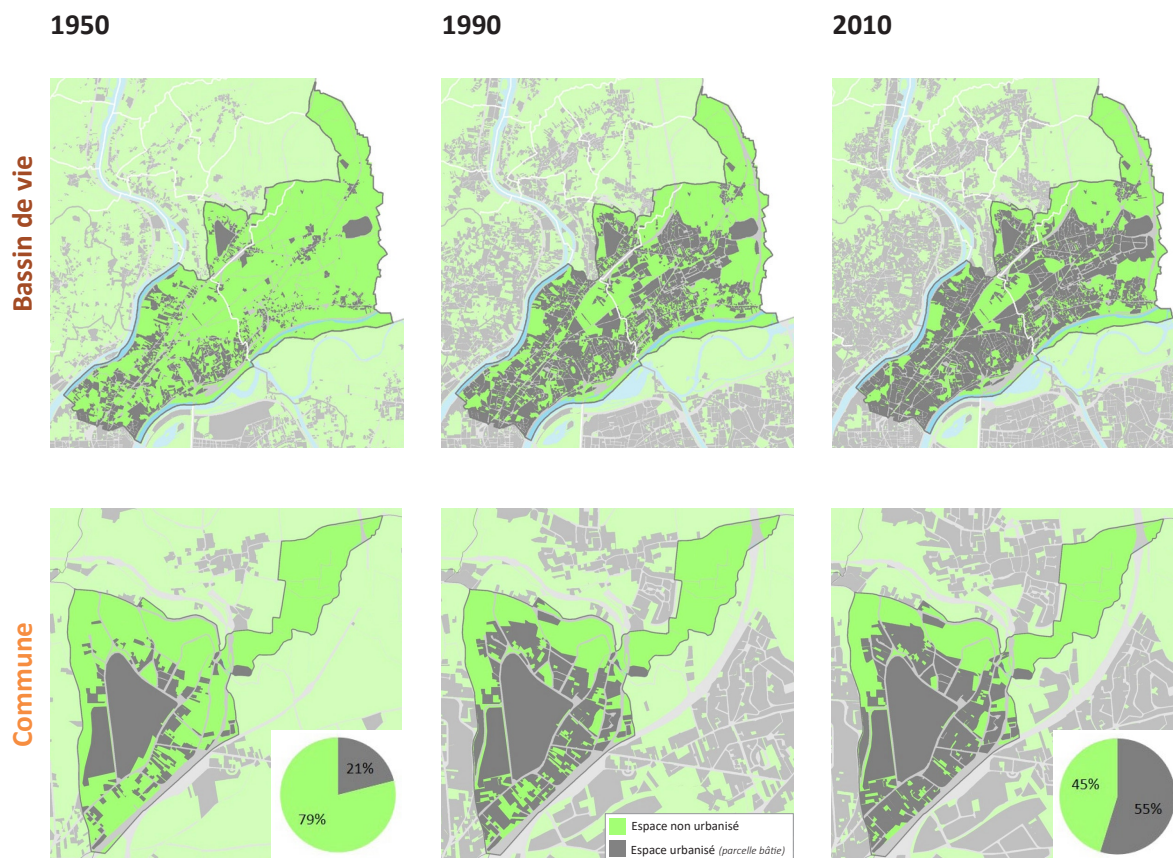
En effet, la commune conserve d'importants potentiels de renouvellement de son tissu existant, notamment mis en valeur par leur proximité aux commerces et services du centre-ville ainsi que par la présence de la gare.

L'un des principaux enjeux urbains consiste donc à maîtriser le développement pour l'axer sur des secteurs privilégiés et le phaser dans le temps.

Par ailleurs, toute la partie nord du territoire (vallon du Ravin, plateau agricole), joue un rôle structurant de préservation des grandes entités naturelles du bassin de vie et de d'accès à la nature.

Enfin, la pointe sud du territoire des Marronniers, au carrefour des frontières administratives, est plus particulièrement concernée par l'enjeu de cohérence intercommunale, prégnante à l'échelle de ce bassin de vie de trois communes qui partagent une géographie marquée.

Consommation de l'espace



La commune est historiquement constituée autour du camp militaire, construit en 1850. Le bourg articulé entre le camp et la gare, le long du boulevard Castellane et du noyau urbain rue de la république et place de la mairie, a en 1950 une forme similaire à celle d'aujourd'hui.

La commune s'est "épaissie" autour de l'emprise du camp militaire, notamment vers le sud, sous une forme d'habitat à la fois pavillonnaire et collectif. Se distingue d'ores et déjà le partage actuel entre territoire urbain du plateau et secteurs naturels au nord du vallon.

La dernière période a vu la délimitation des limites à l'urbanisation, ainsi que le « remplissage » des vides à l'intérieur de cette enveloppe urbaine définie depuis 2000, en se concentrant notamment sur le centre.

Le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 79 à 45% pour les espaces non urbanisés. La population quant à elle n'a que peu évolué, passant de 3900 habitants à 4200 environ entre 1950 et 2010. Cette évolution s'est donc faite au détriment des espaces libres destinés à l'agriculture. Elle s'inscrit cependant dans la logique d'une situation de première couronne, de manière similaire aux communes attenantes.

Or, 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, afin de garantir la préservation des poches de respiration paysagères, et de respecter l'identité communale. Ce type de développement a été initié sur la période entre 1990 et 2010 où les limites extérieures d'urbanisation ont peu évolué.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Le territoire communal est fortement marqué par sa situation à l'extrémité du plateau encadré par des côtières. Il est lui-même scindé par le vallon du Ravin en deux secteurs très hétérogènes : le plateau agricole au nord, et le plateau urbanisé.

La structuration urbaine actuelle, qui distingue une centralité regroupant l'essentiel des commerces et équipements se situe autour du Bd de Castellane, de l'avenue Félix Faure, de la mairie, de la rue de la République (et laisse deviner un axe rue la gare en direction de Rillieux). Sathonay-Camp s'est développée selon un passé historique issu du XIXe siècle, autour d'un camp militaire implanté au coeur du territoire, allant jusqu'à donner son nom à la commune.

Aujourd'hui, le secteur central, autrefois isolé du fait de sa fonction militaire, se transforme et forme un nouveau quartier qui complète le centre-ville.

Néanmoins le quartier des "Bruyères", reste relativement isolé du fait d'une part de sa morphologie spécifique de grands ensembles et de la topographie, et d'autre part de la césure due aux équipements spécifiques de la gendarmerie.

La gare de Sathonay-Rillieux qui assure une desserte directe avec la gare de Part-Dieu à 9 minutes, avec un cadencement à la demie-heure en heure de pointe est située en limite du territoire communal. Elle est au contact d'une épaisse frange de quartiers plus résidentiels et d'une importante zone d'activité sur le territoire de Rillieux la Pape.

Par ailleurs, le nord du territoire est occupé principalement par les entités naturelles marquées: le vallon du Ravin ainsi que le plateau agricole de la Villotièrre. Au-delà de leur qualité naturelle propre, ces secteurs ménagent des vues intéressantes sur Sathonay-Village et les Monts d'Or. Les versants abrupts du vallon du Ravin sont ponctués par deux thalwegs partiellement urbanisés malgré les risques géologiques. Le coeur du vallon présente un caractère très naturel, malgré la présence de quelques activités.

Contraintes et ressources du territoire

Risque d'inondation: Le Ruisseau du Ravin

Les risques d'inondation liés au vallon du Ravin impactent tout le territoire de la commune à cause des zones de production et d'aggravation de risques.

Gestion du Ruissellement

Là encore, la problématique touche des secteurs élargis tels que les zones agricoles et les secteurs urbains du fait de l'imperméabilisation des surfaces et du ruissellement.

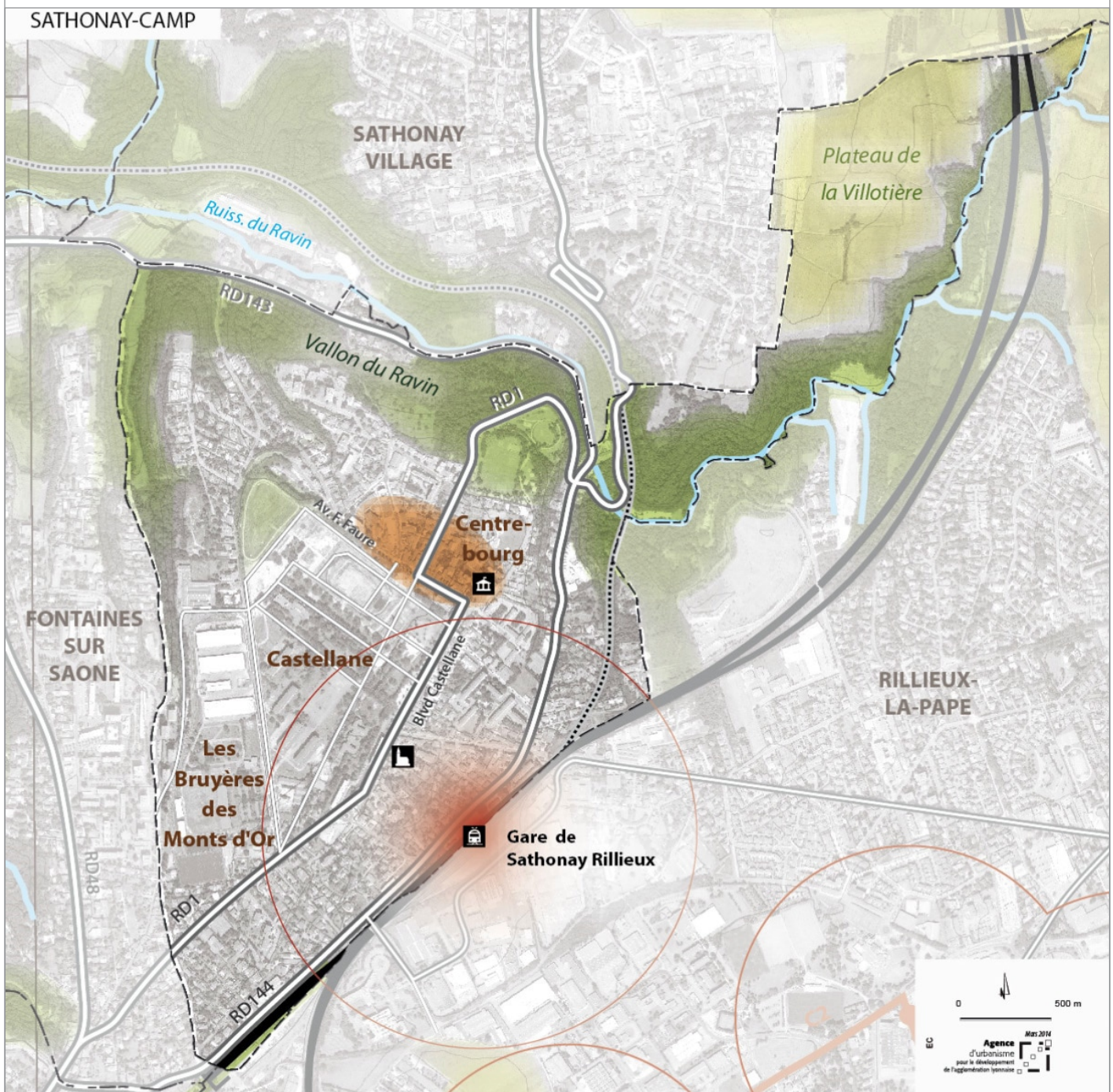
Risques géotechniques

Le relief important et la nature des sols au nord et à l'ouest de la commune induisent des risques de mouvement de terrain.

Des PENAP sur une partie du plateau agricole

Les PENAP – Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains – couvrent la partie Nord -Est de la commune, sur le plateau agricole de la Villotièrre.

Organisation du territoire communal



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

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

De nouvelles formes urbaines développées au sein du pôle gendarmerie et de la nouvelle ZAC

Les récentes opérations de la Zone d'Aménagement Concerté qui a renouvelé tout le secteur autrefois imparti au camp militaire fait émerger de nouveaux tissus d'habitat collectif organisés autour du large mail, espace paysager aménagé.

Une composition de tissus autour du bourg historique marquée

Le bourg historique est fortement lisible dans la composition de tissus compacts et imbriqués actuelle : au nord-est, l'essentiel du bâti ancien est structuré en « L », le long des rues Castellane et Félix-Faure qui ceignent le camp, mais également le long de la rue de la République.

Présence d'une ceinture de secteurs de tissus résidentiels

Au sud, dans la continuité de Caluire-et-Cuire et à l'est - lieu d'implantation de la gare - jusqu'à la voie ferrée en limite de Rillieux-la-Pape, le reste de l'urbanisation se compose d'un tissu mixte, alternant habitat individuel, immeubles collectifs et tissu de faubourg ;

Au nord et à l'est (derrière le centre), à l'ouest au-delà de secteurs d'équipements et d'activités en limite de Fontaines-sur-Saône, on trouve plusieurs secteurs d'habitat collectif d'après-guerre.

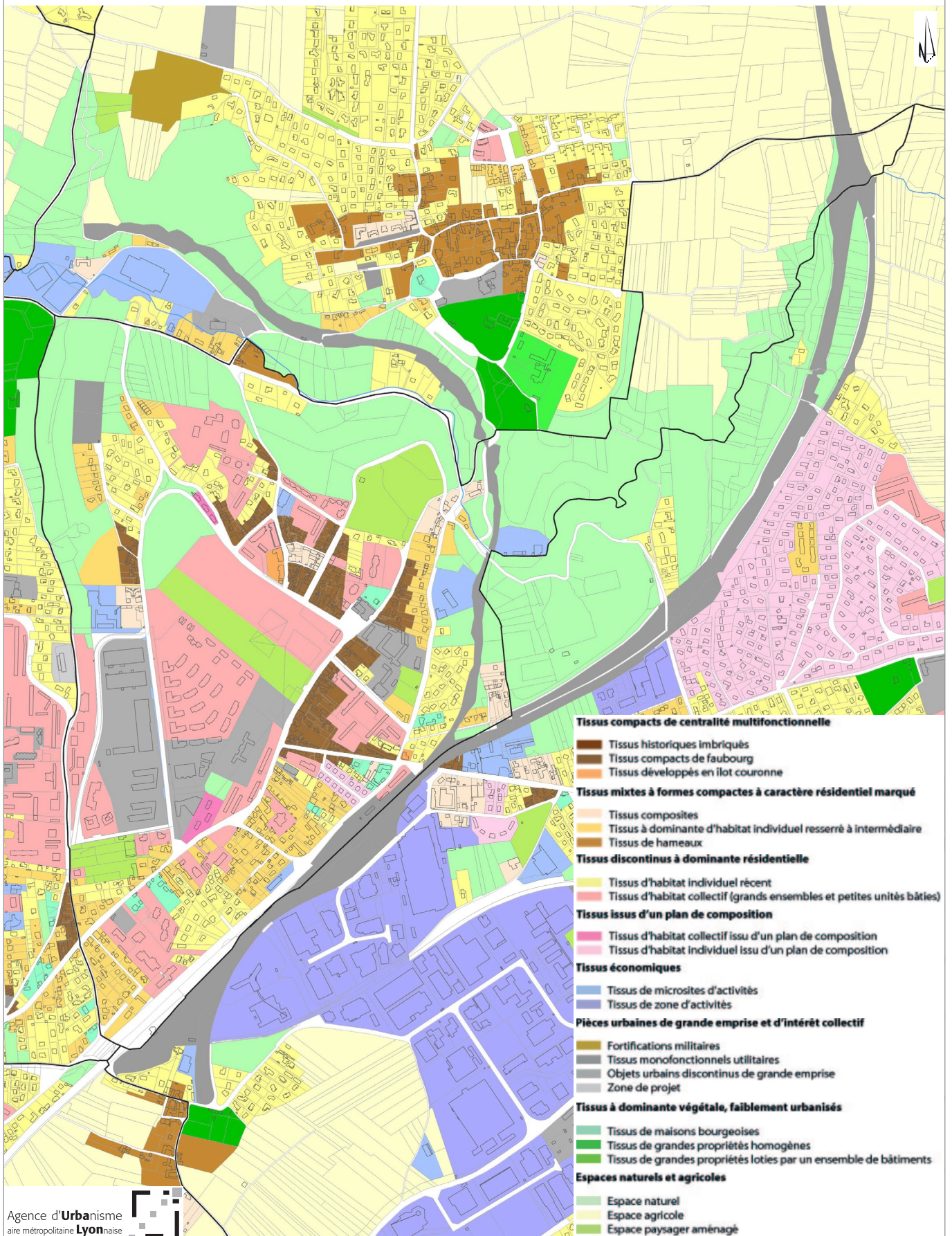
Des tissus d'espaces naturels et agricoles d'ampleur en périphérie du territoire

Les zones naturelles et agricoles représentent 40% du territoire. Le vallon constitue une coupure verte affirmée à l'ouest et au nord de la commune, sur laquelle se greffe l'espace naturel aménagé du parc du haut de la Combe. Enfin l'extrémité nord-est du territoire communal est dévolu à l'espace agricole.

Encart de définition de la notion de tissus

Terme peu géographique mais renvoyant à une notion "imagée" correspondant à l'ensemble des dispositifs spatiaux et à la distribution spatial d'un espace. (R.Brunet, les mots de la géographie)

Analyse typomorphologique des tissus



■ Qualités du paysage et du bâti

Des grandes entités naturelles qui constituent une coupure verte avec les communes voisines au Nord

- Le **vallon du Ravin** qui marque une forte rupture avec Sathonay Village.
- Le **bois de la Casse**, comme épaisseur verte.
- Le **plateau de la Villotière**, qui s'inscrit dans la continuité des plateaux du Franc-lyonnais.

Une corrélation entre paysage naturel et urbain, à préserver et encourager

La commune dispose d'espaces publics et privés favorables à l'épanouissement de la nature en ville :

- Le parc public Le haut de la combe ;
- Des circuits pédestres pour partir à la découverte du patrimoine naturel, notamment sur le plateau agricole ;
- La proximité de la voie verte ;
- Des secteurs résidentiels de qualités alliant paysage bâti (maisons de maître) et naturel, à l'exemple de la cité HBM, de la cité des castors ou encore de l'allée Chanoz.
- Le secteur pavillonnaire développé entre les voies ferrées et le camp, qui s'inscrit dans l'ensemble résidentiel des Marronniers, et participe à l'aération du tissu.
- Des allées plantées et espaces publics paysagers
- Perception de la végétation des espaces privatifs qui participe de l'ambiance paysagère.

Un bourg urbain organisé autour du camp



Parc du Haut de la Combe - © Agence d'urbanisme Lyon

militaire: structure urbaine sur laquelle s'appuyer pour un développement harmonieux

- Un **bourg organisé en L** autour des rues Delorme et Félix Faure, puis en direction du vallon le long de la rue de la République.
- Un tissu de patrimoine ordinaire mais encore bien lisible et cohérent, témoignage du développement du secteur au XIXe siècle, suite à l'implantation du camp militaire.
- Des éléments bâtis qui participent de l'identité de la commune (mairie, école, H.B.M., gare, campanile du camp...).
- Présence de maisons de maître (alliance du paysage bâti et végétal), repères visuels qui marquent le paysage urbain et participent de la qualité du tissu.
- Des opérations contemporaines qui affirment une nouvelle identité pour la commune (Pôle Gendarmerie, ZAC Castellane).

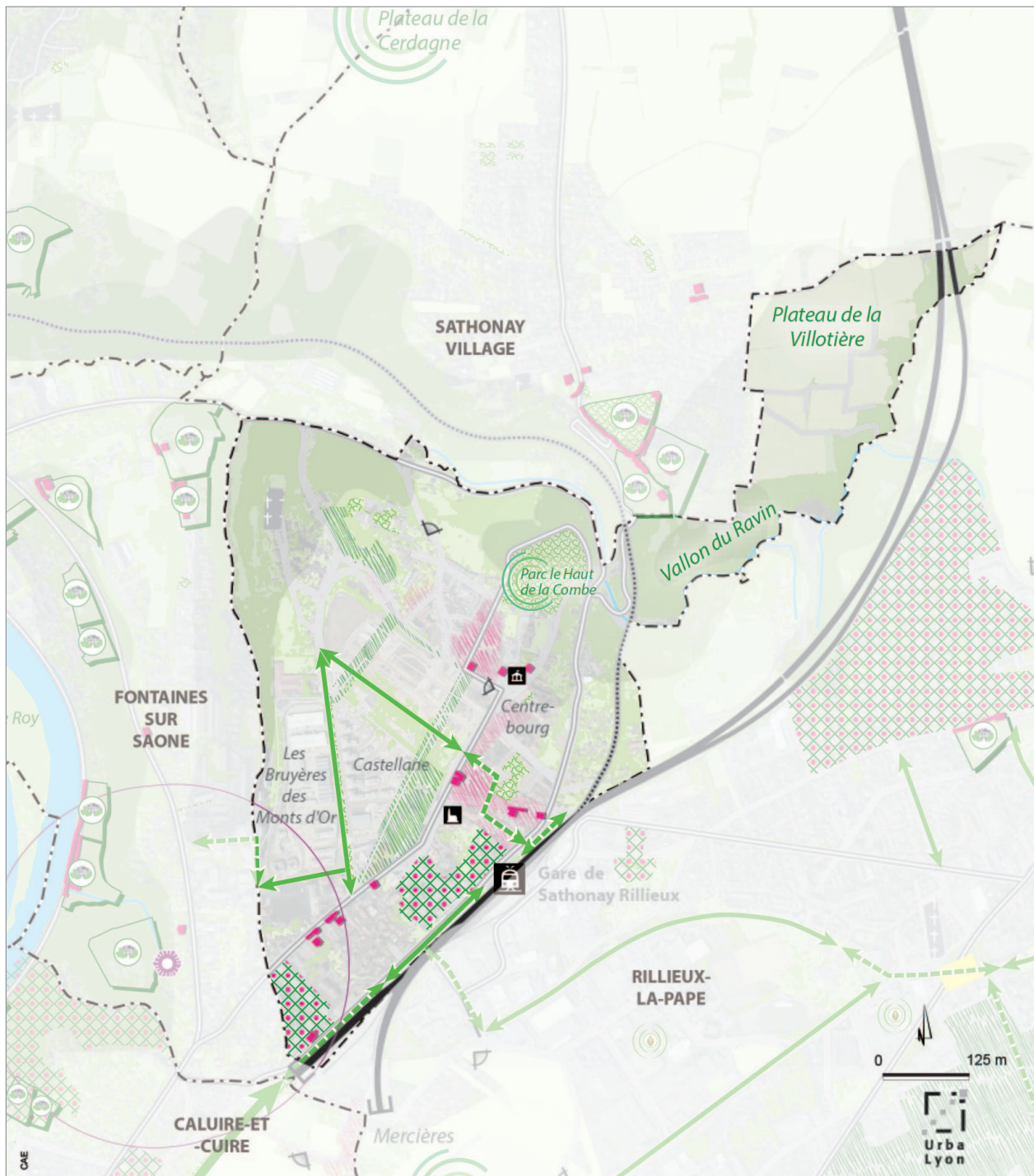


Aménagements paysagers récents - © Agence d'urbanisme Lyon



Rue de la République - © Agence d'urbanisme Lyon

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 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

■ Les secteurs potentiels de développement

La surface du territoire communal de Sathonay-Camp est relativement réduite et contrainte, puisqu'équivalente à 190 Ha, marqués par le vallon du ravin et le plateau agricole.

Les capacités de développement sont donc principalement possibles en renouvellement de l'existant.

Elles demeurent néanmoins importantes car une large partie des constructions est issue d'un urbanisme des années 1950 qui n'a pas fait l'objet de réhabilitation et constitue un tissu de faubourg globalement mutable.

En terme de développement, les enjeux sont en effet centrés sur la création du pôle gendarmerie et de la ZAC issue de la libération du camp militaire, qui a constitué une opportunité foncière exceptionnelle. Ce vaste secteur de 34 ha a fait l'objet d'un projet urbain d'envergure: création d'un quartier et restructuration des quartiers existants. Ce vaste programme est actuellement toujours en cours de réalisation.

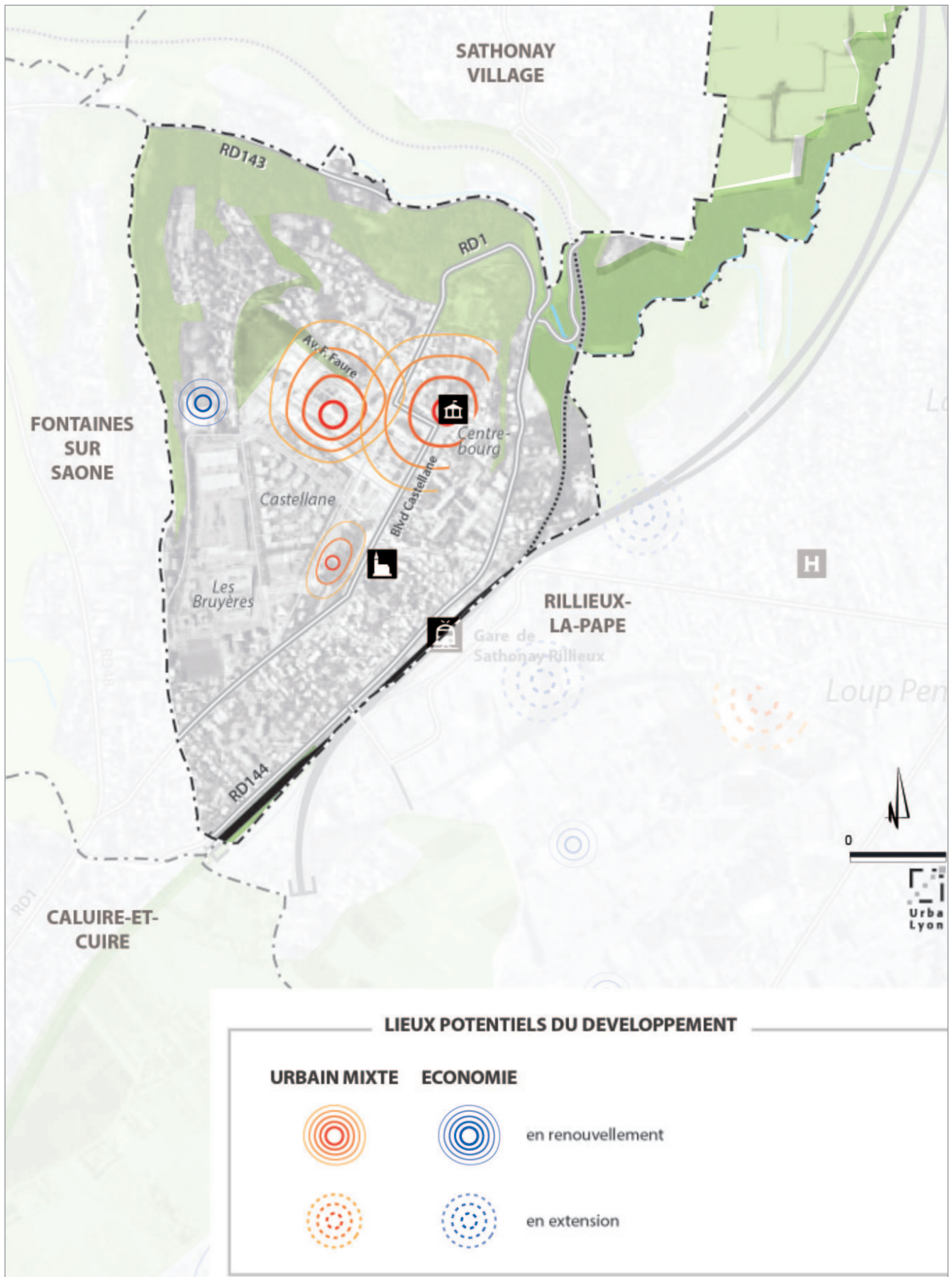
Par ailleurs, la dynamique et l'attractivité engendrées par la ZAC, la situation de la commune en première couronne d'agglomération ainsi que la présence de la gare font émerger d'autres secteurs potentiels de développement en renouvellement urbain. Ils sont situés dans le centre de la commune, autour du boulevard de Castellane, de l'avenue Paul Delorme, de la rue de la gare et dans une moindre mesure derrière la mairie, à proximité du parc du haut de la Combe, entre la rue de la République et la rue des écoles.

Par ailleurs, au nord de la zone d'activité de la commune, un secteur de taille limitée, situé en face de la ZAC Castellane est disponible pour accueillir un développement et du renouvellement urbain.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 900 à 1100 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 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

- > La poursuite du développement autour des pôles structurants de la commune.
- > La maîtrise et le phasage du développement dans un contexte de dynamisme et d'attractivité soulignée par la ZAC.
- > La préservation des grands espaces naturels et agricoles, éléments majeurs de la trame verte et bleue.
- > La valorisation des qualités patrimoniales, bâties et paysagères de la commune.
- > La prise en compte des risques naturels liés à la géographie communale.
- > Le renforcement d'une armature commerciale et d'une économie de proximité.
- > Le maintien d'un secteur dédié à l'activité économique.
- > La valorisation d'une desserte en transports en commun de qualité plaçant la commune en lien direct avec la ville centre.
- > Adapter l'offre de stationnement au développement urbain de la commune

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

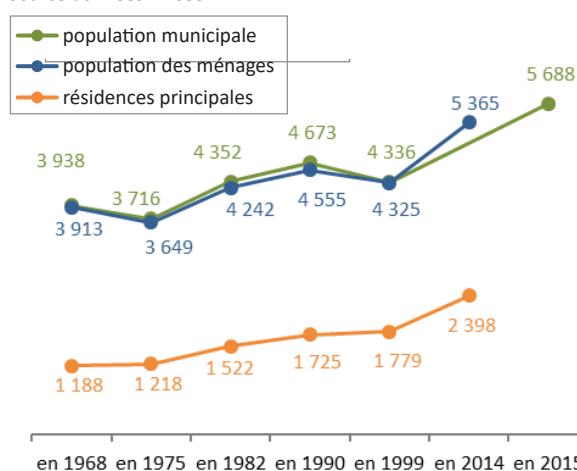
1 352 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de +1,71% sur la période 1999-2015 (gain de 85 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs (respectivement +1,4% et +0,4%).

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

Source données : Insee



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

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1^{er} janvier 2018

Population municipale 2015	5 688 habitants
évolution depuis 1999	+ 1 352 habitants

Part des Sathonards sur la population du Plateau Nord :

En 1999 : 5,9% En 2015 : 7,3%
Soit une hausse de 1,4 point

Avertissement

La livraison de la caserne de la gendarmerie en 2013 (422 logements) et des premiers îlots de la ZAC Castellane entre 2013 et 2015 (248 logements livrés au 31 décembre 2015) ont permis de renouer avec la croissance démographique et une possible baisse de la part des retraités au profit de jeunes ménages.

Cette évolution ne sont que partiellement pris en compte dans l'analyse qui suit du fait de l'indisponibilité des données Insee 2014 à la date de rédaction du volet habitat du diagnostic.

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

Une forte augmentation du nombre de retraités entre 1999 et 2012

En 2012, les retraités représentaient à eux seuls 27% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils étaient 259 de plus qu'en 1999.

Les trois autres catégories ayant connu une augmentation étaient les cadres et professions intellectuelles supérieures (+126 personnes), les professions intermédiaires (+57 personnes), et dans une moindre mesure les artisans commerçants et chefs d'entreprises (+ 8 personnes).

Les ouvriers qui regroupaient 12,5% de la population de 15 ans et plus ont connu une baisse de leur effectif (-160 personnes), de même que les employés (-74 personnes).

A noter que les personnes sans activité professionnelle étaient 265 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.	3,6%	3,9%	0,3
Cadres, Prof. intel. sup.	6,4%	10,3%	3,8
Prof. intermédiaires	13,9%	15,8%	1,9
Employés	20,8%	18,9%	-1,9
Ouvriers	17,0%	12,5%	-4,5
Retraités	19,1%	27,1%	8,0
Autres sans activité prof.	19,1%	11,5%	-7,6
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu voisins du bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 20 617 €. Ce niveau de revenu est voisin de celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et de la valeur estimée pour le bassin de vie (20 700 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 8,3%contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

Remarque : la médiane estimée pour le bassin de vie a été calculée comme suit : revenus disponible médian multiplié par le nombre d'UC divisé par le nombre d'UC du périmètre. Une marge d'erreur de 2,3% a été appliquée pour corriger les estimations au regard de la valeur Insee calculé pour la Métropole de Lyon.

Définitions

Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté qui correspond à 60% du niveau de vie médian de l'ensemble de la population française.

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

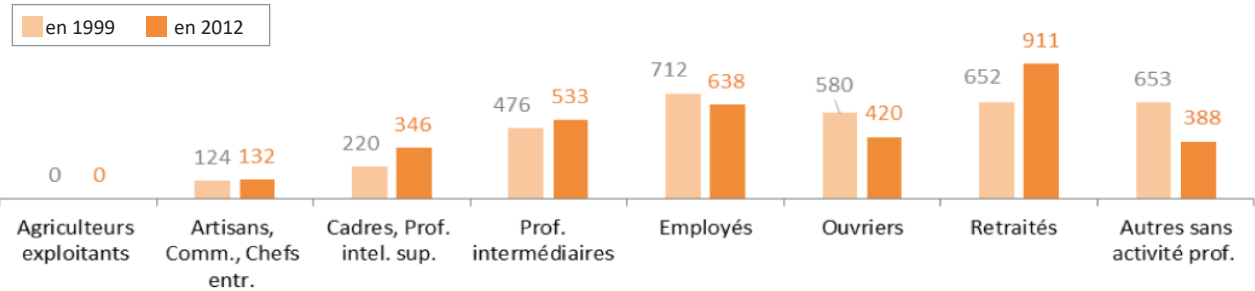
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

Sont considérées comme vivant hors ménage, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

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

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



38% des ménages étaient des familles avec enfant(s), leur part tendait à diminuer au profit des personnes seules

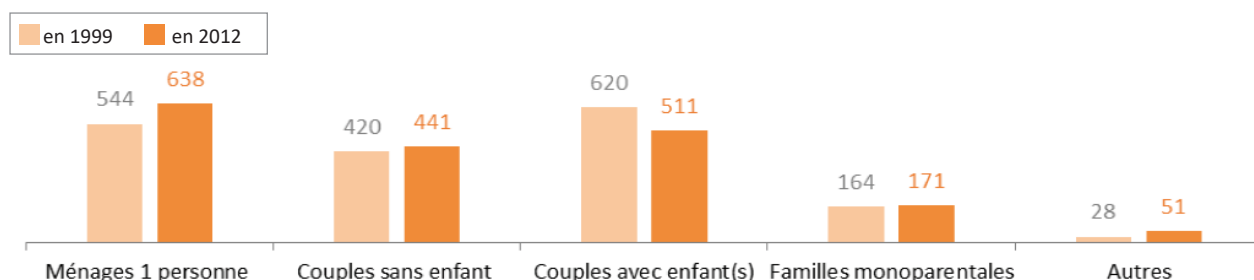
En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentaient 37,7% des ménages. Cette part est voisine de celle constatée à l'échelle du bassin de vie (37,9%) mais supérieure à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Elle avait perdu 6 points comparé à 1999.

Les personnes seules représentaient 35,2% des ménages et elles étaient 94 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernaient 24,3% des ménages et ils étaient 21 de plus.

Les familles avec un ou deux enfants étaient majoritaires (44,7% avaient un enfant et 38,2% étaient des familles avec 2 enfants). Leur part était plus importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (40,9% et 37,5%). La commune se distinguait donc par une proportion inférieure de familles nombreuses (plus de 3 enfants).

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	30,6%	35,2%	4,6
Couples sans enfant	23,6%	24,3%	0,7
Couples avec enfant(s)	34,9%	28,2%	-6,7
Familles monoparentales	9,2%	9,5%	0,2
Autres	1,6%	2,8%	1,2
total	100%	100%	

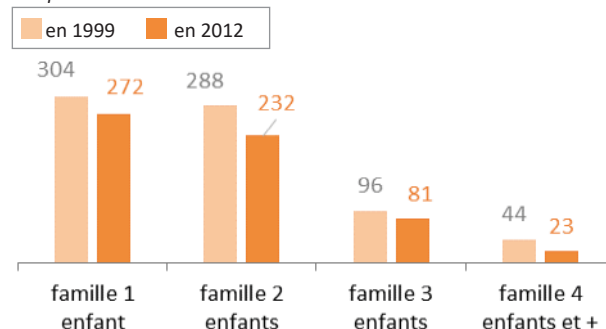
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,43 personnes par ménage
En 2012	2,23 personnes par ménage
Population des ménages 2012	4 038 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 812 ménages
Nombre de logements 2012	1 971 logements

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

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	41,5%	44,7%	3,2
famille 2 enfants	39,3%	38,2%	-1,2
famille 3 enfants	13,1%	13,3%	0,2
famille 4 enfants et +	6,0%	3,8%	-2,2
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 1,4 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,3.

En 2012, les moins de 30 ans représentaient 36,2% de la population de la commune, ils étaient 303 de moins qu'en 1999 et leur part a baissé de 5,4 points.

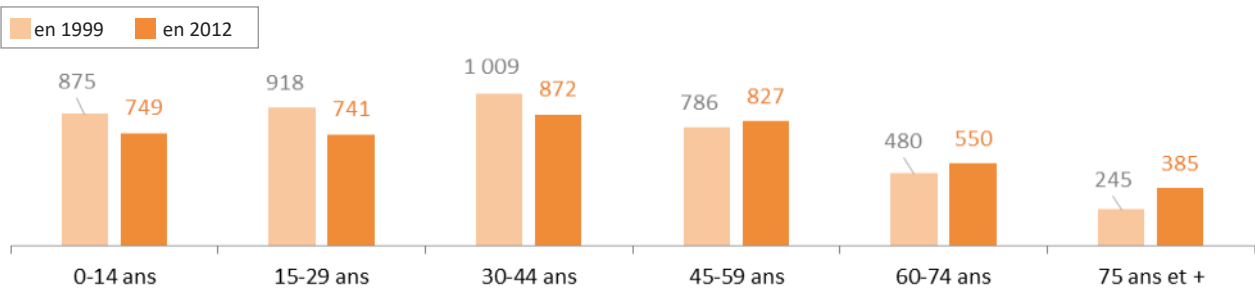
Les 30-44 ans étaient aussi moins nombreux (-137 personnes). Ils ne pesaient plus que 21,1% en 2012 contre 23,4% en 1999.

A contrario, les 60 ans et plus étaient plus nombreux : +70 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 140 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus était passée de 16,8% en 1999 à 22,6% en 2012.

Les 45-59 ans ont également connu une augmentation de leur effectif (+41 personnes). Leur part a gagné près de 2 points.

Population de la commune par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de la commune par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	20,3%	18,2%	-2,1
15-29 ans	21,3%	18,0%	-3,3
30-44 ans	23,4%	21,1%	-2,3
45-59 ans	18,2%	20,1%	1,8
60-74 ans	11,1%	13,3%	2,2
75 ans et +	5,7%	9,3%	3,6
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

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

■ Les ménages et leurs logements

Des propriétaires occupants minoritaires dont la part augmente

46,0% des ménages étaient propriétaires de leur logement, part inférieure à celle du bassin de vie (50,0%), mais supérieure à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a gagné 4 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires étaient 93 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune était de 1,7%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 4,5%.

Des ménages locataires dont la part globale baisse

52,2% des ménages étaient locataires : 23,3% étaient locataires du parc privé (+2,8 points entre 1999 et 2012) et 28,9% étaient locataires du parc HLM (-6,2 points). Le nombre de ménages locataires a globalement baissé (+59 locataires du parc privé et 99 locataires du parc HLM de moins entre 1999 et 2012).

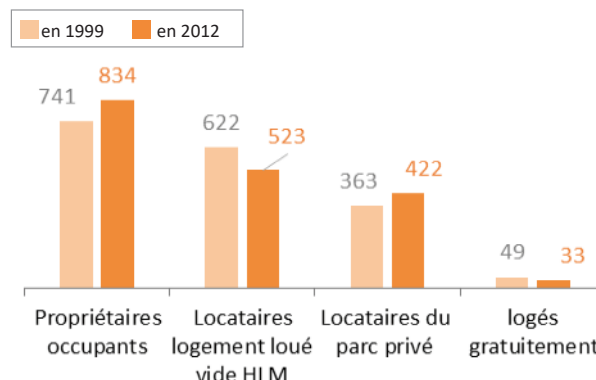
Le taux de pauvreté des locataires de la commune était de 13,3%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 31,3%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	41,7%	46,0%	4,3
Locataires logement loué vide HLM	35,0%	28,9%	-6,2
locataires du parc privé	20,5%	23,3%	2,8
logés gratuitement	2,8%	1,8%	-0,9
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

En 2012, 76% des ménages de Sathonay-Camp vivent en appartement. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (80%).

Ce parc collectif propose une offre importante de grands logements : 48% de T4 et + (48% à l'échelle du bassin de vie), 34% de T3 (32% à l'échelle du bassin de vie) et 18% de T1-T2 (20% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

40% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

40% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 990 logements dont 41,7% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve récente très importante où l'individuel est quasi inexistant

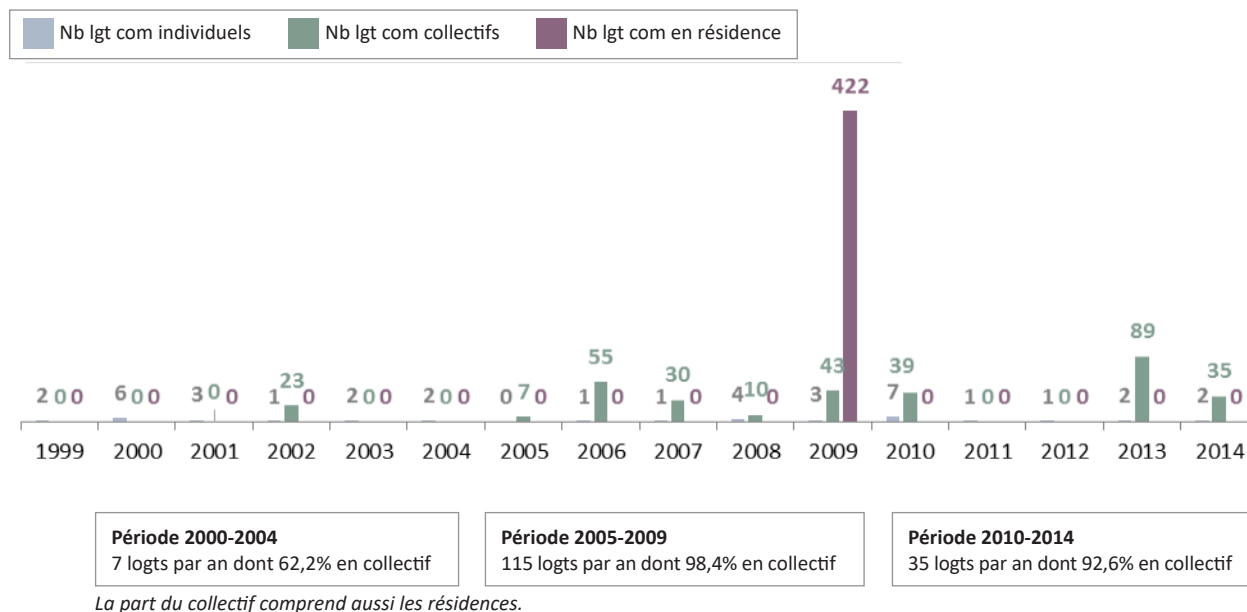
Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 40,1% (Plateau Nord 11,5% et Métropole de Lyon 15,5%). Ce fort taux s'explique notamment du fait de la construction de la gendarmerie et des premiers îlots de la ZAC.

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 8 logements par an, 59% étant en collectif (résidences comprises).

Depuis 2005, le rythme de construction s'est accéléré avec un pic de construction en 2009 et la part du collectif dépasse les 90%.

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014

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



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	47 logements
dont part du collectif	70,0%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Un marché du collectif neuf équilibré entre acquéreurs-utilisateurs et investisseurs

Les données sur le prix de vente moyen pour l'année 2014 sont soumises au secret statistique.

Sur les 205 ventes réalisées entre 2012 et 2014, 68% des ventes concernent des logements vendus entre 2 800€/m² et 3 600€/m², soit pour une même gamme de prix, une part bien supérieure à celle de la Métropole (33%) et du bassin de vie (44%). Seuls **1% des appartements neufs ont été vendus à moins de 2 800 €/m²** (13% à l'échelle du bassin de vie et 20% à l'échelle de la Métropole). 31% des appartements se situaient dans la gamme de prix à plus de 3 600€/m² (49% à l'échelle du bassin de vie).

Entre 2012 et 2014, 51% des ventes concernent des acquéreurs-utilisateurs et 49% des investisseurs.

Une part importante de T3 parmi les logements neufs

Sur la période 2012-2014, **40% des appartements sont des T3 (part identique à celle observée à l'échelle de la Métropole)**. La part des T1-T2 est en revanche inférieure à celle observée à l'échelle métropolitaine (34% contre 42% à l'échelle de la Métropole). Les T4 et + représentent 27% de l'offre neuve, part supérieure à la moyenne de la Métropole de Lyon (18% de T4 et +).

Les appartements d'occasion constituent un marché d'autant plus accessible que leur prix a baissé

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 94 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 5% des ventes du bassin de vie. 21% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (273 093€) était inférieur à celui de son bassin de vie (436 736€) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de 17,7% (+4,2% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 374 €/m²) était vendu à un prix moyen inférieur à celui du bassin de vie (2 639 €/m²) et à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

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

Sur la période 2012-2014, **80% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, 18% entre 2 800 et 3 600€/m² et 3% à plus 3600 €/m².

Sources

CECIM Obs pour les données relatives aux logements neufs. Le secret statistique s'applique ici si moins de 80 ventes dans la période.

OTIF Métropole de Lyon pour les prix et volumes dans l'ancien.

■ Parc de logements locatifs sociaux

Avec 31,3% (taux 2017) de logements locatifs sociaux, Sathonay-Camp n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social important dont la part diminue

Avec 793 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Sathonay-Camp représente 7,2% de celui du Plateau Nord.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 162 logements. Toutefois, dans la mesure où le parc privé s'est fortement développé, la part du parc social a perdu 3,9 points entre 2008 et 2017 (31,3% en 2017 contre 35,2% en 2008). Par ailleurs, entre 2007 et 2013, 19 logements sociaux ont été démolis.

Source : DDT

252 demandeurs souhaitent Sathonay-Camp comme premier choix

Au 31 décembre 2017, 78 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 252 demandeurs souhaitent Sathonay-Camp comme premier choix. 31% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 3,5, soit plus de **3 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice similaire à celui du Plateau Nord (3,6) et inférieur à celui de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 6,8% contre 9,0% à l'échelle du bassin de vie et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

41% des logements sociaux sont des T4 ou plus

En 2017, les T4 et plus (40,9% des logements sociaux) sont sous-représentés comparés au bassin de vie (44,7% de T4 et +) mais surreprésentés comparés à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

Les petits logements (T1 et T2) totalisent 22,8% du parc social contre 20,4% à l'échelle du bassin de vie. Ils sont moins représentés qu'à l'échelle de la Métropole de Lyon (28,1% du parc social).

Source : RPLS 2017

En moyenne 28 logements sociaux financés annuellement

Au total, 280 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 10,8% de la production du Plateau Nord.

28 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 44,3% en PLUS, 12,9% en PLAI et 42,9% en PLS. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

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

Par ailleurs, 30 logements ont été produits en accession sociale sur les 10 années.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en maintenant l'offre locative sociale et en développant l'accession abordable.
- > La préservation de la mixité sociale et générationnelle en permettant aux jeunes de rester sur la commune, en prenant en compte les problématiques de vieillissement et en continuant à accueillir des familles avec enfant(s).
- > L'attractivité du parc existant en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	1 546
Actifs ayant un emploi	2 624
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,6

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune peu attractive économiquement

0,4 emploi pour un actif

Selon le recensement de 2014, Sathonay-Camp compte 1 545 emplois, soit seulement 6 % des emplois de la conférence Plateau Nord, les emplois se concentrant sur Rillieux et Caluire. La commune compte 0,6 emploi pour un actif, un ratio faible. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 à l'échelle de la Métropole de Lyon.

+132 demandeurs d'emplois en cinq ans

Fin 2014, on dénombre 386 demandeurs d'emploi à Sathonay-Camp. Cela représente 6 % des demandeurs d'emploi de la conférence Plateau Nord. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 52 %. Cette hausse est bien supérieure à celle constatée à l'échelle de la conférence (+ 33 %) ou de la Métropole de Lyon (+ 38 %).

Plus de la moitié des actifs vivent et travaillent dans la commune

850 actifs vivent et travaillent à Sathonay-Camp, ce qui représente 55 % des emplois de la commune et 32 % des actifs résidents. Plus d'un tiers des emplois sont occupés par des actifs habitants dans le reste de la Métropole. Près de six actifs sur dix travaillent dans le reste de l'agglomération et seuls 10 % à l'extérieur.

D'où viennent les actifs venant travailler à Sathonay-Camp

De la commune	852	55 %
Du reste du bassin de vie (hors commune)	112	7 %
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	396	25 %
De l'extérieur de la Métropole	198	13 %

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Sathonay-Camp

Dans la commune	852	32 %
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	308	12 %
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 227	46 %
A l'extérieur de la Métropole	255	10 %

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Un profil atypique, marqué par les fonctions présentielle

Les trois quarts des emplois dans les fonctions présentielles

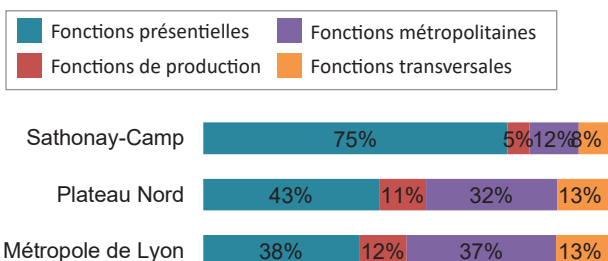
Les fonctions présentielles sont très fortement représentées sur la commune (75 %). Les fonctions liées à l'administration publique concentrent, à elles seules, la moitié des emplois de Sathonay-Camp. La présence de la caserne de gendarmerie, abritant l'état-major régional et des unités opérationnelles, explique cette très importante concentration.

Les autres fonctions sous-représentées

Les autres fonctions occupent le quart des emplois restant, dont la moitié dans les fonctions métropolitaines.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Les services aux particuliers au cœur de l'économie communale

Un tiers des emplois salariés privés dans les services aux particuliers

Conformément à l'analyse fonctionnelle, la majorité des emplois salariés privés se concentre dans les services aux particuliers (33%, soit 91 emplois). Il s'agit principalement d'emplois dans l'hébergement social et médico-social et l'action sociale (48 emplois en 2014).

Les services aux entreprises sous représentés

Comparativement à la conférence Plateau Nord, les services aux entreprises sont sous-représentés sur la commune. En effet, ils ne représentent que 20% des emplois. Pour autant, ils restent le second secteur d'activité de Sathonay-Camp en termes de nombre d'emplois.

Des emplois dans le BTP

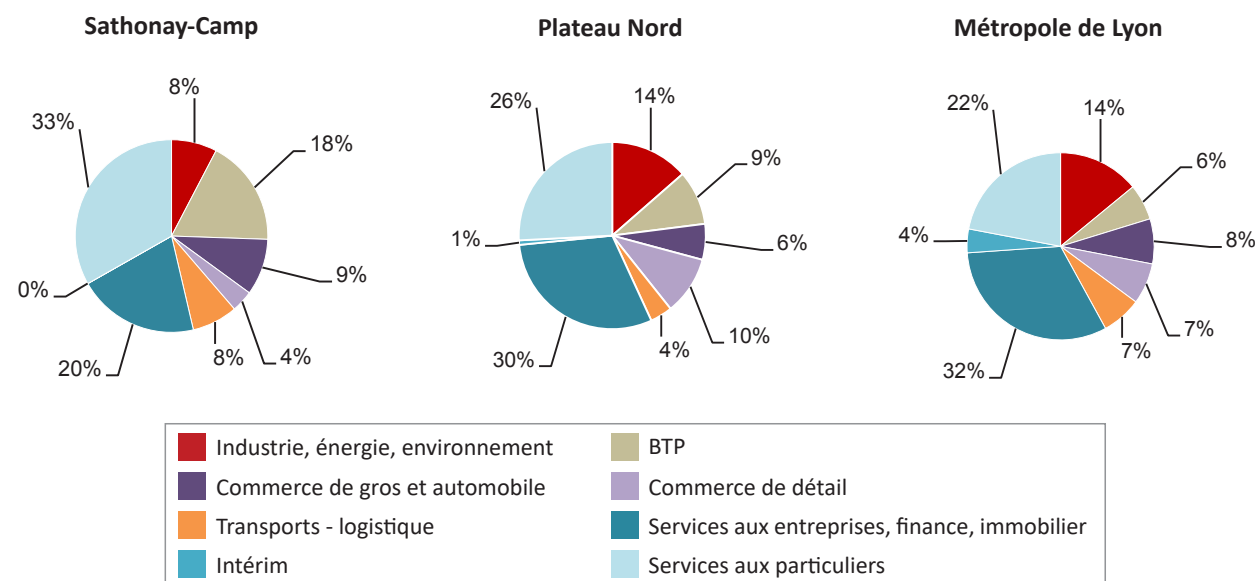
18% des emplois de Sathonay-Camp relèvent du secteur du BTP, soit 50 emplois.

Une forte dynamique commerciale sur la période récente

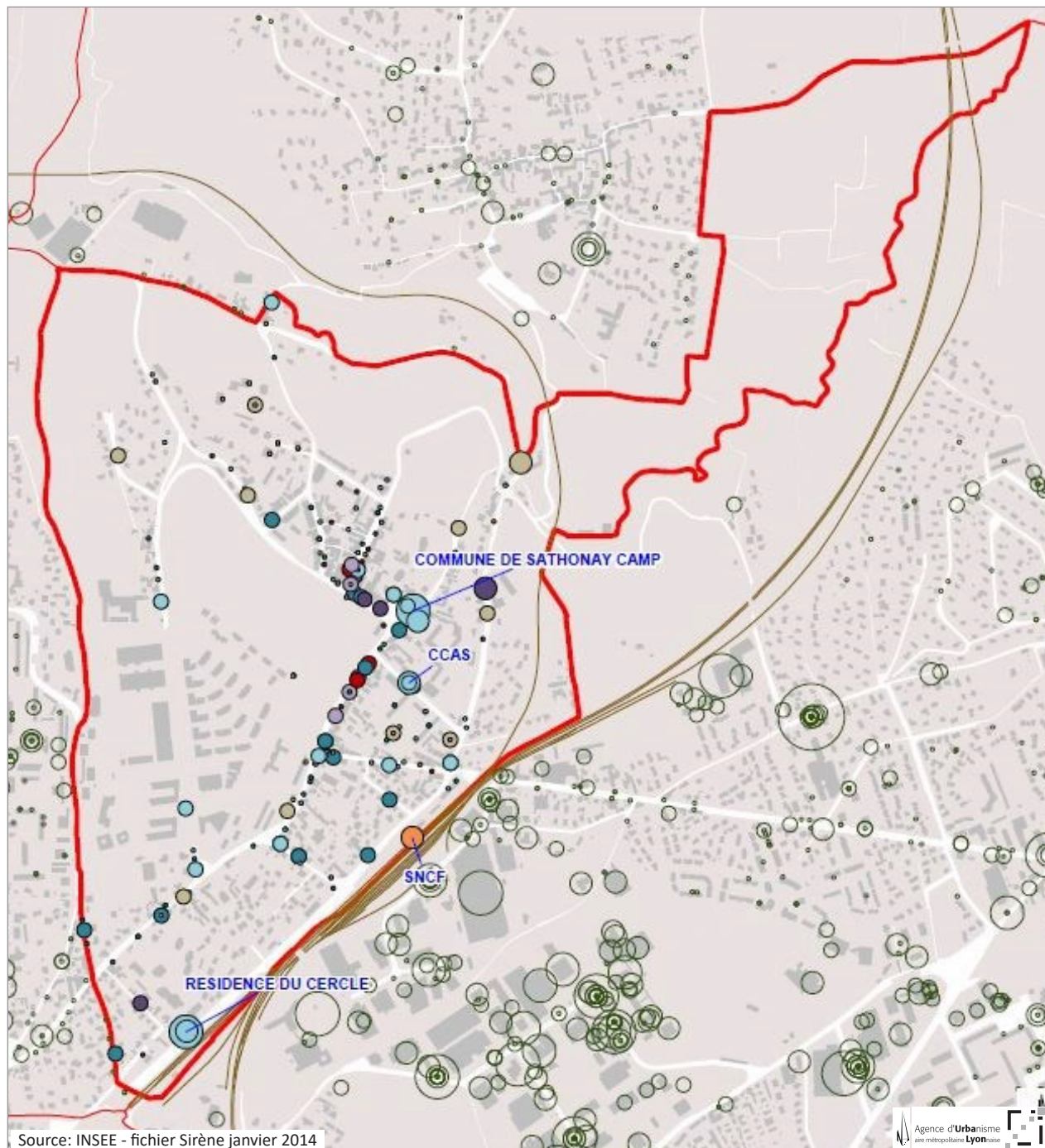
En 2015, l'emploi dans le commerce de détail a fortement crû avec l'ouverture d'une moyenne surface alimentaire dans le cadre du nouveau quartier Castellane.

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

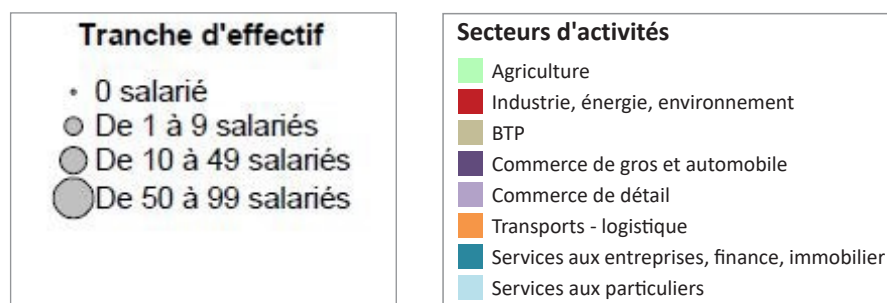
Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



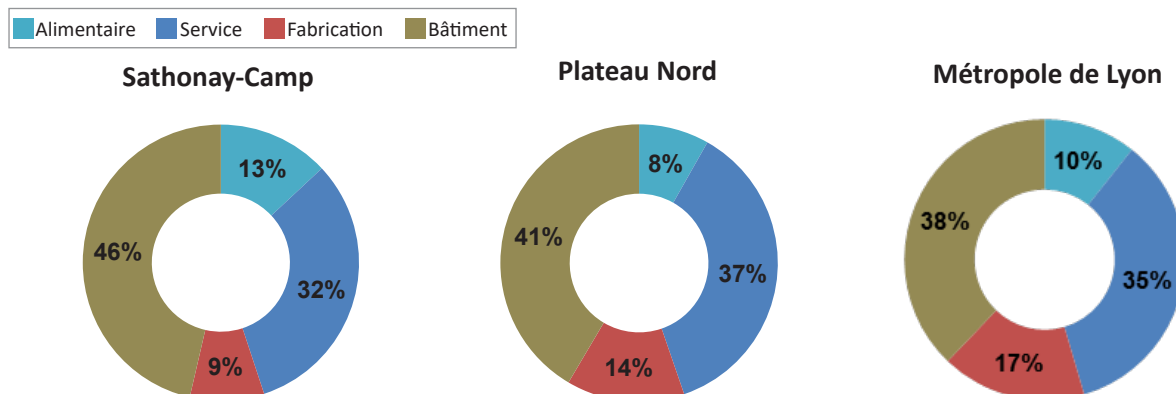
Artisanat et commerce

Une forte densité artisanale, notamment dans le secteur du bâtiment

Sathonay-Camp se distingue par un nombre important d'entreprises artisanales du bâtiment. Celui-ci représente 46% des établissements artisanaux de la commune et une densité par habitant supérieure à celles de Plateau Nord et de la Métropole de Lyon.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



Une offre commerciale exclusivement composée de petits commerces

La densité commerciale en petites surfaces (moins de 300 m²) est équivalente à celle de la conférence Plateau Nord pour l'alimentaire, et bien supérieure pour la culture et les loisirs.

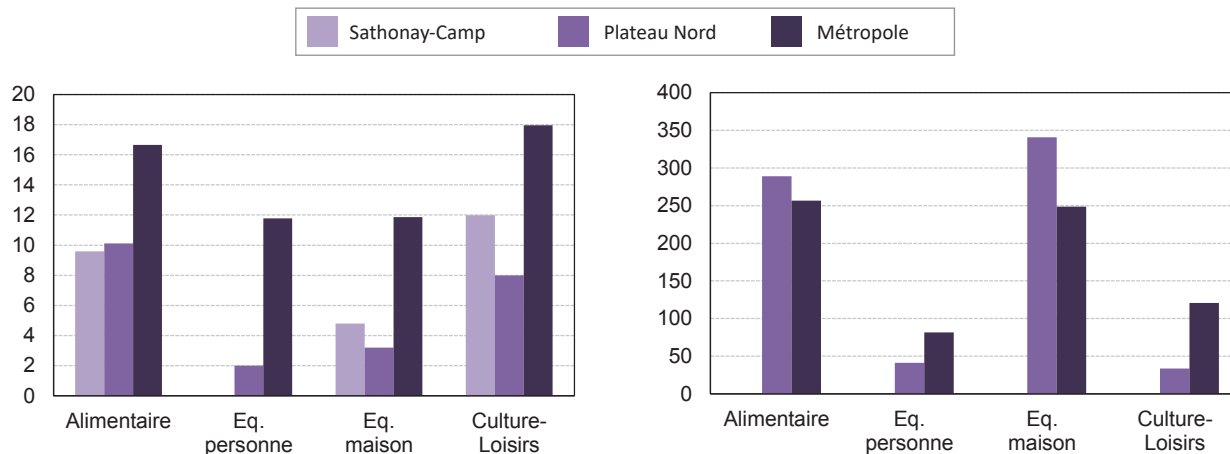
Une moyenne surface de 1800m² est implantée dans la ZAC.

Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

Source : Sduc 2014

Surface de vente (en m²) de grandes surfaces* pour 1 000 habitants

Source : Sduc 2014 - * >300 m²



Sites d'activité et parc immobilier

Pas de site d'activité dédié

Les activités économiques de la commune sont diffuses.

Un parc immobilier uniquement composé de locaux industriels

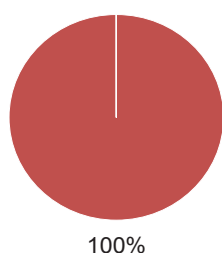
Le parc immobilier d'entreprise de Sathonay-Camp représente près de 4 300m² de surface de plancher. Il se compose exclusivement de locaux industriels et d'activités.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

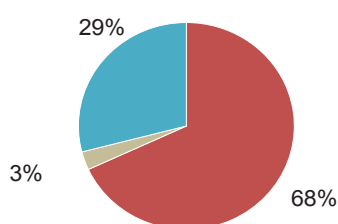
Source : Cecim



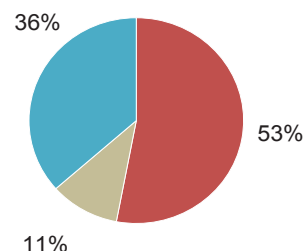
Sathonay-Camp



Plateau Nord



Métropole de Lyon



Marché immobilier

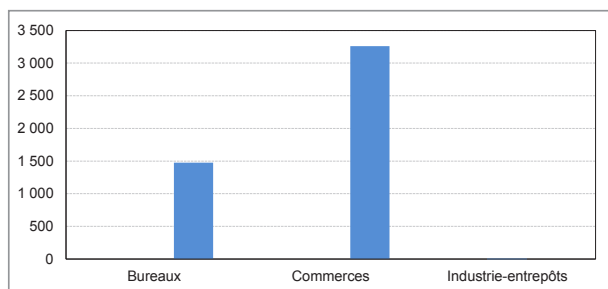
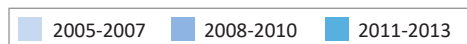
Une importante construction neuve de locaux commerciaux

L'ensemble des constructions neuves de locaux ont été réalisées au cours de la période récente (2011-2013).

Plus de deux tiers (68%) de ces constructions sont des locaux commerciaux.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

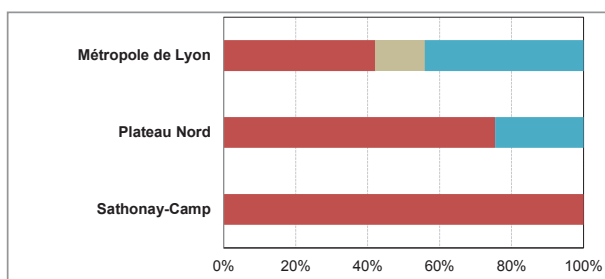


Des transactions de locaux industriels exclusivement

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

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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > La requalification de l'entrée de ville en favorisant la mixité économique (habitat/activités économiques) et sociale.
- > Le maintien d'un secteur dédié aux activités économiques.
- > Le renforcement de l'armature commerciale et de l'économie de proximité.

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Phaser le développement dans les secteurs équipés en commerces et services et bien desservis par les transports en commun, en garantissant une cohérence d'ensemble et une structuration pérenne autour des éléments historiques

- Poursuivre et finaliser l'urbanisation de la ZAC Castellane, élément majeur du renouveau urbain
- Appuyer le développement sur les qualités patrimoniales : pérenniser les tissus historiques de centralité (rue de la République et autour de la gare)
- Anticiper le potentiel de développement du secteur Boutarey/Castellane/Pérouges entre la mairie, la ZAC et la gare pour garantir une cohérence d'ensemble
- Permettre la poursuite de la requalification autour du carrefour bd de l'ouest/avenue P. Delorme en lien avec le secteur de l'Hôtel du Commandement.
- Développer progressivement les secteurs résidentiels d'entrée de ville.

Maîtriser le développement urbain dans les secteurs périphériques pour prendre en compte le contexte résidentiel et géographique spécifique et valoriser les qualités patrimoniales et paysagères

- Préserver et valoriser l'identité spécifique des quartiers résidentiels

Affirmer l'identité paysagère de Sathonay-Camp et la qualité du cadre de vie

- Préserver les grandes entités naturelles et définir les limites de l'urbanisation
- Valoriser l'interpénétration naturel/urbain
- Préserver les secteurs présentant une qualité paysagère spécifique et soumis aux risques

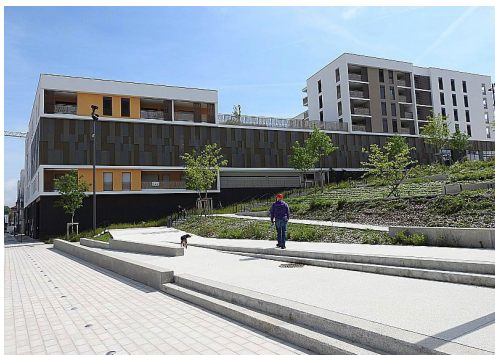
LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- 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 à prix abordables
 - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
 - > en maintenant la production de logements sociaux pour ne pas descendre en deçà du taux réglementaire,
 - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- Améliorer le parc existant
 - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
 - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat
 - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
 - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE





ZAC Castellane - ©Agence d'urbanisme

La ZAC Castellane prend place sur le territoire de l'ancien camp militaire. Les récentes opérations d'ensemble font naître un nouveau paysage urbain contemporain, et permettent l'accueil de nouvelles populations et activités (commerces et services). Les formes urbaines initiées dégagent néanmoins de larges espaces libres de constructions et végétalisés pour répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain. Une attention particulière est également portée aux aménagements des espaces publics (mail, noues paysagères, place...).

Un secteur est dédié à l'accueil des équipements et logement spécifiques au pôle gendarmerie à l'ouest du boulevard de l'ouest.

La ZAC vise à proposer des éléments structurants de composition urbaine, une diversité de formes d'habitat, des programmes mixtes de logements, de commerces, services, équipements, et une qualité paysagère générale renforçant l'unicité du projet global.

Aux abords de la ZAC, deux secteurs ont également fait l'objet d'aménagements récents, présentant également des formes urbaines contemporaines : le triangle du Génie et la rue Pasteur.



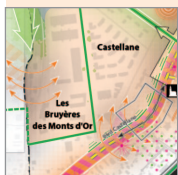
Centre-ville - ©Agence d'urbanisme

Le bourg historique est encore lisible dans son implantation autour de la rue de la République, qui présente un tissu historique de faubourg constitué et homogène : implantation à l'alignement, épannelage régulier, front bâti continu et dense animé par des rez-de-chaussée commerciaux, système de cour, seconde bande bâtie. La continuité et l'échelle du bâti offrent une rue structurée et cohérente.

L'implantation ancienne se retrouve le long de l'avenue de la Gare, avec des alternances de maisons à l'alignement et de murs d'enceinte avec frontages végétalisés. La qualité architecturale est rehaussée par la présence de nombreuses maisons bourgeoises, qui créent des respirations dans le tissu par des vues sur les jardins au-dessus des murs de clôtures.

Phaser le développement dans les secteurs équipés en commerces et services et bien desservis en transports en commun, en garantissant une cohérence d'ensemble et une structuration pérenne autour des éléments historiques

- **Poursuivre et finaliser l'urbanisation de la ZAC Castellane, élément majeur du renouveau urbain**



- > Permettre la finalisation du projet d'aménagement concerté, qui présente une harmonie d'ensemble autour d'éléments structurants forts
- > Organiser et structurer par les espaces non bâtis (voies structurantes, places, mails, ...)
- > Affirmer le rôle spécifique du secteur dédié au pôle gendarmerie
- > Permettre d'accompagner le renouvellement urbain de la ZAC par de nouvelles formes urbaines en transition avec l'existant
- > Proposer une offre en équipements et commerces de proximité adaptée à une population croissante

- Dans le périmètre de la ZAC, l'application des zonages URm1c et d, URm2a, Urm2b, URc2a et Uri1a en fonction des secteurs permet la réalisation du projet d'ensemble avec différentes ambiances et une reconfiguration urbaine en transition avec les tissus et gabarits attenants.
- Le zonage N2 et les espaces libres (espace non aedificandi) assurent des respirations non bâties structurantes.
- Le secteur du pôle gendarmerie est zoné en USP, affirmant sa vocation de pôle d'équipements.
- Un ensemble de linéaires et polarités commerciales permet de réserver les secteurs adaptés à la création d'une offre de proximité en commerces.
- Une localisation préférentielle permet les projets futurs d'équipements : sportif et culturel de la ville.

- **Appuyer le développement sur les qualités patrimoniales : pérenniser les tissus historiques de centralité (rue de la République)**



- > Garantir l'identité, la silhouette d'ensemble et la cohérence du tissu historique : permettre le renouvellement dans le respect des morphologies et des caractéristiques existantes
- > Préserver la qualité architecturale des éléments spécifiques porteurs de qualités
- > Pérenniser la vocation commerçante des rez-de-chaussée animant la rue.

PIP
A1

- Les zonages Uce4a et Uce4b sont appliqués au secteur historique de bourg afin de permettre leur gestion et évolution dans le respect des formes historiques originelles.
- Des hauteurs graphiques différenciées assurent l'homogénéité des gabarits en fonction des séquences.
- Un périmètre d'intérêt patrimonial (A1) est inscrit aux abords des tissus historiques de la rue de la République, permettant de mieux prendre en compte les spécificités de cet ensemble. Des Eléments Batis à Préserver encadrent et complètent plus spécifiquement les architectures ponctuelles de qualité. Un terrain urbain cultivé (TUCCE) est également repéré en second rang de la rue de la République, afin de préserver un système de jardins de qualité.
- Un linéaire toutes activités maintient la vocation commerçante
- Le zonage Urm2d au nord de la mairie permet une transition avec le parc de la Combe.



Vue aérienne - ©Agence d'urbanisme

Le secteur à l'interface des trois principaux pôles urbains de la communes (le bourg historique, la ZAC et la gare) dispose de composantes hétérogènes :

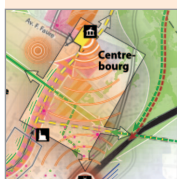
- Le Boulevard Castellane / Avenue de la Gare: il joue un rôle de façade miroir du nouveau quartier Castellane. Dans la profondeur des îlots se trouvent quelques maisons de maîtres et pavillons d'après-guerre porteurs de qualités paysagères : parcellaire en lanière avec jardins privatifs et coeur d'îlot vert (La gabarit rue de la Gare témoigne de l'ancien rôle de liaison avec Rillieux).
- Les équipements situés à l'est de la place Thévenot forment un pôle structurant: groupe scolaire, maison des associations, salle des fêtes.
- Dans la profondeur de l'îlot, le tissu d'un habitat de grand ensemble de l'avenue de Pérouges est spécifique de part sa morphologie (immeuble de hauteur) et sa composition d'ensemble, libérant de généreux espaces libres et une composition paysagère.



Nouvel aménagement en entrée de ville - ©Agence d'urbanisme

Le secteur autour du carrefour boulevard de l'Ouest/avenue Paul Delorme a récemment fait l'objet d'une évolution et d'une requalification. En effet, il est concerné dans ses franges par le renouveau urbain dans le cadre de la ZAC. Dans ce cadre, le pôle régional de gendarmerie et son mess ainsi que la requalification de l'espace public souligne le statut particulier du carrefour, en angle, et son statut d'entrée de ville.

• Anticiper le potentiel de développement du secteur Boutarey/Castellane/Pérourges entre la mairie, la ZAC et la gare pour garantir une cohérence d'ensemble



- > Garantir une composition harmonieuse et une cohérence entre les trois principaux pôles urbains de la commune
- > Permettre à terme la recomposition de l'îlot Boutarey-Castellane-Pérourges autour d'un axe mode doux dans le prolongement du mail paysager de la ZAC, pour le connecter à la gare, sous réserve d'un projet garant d'une cohérence d'ensemble, tout en assurant un dialogue avec la ZAC Castellane
- > Préserver le potentiel de renouvellement urbain du front bâti du Boulevard Castellane en réinterprétant le front urbain historique
- > Pérenniser l'ensemble d'équipements communaux
- > Permettre le développement d'un réseau modes doux notamment en direction des lieux d'intérêt : gare, centre-bourg, équipements, etc.
- > Garantir un dynamisme commercial au centre-bourg
- > Permettre une vocation hôtelière au secteur

OAP
1

- Les zonages UCe3b et UCe4b garantissent les caractéristiques du tissu historique et la cohérence d'ensemble des tissus de centralité.
- Des hauteurs graphiques assurent l'homogénéité des gabarits en fonction des séquences.
- Un périmètre d'attente de Projet couvre le tissu historique.
- Le zonage AUCe4b ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation permet un renouvellement en tenant compte des caractéristiques du tissu historique.
- L'outil graphique d'Élément Bati à Préserver encadre plus spécifiquement les architectures de qualité.
- Le zonage URC1b permet la gestion du secteur constitué de grands ensembles.
- La vocation du pôle d'équipement communal est assurée par le zonage USP.
- Un Emplacement Réservé à destination des modes doux permet la réalisation d'une nouvelle liaison.
- Les linéaires commerciaux et toutes activités pérennisent les vocations commerciales des rez-de-chaussée.
- Une polarité hôtelière est inscrite pour rendre possible une nouvelle vocation au secteur.

• Permettre la poursuite de la requalification autour du carrefour bd de l'ouest/avenue P. Delorme en lien avec le secteur de l'Hôtel du Commandement



- > Identifier le potentiel du secteur de l'hôtel du commandement permettant le développement d'une mixité fonctionnelle
- > Prévoir un développement en greffe de la ZAC et en transition avec les tissus historiques de l'avenue P. Delorme
- > Valoriser les éléments remarquables du site (vues sur les monts d'or, trame paysagère)
- > Permettre une vocation hôtelière du secteur

OAP
2

- Un zonage AURc2b, couplé à une orientation d'aménagement, couvre le secteur de l'hôtel du commandement et de ses franges permettant de prévoir des rez-de-chaussée actifs dans l'ancien bâti, l'implantation d'un groupe scolaire en partie nord (localisation préférentielle) et d'y développer une nouvelle offre résidentielle. Un élément bâti à préserver est inscrit sur l'ancien hôtel du commandement, autorisant sa surélévation et des EVV sont identifiés pour préserver les qualités patrimoniales et paysagères du site.
- L'outil graphique d'Élément Bati à Préserver encadre plus spécifiquement les architectures de qualité qui ponctuent le boulevard et valorisent son rôle patrimonial.
- Le zonage URM2b permet de préserver une transition entre les différents tissus environnants.
- Une polarité hôtelière est inscrite pour rendre possible une nouvelle vocation au secteur.

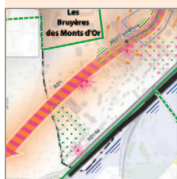


Vue aérienne - ©Agence d'urbanisme

Le secteur, qui accueille également des équipements sportifs communaux, reste très hétérogène car partiellement constitué par un bâti mixte, de qualité variable, parfois à requalifier.

L'entrée de ville depuis le carrefour des Marronniers de Fontaines-sur-Saône, en limite de Caluire-et-Cuire est constitué d'un tissu pavillonnaire plutôt désordonné. Ce paysage est peu structurant le long du principal axe d'accès à la commune.

- **Développer progressivement les secteurs résidentiels d'entrée de ville.**



- > Permettre l'évolution du tissu urbain en entrée de ville vers des formes contemporaines et qualitatives autour de l'espace public angle boulevard de l'Ouest et de l'avenue Paul Delorme
- > Assurer une cohérence et une homogénéité du tissu urbain pour marquer l'espace public
- > Accompagner l'évolution dans le respect de l'identité communale en valorisant les éléments architecturaux de qualité
- > Accompagner le renforcement de l'offre en équipements communaux
- > Gérer l'existant dans les tissus pavillonnaires pour ne pas obérer une éventuelle structuration intercommunale en lien avec la place des Marronniers de Fontaines-sur-Saône

- Le zonage URm2b est appliqué au tissu urbain de part et d'autre du carrefour afin de permettre l'introduction de nouvelles formes urbaines et de garantir une cohérence du secteur.
- Des Éléments Bâti Patrimoniaux encadrent plus finement les architectures porteuses de qualité.
- Un Emplacement Réservé permet l'évolution de l'offre communale d'équipements.
- Les secteurs d'habitat individuel sont classés en Uri2d.
- Le zonage URc1b permet la gestion des tissus d'habitat collectif.

La commune de Sathonay-Camp, située à l'extrémité du plateau ainsi qu'en limite de la première couronne d'agglomération, a une vocation résidentielle.

Elle présente des quartiers d'habitat aux caractéristiques variées :

- Plusieurs secteurs d'habitat collectifs à caractère social caractéristiques d'un urbanisme de grand ensemble, aux caractéristiques spécifiques: composition d'ensemble, immeubles de plus forte hauteur laissant place à des espaces non bâtis dédiés au stationnement et aux espaces végétalisés.... Ceux-ci se situent : avenue de Pérouges , avenue Delorme, boulevard des Monts d'Or et avenue du Val de Saône...
- Des secteurs pavillonnaires, secteurs de moindre densité, composés d'habitat individuel, situés notamment boulevard de l'Ouest, à hauteur de l'avenue du Bel-Air, et le long de la voie ferrée. Certains d'entre eux, tels que les tissus pavillonnaires aux abords des rues Nouvelle, avenue Carnot et allée Chanoz, avenue Félix-Faure, présentent en outre une organisation urbaine caractéristique et ont une forte plus-value paysagère
- Des secteurs de tissus composites à la fois d'immeubles collectifs et de maisons de ville

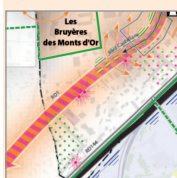
En limite du vallon du Ravin, le secteur de la chaufferie accueille l'unique secteur à vocation économique sur la commune.

Par ailleurs le tissu urbain attenant présente des caractéristiques spécifique d'habitat individuel resserré.

Maîtriser le développement urbain dans les secteurs périphériques pour prendre en compte le contexte résidentiel et géographique spécifique et valoriser les qualités patrimoniales et paysagères

• Préserver et valoriser l'identité spécifique des quartiers résidentiels

PIP
B1



- > Conserver une diversité des tissus
- > Gérer et accompagner l'évolution des quartiers en harmonie avec les caractéristiques existantes
- > Garantir l'organisation, l'identité et l'ambiance des quartiers résidentiels pavillonnaires, notamment ceux ayant une forte plus-value paysagère
- > Protéger et mettre en valeur les éléments architecturaux de qualité et représentatifs, de son histoire et de l'identité de la commune

- Les quartiers de grands ensembles collectifs sont classés en URc1b pour permettre une gestion des caractéristiques existantes.
- Les zonages Urm2 a et b sont appliqués à des secteurs pour des formes urbaines en transition avec les tissus existants.
- Les zonages Uri1b et URi2c permettent la gestion des quartiers pavillonnaires selon leurs caractéristiques.
- Des prescriptions patrimoniales (éléments bâtis patrimoniaux, périmètre d'intérêt patrimonial) s'appliquent aux éléments ponctuels de qualité.
- Des protections végétales (EBC, EVV,) permettent de maintenir l'ambiance paysagère de proximité notamment les coeurs d'îlot et les continuités.
- Des EBP encadrent plus finement les architectures porteuses de qualités.

• Permettre le développement maîtrisé du secteur de la chaufferie afin de répondre aux besoins



- > Pérenniser la vocation économique existante et renouveler le tissu économique
- > Valoriser l'organisation et les caractéristiques urbaines résidentielles du secteur
- > Permettre la création d'une nouvelle offre de logements afin de répondre aux besoins

- Le zonage UEi2 est appliqué au secteur accueillant une vocation économique.
- Le zonage Urm2b valorisent les caractéristiques existantes du secteurs résidentiel tout en permettant le développement d'un nouvelle offre de logement.
- Des débouché de voirie permettent le maillage des coeurs d'îlot.

Le vallon du Ravin, grande entité naturelle paysagère marque la rupture avec Sathonay Village tout en ménageant des vues intéressantes sur le grand paysage et borde la commune. Il intègre notamment le bois de la Combe, et présente une végétation de qualité qui joue un rôle à l'échelle intercommunale. Le ruisseau présente des risques d'inondation dont il faut tenir compte. La rupture de pente crée également des risques géotechniques à prendre en considération.

Le plateau de la Villotière, s'inscrit dans la continuité des plateaux du Franc-lyonnais et accueille de l'activité agricole.

Des espaces publics et privés permettent la présence d'une nature en ville : le parc public du haut de la combe accueille une vocation de loisirs, des circuits pédestres et cheminements, des allées plantées et espaces publics paysagers ainsi qu'une végétation dans les parcelles privées perceptible depuis la rue qui contribuent à la qualité paysagère des espaces urbanisés.

La commune est jalonée de constructions de qualité historique et architecturale participant à son identité.

La commune est structurée par une géographie spécifique et présente de nombreux secteurs de déclivités ainsi qu'une présence importante de risques dans les quartiers périphériques: géotechnie, inondation et ruissellement. Les secteurs urbains en limite des entités naturelles participent à une qualité paysagère de part ces tissus aérés de séquences paysagères.

Affirmer l'identité paysagère de Sathonay-Camp et la qualité du cadre de vie

• Préserver les grandes entités naturelles et définir les limites de l'urbanisation



- > Pérenniser le plateau agricole de la Villotièrre tant pour ses valeurs écologiques et de biodiversité, que pour l'activité économique qu'il engendre
- > Préserver le vallon du Ravin, entité naturelle majeure du territoire intercommunal. Limiter les constructions dans ce secteur et privilégier la vocation naturelle aux vocations d'activité et d'habitat

- Le zonage A1 préserve le plateau de la Villotièrre et valorise sa vocation agricole.
- Le zonage N1 s'applique aux grandes entités naturelles et notamment au vallon du Ravin afin de les préserver de toute construction.
- La végétation prégnante de ces secteurs est en outre préservée par des outils graphiques EBC, EVV.

• Valoriser l'interpénétration naturel/urbain

- > Favoriser l'interpénétration naturel/urbain en préservant les extensions du vallon dans le tissu urbain, et en permettant des usages adaptés tels que les jardins familiaux dans certains secteurs naturels choisis
- > Préserver la présence de la nature en ville tant sur l'espace public que la végétation présente sur les parcelles privées
- > Valoriser le parc du Haut de la Combe ainsi que l'espace vert au nord de la ZAC. Ce dernier s'appuiera sur la mise en valeur du bassin de rétention pour créer un espace public paysager harmonieux

- Le zonage N2 s'applique aux secteurs d'entités naturelles afin de gérer les constructions existantes et la vocation de loisirs du parc du Haut de la Combe.
- Un zonage N2sj s'applique sur un site attenant pour permettre la création de jardins familiaux.
- La trame végétale est protégée par des outils graphiques (EBC, EVV)

• Préserver les secteurs présentant une qualité paysagère spécifique et soumis aux risques

- > Limiter les nouvelles constructions afin de ne pas aggraver les facteurs de risques dans les secteurs concernés
- > Valoriser les qualités paysagères et la végétation des quartiers limitrophes des entités naturelles

- Les secteurs soumis aux risques et présentant une qualité paysagère sont zonés en Upp afin de permettre leur gestion.
- La végétation est protégée et valorisée par les outils graphiques idoines (EBC, EVV).

Besoins en logements

La livraison de la gendarmerie et des premiers îlots de la ZAC Castellane a permis de répondre aux besoins de la population et a favorisé l'accueil de nouveaux ménages.

Le développement de la commune est marqué par le poids des programmes neufs en collectif. En 2012, 76% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 93% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Sathonay Camp est une commune dont le revenu disponible médian est voisin de celui du bassin de vie et de la Métropole.

Entre 1999 et 2012, la commune a été marquée par un vieillissement de sa population. Toutefois le fort taux de construction neuve de ces dernières années a permis d'accueillir une nouvelle population. L'arrivée de jeunes ménages, potentiellement des familles, pourrait ralentir cette tendance. En effet, du fait de la spécificité des logements liés à la gendarmerie (logements de fonction), la part des personnes situées dans les tranches d'âges 15-29 ans, 30-44 ans et 45-59 ans a certainement augmenté. Il conviendra de vérifier si les logements livrés dans le cadre de la ZAC Castellane ont également permis d'accueillir une population de jeunes ménages.

Besoins en logements spécifiques

La commune bénéficie d'une offre destinée aux personnes âgées dépendantes : un EHPAD de 87 places.

Équilibre entre locatif et propriété occupante

La commune compte 46% de propriétaires occupants. La part des propriétaires a augmenté entre 1999 et 2012. Les locataires du parc privé ont également progressé durant cette période. A contrario la part des locataires du parc social a diminué de 6 points.

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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

- > Prioriser et phaser le développement afin de ne pas créer de concurrence entre les programmes.
- > Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.



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

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



Offre locative sociale

En 2017, la commune compte 793 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 162 logements. Le taux SRU (31,3 % en 2017) a, quant à lui, diminué du fait du volume de constructions libres réalisé dans le même temps (35,2% en 2008).

La pression de la demande est de plus 3 demandeurs pour une offre. 252 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Sathonay-Camp au 31 décembre 2017, 31% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (6,8%) est légèrement plus faible que sur le bassin de vie (9,0%) et que sur Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Sathonay-Camp se situent dans la fourchette basse du bassin de vie. Les logements en collectif dont le prix moyen a baissé de -10,1% entre 2012 et 2014 restent accessibles à une clientèle d'accédants à revenus modestes. Les prix de l'individuel dont le prix a baissé de -17,7% ciblent plutôt les classes moyennes.

En revanche, le marché de l'immobilier neuf écarte les ménages modestes (seuls 1% des appartements neufs sont vendus à moins de 2 800 €/m² entre 2012 et 2014). Le marché de l'accession reste équilibré avec les produits investisseurs qui représentent 49% des ventes entre 2012 et 2014.

Le parc existant

Environ 40% des logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 42% ont été construits avant 1949.

Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques peuvent être nécessaires pour un certain nombre d'entre eux.

A noter que 1,7% 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, toutes les résidences n'ont pas été réhabilitées. Des réhabilitations et/ou opérations de démolition-reconstruction sont à l'étude sur plusieurs résidences appartenant au bailleur Dynacité : Résidence Le Camp, Résidence Boutarey.

Observation, suivi et évaluation du PLU-H

La mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du PLU-H nécessite une gouvernance locale adaptée.

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

- > Continuer à produire des logements sociaux.
 - > Reconstituer l'offre de logements sociaux démolis, compenser la vente des logements sociaux existants.
 - > Diversifier l'offre en proposant différents loyers équilibrés en PLS, PLUS-PLAI et des logements de différentes tailles.
 - > Faciliter le conventionnement de logements privés.
-
- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo accédants des classes moyennes et modestes.



- **Améliorer le parc existant**

- > Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé (en collectif comme en individuel).
- > Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.
- > Poursuivre la réhabilitation du parc public pour maintenir une offre de qualité à bas loyer.



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

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



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

Le programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)

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

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

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



Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 45 logements /an, soit 405 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une soixantaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- un développement résidentiel à privilégier dans la ZAC Castellane puis sur le secteur de l'Hôtel du Commandement et l'îlot Boutarey-Perouges,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, et la préservation des quartiers résidentiels aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations publiques (ZAC) ou maîtrisées (PUP, grands tènements).



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

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

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

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

- un équilibre entre les segments (locatif social, locatif privé et propriété occupante) selon un principe de mixité sociale,
- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 12 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 vu 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).

3. Programme d'orientations et d'actions pour l'Habitat (POAH)

- le développement de produits en accession abordable en veillant à l'accompagnement des ménages accédants afin de prévenir des situations de fragilité des nouvelles copropriétés,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



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 à bas prix.



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

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

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

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



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

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

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

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

- un accès aux données et études de l'observatoire habitat de l'agglomération lyonnaise,
- un état des actions habitat réalisé tous les 3 ans pour tenir compte des périodes triennales d'engagement de production de logements locatifs sociaux,
- la participation aux réunions de partage organisées par la Métropole de Lyon.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**OAP
1**

Boutarey Castellane Pérouges

Constat

- L'îlot est situé au cœur de la commune, à l'articulation d'éléments de structuration urbaine majeurs :
 - Des équipements au Nord (salle des fêtes, école, Mairie),
 - Le grand projet de la ZAC Castellane à l'Ouest, avec notamment des espaces publics majeurs : mail et place le long du boulevard.
 - La gare à l'Est.
- Ce secteur présente deux types de tissu :
 - Un front bâti à l'alignement le long du boulevard Castellane et de l'avenue de la Gare prolongés en épaisseur par des constructions peu denses et hétéroclites (maisons individuelles, garages, jardins ...)
 - Les Résidences Boutarey constituées de 5 barres de 5 à 8 étages, bâti caractéristique des années 60, présentant une morphologie en rupture avec le tissu environnant.

Objectifs

- **Phaser le développement urbain communal et préserver pour le moyen/long terme les possibilités de renouvellement urbain :**
 - Préserver pour une période post-ZAC le potentiel de renouvellement de l'îlot
 - Permettre à moyen-long terme l'évolution du tènement de la résidence Boutarey
- **S'inscrire dans la continuité du maillage environnant (continuité du mail de la ZAC notamment)**
- **Favoriser les liaisons avec la gare depuis les principaux quartiers de la commune.**

Règlement

Seuil de déclenchement d'une opération

Un terrain d'assiette de 1 ha minimum ou une SDP de 1800 m² minimum.

Principes d'aménagement

Sur un axe Nord-Sud :

- Créer un maillage viaire pour permettre la desserte de l'îlot
- Ce maillage viaire sera accompagné d'une liaison piétonne.

Sur un axe Est-Ouest :

- Prévoir une liaison piétonne entre la ZAC et la gare, à travers l'îlot

Principes d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Élément ponctuel remarquable à préserver
-  Localisation préférentielle pour du logement collectif
-  Espace résidentiel à recomposer
-  Coeur d'îlot vert à préserver
-  Mail piéton de la Zac Castellane
-  Principe de cheminement piéton
-  Maillage Nord-Sud à créer
-  Cheminement piéton ouvert au public à conserver

OAP 2

Hôtel de Commandement

Constat

Situé en limite sud-est de la ZAC Castellane et en proximité immédiate du cœur de ville, l'îlot Commandement représente une pièce urbaine stratégique aux dimensions importantes.

Il s'organise autour de l'Hôtel de Commandement, ancienne infirmerie du camp et élément emblématique de la commune pour sa valeur mémorielle, urbaine et architecturale. Implanté en recul de la rue de la République, ce grand ensemble bâti organisé sur deux niveaux et entouré d'un écrin de verdure, s'impose dans le paysage par sa volumétrie et son architecture.

La pointe sud de l'îlot accueille un ensemble de maisons jumelées, implantées de manière régulière et adressées sur l'allée du Camp.

Les barres de logements sur l'avenue Paul Delorme ceinturent l'îlot sur sa frange Est et offre de ponctuelles perspectives paysagères.

La pointe Nord est occupée par un vaste espace de stationnement et un espace public composé d'une aire de jeux pour enfants et d'un terrain de pétanque.

Il n'existe aujourd'hui pas de traversées publiques de l'îlot.

L'îlot Commandement participe à l'identité paysagère de l'entrée de ville et constitue un véritable îlot de fraîcheur et de biodiversité. La faible densité bâtie du site laisse place à une végétation foisonnante, avec d'importants boisements en cœur d'îlot perceptibles depuis les rues adjacentes. La voie verte plantée sur la rue de la République assure une continuité paysagère sur sa frange Ouest.

Le contact avec le grand paysage est également omniprésent, au travers de vues dégagées sur les Monts d'Or et du fait d'un dénivelé d'une dizaine de mètres entre la rue de la République à l'Ouest et l'avenue Paul Delorme à l'Est.

Objectifs

- Accompagner l'évolution du site de l'hôtel de Commandement en préservant ses qualités patrimoniales et en lui réaffectant de nouveaux usages en lien avec la proximité du centre-ville de Sathonay-Camp.
- Conforter la polarité du cœur de ville avec l'implantation du futur groupe scolaire au nord de l'îlot.
- Préserver et renforcer la dimension paysagère du site.
- Redonner de la porosité à l'îlot.
- Proposer une nouvelle offre résidentielle diversifiée en complémentarité avec les logements existants conservés et réhabilités.

Principes d'aménagement

• Fonctions et morphologie urbaines

- > Valoriser et réhabiliter le bâtiment de l'hôtel de Commandement
- L'implantation des nouvelles constructions sur la rue de la République ne devra pas obérer la perception de l'hôtel de Commandement ;
- Le langage architectural des nouvelles opérations devra dialoguer avec l'architecture singulière du bâtiment patrimonial ;
- Les nouvelles constructions privilégieront une hauteur maximale correspondant au niveau de faitage du bâtiment réhabilité.
- > Permettre l'implantation d'un groupe scolaire au Nord du site et le développement d'une offre résidentielle composée de collectifs sur la parcelle au sud de l'hôtel de Commandement.

Plus spécifiquement,

• Pour le groupe scolaire au Nord

- > Proposer une morphologie bâtie à l'interface des opérations récentes de la ZAC Castellane au Nord et à l'Ouest, de l'Hôtel de Commandement au Sud et du tissu ancien à l'Est.
- > Respecter une distance minimum de 14m entre les futures constructions et le bâtiment de l'Hôtel de Commandement.

• Pour l'Hôtel de Commandement

- > Réhabiliter le bâtiment dans le respect des caractéristiques architecturales du bâti initial
- Permettre une surélévation de deux niveaux maximum, sous réserve de préserver son caractère patrimonial.
- > Développer un programme mixte :
 - Favoriser fortement l'animation du rez-de-chaussée de l'hôtel de Commandement par l'implantation d'activités compatibles avec la vocation résidentielle du reste du bâtiment, tout en assurant la réversibilité de ces surfaces pour un usage d'habitation ;
 - Créer des logements dans les étages.

• Pour les nouvelles opérations au Sud :

- > Développer une offre résidentielle composée de collectifs.
- > Assurer une gradation des hauteurs en cohérence avec le contexte bâti environnant et la topographie du site
- Les nouvelles constructions respecteront un épannelage variant entre du R+3 et du R+4 maximum, voire du R+2 pour les façades faisant face à l'Hôtel de Commandement ;
- Les hauteurs proposées permettront d'offrir des vues sur le grand paysage à un maximum de logements.
- > Privilégier une implantation alternant entre du bâti en peigne et du bâti implanté parallèlement à la rue de la République pour limiter les vis-à-vis entre logements.

• Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- > Affirmer une armature paysagère structurante à l'échelle de l'îlot en préservant la trame verte existante et en développant un projet paysager ambitieux dans les nouveaux programmes, et également dans la mesure du possible sur la parcelle du futur groupe scolaire.
- Les espaces extérieurs privés devront être massivement végétalisés pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et permettre le développement d'usages en cœur d'îlot.
- > Ménager des reculs paysagers sur la rue de la République pour les nouvelles constructions à vocation résidentielle pour mettre à distance les logements de la rue et contribuer à la végétalisation du quartier.
- > Assurer des porosités visuelles et physiques entre bâtiments pour laisser entrevoir les paysages de cœur d'îlot depuis la rue. Une attention particulière sera portée au traitement qualitatif des limites entre espace public et privé ; les clôtures ajourées doublées de plantations seront privilégiées.
- > Maintenir les franges arborées en cœur d'îlot dans les nouvelles opérations pour une mise à distance des bâtiments existants à l'Est et pour la préservation de l'écrin de verdure.

> Aménager une bande végétalisée et plantée de part et d'autre de l'Hôtel de Commandement pour mettre en valeur le bâtiment et le tenir à distance des nouvelles constructions au Nord et au Sud. Cette nouvelle trame végétale s'étendra jusqu'aux rues attenantes permettant le développement de connexions paysagères transversales.

• **Accès, déplacement et stationnement**

> Créer un cheminement paysagé permettant la traversée de l'îlot entre la rue de la République à l'Ouest et l'avenue Paul Delorme à l'Est. Cette nouvelle liaison piétonne sera localisée au sud de l'Hôtel de Commandement.

> Limiter les espaces dédiés aux véhicules en aérien au sein des nouvelles opérations :

- créer des accès directs aux bâtiments depuis la rue de la République ;
- mutualiser les espaces de stationnements en sous-sol, en intégrant notamment les stationnements liés aux programmes de l'hôtel de Commandement dans les futures constructions.

Illustration

Exemple pour un habitat collectif de qualité

Relation à la nature

Prolongements extérieurs : jardins en rdc, terrasses, toit terrasses, balcons, loggias.

Typologies des logements

Typologies particulières : duplex, traversant, logements d'angles permettent de répondre aux variétés de modes de vie des familles.

Hauteurs : variation de l'épannelage.

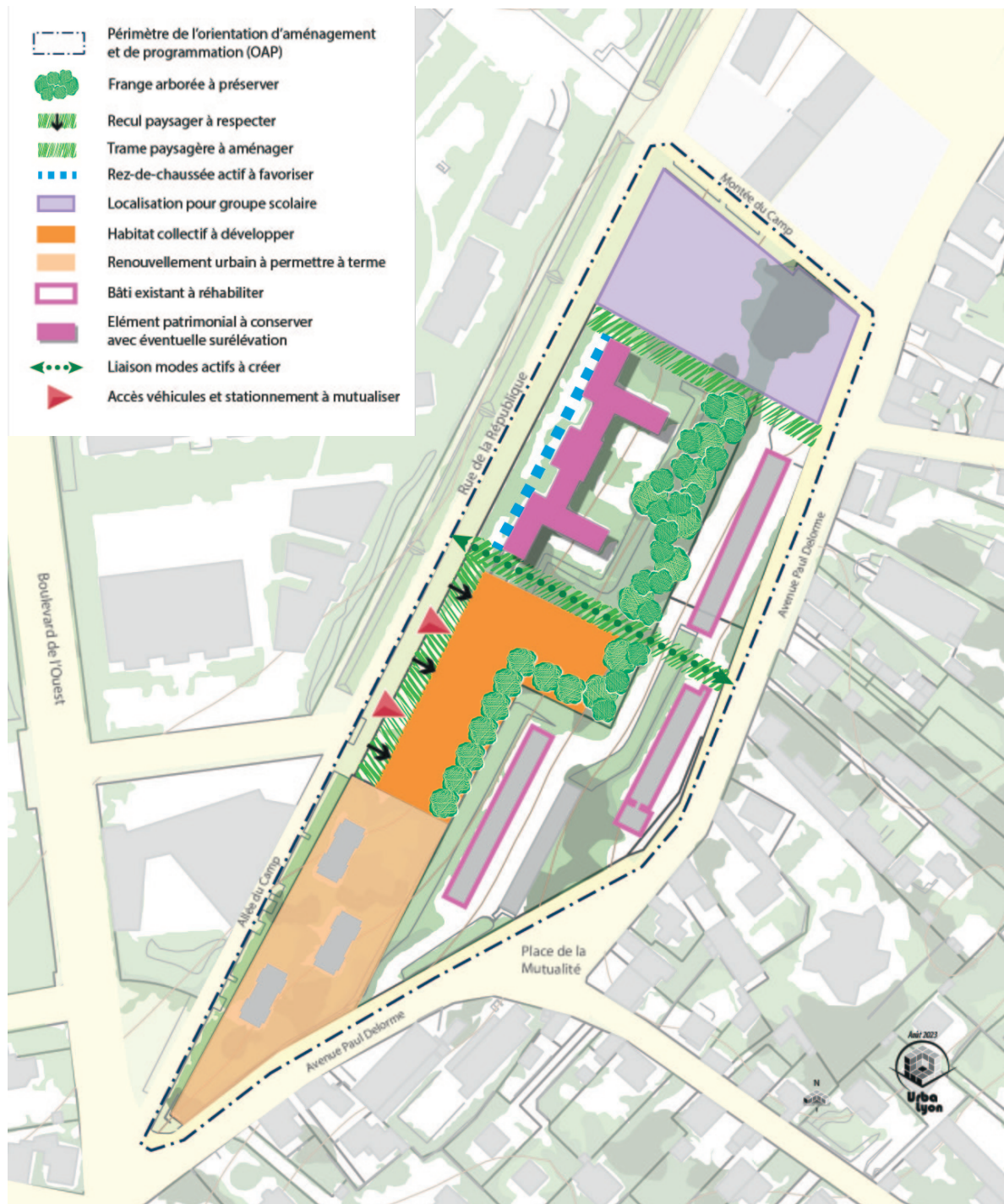
La multi-orientation des logements (d'angle ou des logements traversants) permet une luminosité optimale et une ventilation naturelle efficace.

Espaces extérieurs et usages communs

L'intérêt de la vie en collectif est de pouvoir développer des relations de voisinage et de créer du lien. Il se trouve aussi dans la possibilité de mutualiser des fonctions au sein d'une même copropriété ou entre copropriétés, permettant ainsi un gain d'espace dans sa sphère individuelle.

Dans cet objectif, des aménagements permettant des activités à l'extérieur (jeux pour enfant, tables, espaces de détente et de repos, etc.) peuvent être aménagés.

Principes d'aménagement



Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

SATHONAY-CAMP

Surface communale..... 190,34 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	4,51
UCe3	2,19
UCe4	6,45
Mixtes de formes compactes	
URm1	3,99
URm2	23,70
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	11,10
URc2	2,36
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	2,48
URi2	25,25
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	2,19
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEi	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	11,59
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	8,61
UL	
TOTAL	104,42

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	3,82
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	3,72
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEi	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	
TOTAL	7,54

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	45,03
N2	10,32
Zones agricoles	
A1	23,03
A2	
TOTAL	78,38

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	37,62
Espaces Végétalisés à Valoriser	8,59
Plantations sur domaine public	5,53
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,24
TOTAL	51,98

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	4 123	5 934	362	43,9%	1 385 927
Nombre de ménages	1 812	2 615	161	44,3%	631 553
Taille des ménages	2,2	2,2	0,0	0,00	2,1
Nombre de résidences principales	1 812	2 615	161	44,3%	631 553
Part des ménages propriétaires	46,0%	36,2%	-2,0%	-9,8%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	23,3%	19,5%	-0,8%	-3,8%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	28,9%	24,8%	-0,8%	-4,0%	125 583
Taux de logements vacants	7,0%	7,9%	0,2%	1,0%	7,4%
Nombre d'emplois	736	1 606	174	118,0%	704 742
Revenu fiscal médian	20 617 €	22 200 €	317	7,7%	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	35,15%	31,33%	27,60%

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	252	268
Pression de la demande de logement locatif social	3,5	5,1
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	52%	46%
Taux de rotation dans le parc locatif social	6,8%	6,4%
Taux de vacance dans le parc locatif social	2,1%	2,6%

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	65,8	65,9	67,6
Nombre de logements	2 709	2 825	3 077
Densité	41,1	42,9	45,5

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.