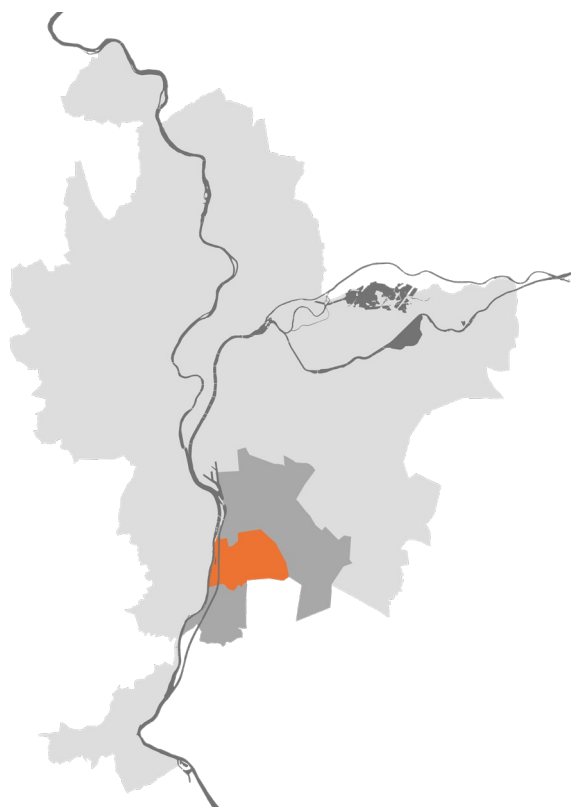


MODIFICATION N°4
Approbation - 2024

FEYZIN

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>16</i>
 Habitat.....	17
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>25</i>
 Economie	27
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>33</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...	34
<i>SYNTHESE</i>	<i>34</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>37</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>51</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	54
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	58
5. Rapport de présentation	72
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	74
Indicateurs de suivi	

Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

Renforcer l'attractivité du territoire en développant ses qualités

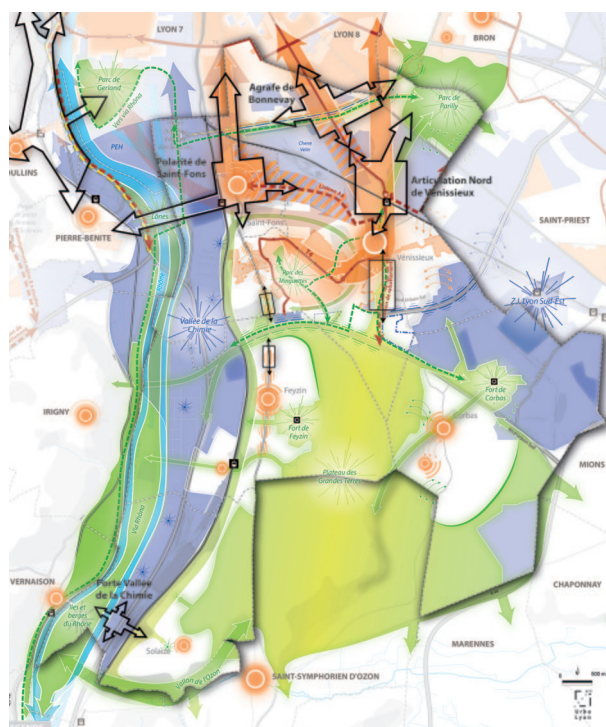
- > Mieux répondre aux besoins et aux attentes des habitants
- > Pérenniser la vocation de territoire d'accueil pour les entreprises
- > S'appuyer sur les grands éléments naturels et agricoles pour assurer un cadre de vie agréable.

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

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

Mieux insérer les grandes infrastructures dans leur environnement

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



Cf : déclinaison cahier bassin de vie Portes du Sud

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

La commune de Feyzin participe à plusieurs enjeux à l'échelle du bassin de vie :

- Le maintien et le développement d'une activité économique d'ampleur : en effet, elle accueille une partie de la Vallée de la Chimie, zone économique d'envergure à l'échelle de la métropole, dont le renouvellement est engagé.
- Le renforcement des liens entre les territoires urbains et économiques, notamment autour de la gare.
- L'équilibre et l'interaction entre territoires urbains et

ruraux entre lesquels la commune fait transition. Il s'agit d'assurer un équilibre entre le développement de l'urbanisation afin de répondre aux besoins des habitants tout en valorisant et en créant des liens vers les grandes entités paysagères de l'agglomération (rives et îles du Rhône, balme, Grandes Terres, fort)

- L'affirmation d'une entrée d'agglomération qualitative: Feyzin représente une véritable porte sud pour la métropole, depuis l'autoroute du sud (A7) ainsi que depuis la voie historique (ancienne RN7) qui parcourt la commune en la structurant.

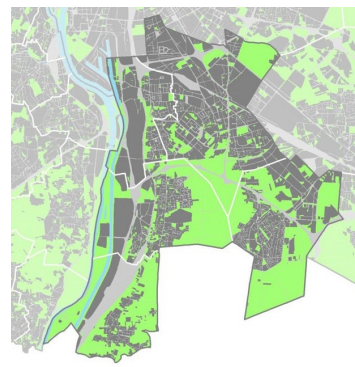
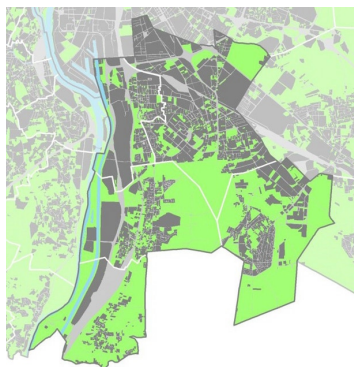
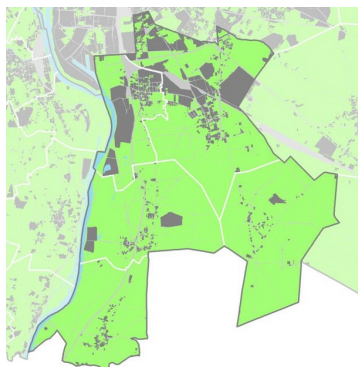
Consommation de l'espace

1950

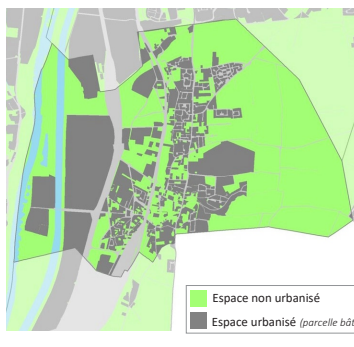
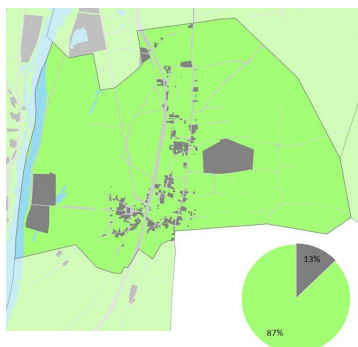
1990

2010

Bassin de vie



Commune



1950

La commune est développée de deux façons. Sur le plateau des Razes, en contrebas de la balme, un bourg resserré organisé autour de la place Claudius Bery. Au dessus, le bourg principal est organisé de façon linéaire, le long de la D307, autrement appelée Route de Lyon.

1990

La commune connaît une très forte évolution. Le fleuve est aménagé et la Vallée de la Chimie commence à se développer. Les deux bourgs centre s'étendent de manière significative avec la réalisation de plusieurs lotissements: champ du Perrier, Barbési, etc.

2010

L'espace urbanisé devient légèrement majoritaire. La Vallée de la Chimie "s'épaissit" entre l'A7 et la balme. Au nord du fort de Feyzin, le développement pavillonnaire a continué.

Au regard des deux périodes extrêmes, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 87 à 49% pour les espaces non urbanisés. Cette évolution s'est faite au détriment des espaces libres destinés à l'agriculture, mais s'inscrit cependant dans la logique de la situation de Feyzin: porte d'entrée Sud du territoire, avec un accès direct à l'autoroute et au fleuve.

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.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Feyzin est une commune de la Vallée du Rhône située au sud de la métropole. Elle se divise en deux entités géographiques séparées par un secteur de pentes, véritable falaise arborée: la balme. A l'ouest se situe la plaine alluviale du couloir rhodanien. La commune est également connue pour ses industries pétrochimiques, organisées autour de l'autoroute A7, sous l'appellation Vallée de la Chimie. Les bâtiments de cette industrie prédominent à l'ouest laissant peu visible le paysage vert et naturel des îles (entre le lit du vieux Rhône et le canal de dérivation). Proche des voies ferrées on retrouve l'ancien centre historique de la commune : les Razes. A l'est, le centre récent et les principaux secteurs résidentiels occupent la partie occidentale du plateau qui surplombe le fleuve. Deux sites émergent: sur l'un fut construit le fort, entouré de bois, sur l'autre s'élèvent l'église et l'ancienne mairie. Au-delà, il garde sa vocation agricole sur le Plateau des Grandes Terres.

Ainsi, Feyzin dispose aujourd'hui de trois polarités distinctes : Carré brûlé (pôle administratif), La Bégude (centre urbain à dominante commerciale plus récent situé sur l'axe viaire structurant) et les Razes (bourg historique), à proximité de la gare. L'organisation de la commune en grands territoires juxtaposés selon la géographie a été renforcée au cours des siècles par les implantations successives des grands axes de communication nord-sud: l'ancienne voie romaine Lyon-Vienne devenue voie Royale puis RN7 et enfin D307 sur le plateau, la voie ferrée et l'autoroute A7 dans la plaine. Cette situation géographique a engendré un certain nombre de difficultés pour relier l'est et l'ouest de la commune.

En outre, le Boulevard Urbain Sud (BUS) ajoute une infrastructure routière importante. Bien que marquant une coupure physique supplémentaire avec les communes de Saint-Fons et Vénissieux, elle facilite considérablement les circulations, notamment vers la partie est de la métropole.

Contraintes et ressources du territoire

Ruissellement pluvial

Le risque d'inondation par ruissellement est présent sur l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement sur la partie urbanisée à l'ouest de la balme.

Risques d'inondation

Les risques d'inondation sont présents sur la commune, liés au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) de Rhône Aval et de la Vallée de l'Ozon.

PENAP

Le périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains du Val d'Ozon et Balmes Viennoises conforte la vocation agricole de l'est de la commune.

Risques géotechniques

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

Infrastructures source de nuisances

La commune est concernée par l'autoroute A7 (à l'ouest) et le Boulevard Urbain sud (au nord). De plus, la route de Vienne / route de Lyon, axe circulant, traverse la commune. A ces infrastructures routières s'ajoute la voie ferrée Lyon-Saint-Etienne. L'ensemble de ces infrastructures sont sources de bruit et de pollution.

Risques industriels

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Vallée de la Chimie approuvé par le Préfet le 19 octobre 2016 concerne la commune de Feyzin. Servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU-H, ce PPRT délimite, autour des sites industriels concernés, des zones au sein desquelles il combine le cas échéant:

- la maîtrise de l'urbanisation future ;
- l'obligation de dispositions constructives adaptées pour tout nouveau projet ;
- la prescription ou la restriction d'usages ;
- des mesures de réduction de la vulnérabilité s'appliquant aux biens existants (prescriptions de travaux de protection pour les logements existants).

Pour les autres sites industriels à risques hors PPRT :

- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement ayant fait l'objet d'un porter à connaissance de l'État, le PLU-H définit dans son règlement les règles d'urbanisme qui s'imposent.
- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement ayant fait l'objet de Servitudes d'Utilité Publique instituées par arrêtés préfectoraux, les annexes du PLU-H contiennent les règlements de ces servitudes.

Organisation du territoire communal



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

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Présence de nombreux secteurs d'urbanisation identifiant autant de quartiers distincts

- Les différents secteurs centraux de la commune se retrouvent aisément dans l'analyse des tissus de la commune. Les secteurs de tissus historiques imbriqués se trouvent en effet sur le quartier des Razes autour la place Claudius Bery et de la rue des Razes qui mène à la gare. Des petites poches de tissus compacts se trouvent disséminées sur le territoire principalement autour de la rue du Dauphiné, du secteur du Carré brulé autour de la mairie et le long de la route de Lyon/ route de Vienne.
- Le dernier secteur central de la commune, la Bégude, est quant à lui composé de tissus composites et d'habitat collectif avec une structuration plus hétérogène vis-à-vis de l'espace public. Certains secteurs ont déjà fait l'objet, d'un remodelage important et ont vu se multiplier ces dernières années des opérations de constructions neuves et de réhabilitation;
- Au sud de la commune, et au nord du quartier des Razes, à proximité de la limite avec Solaize et Saint-Symphorien d'Ozon, on trouve également des secteurs d'habitat collectif issus d'un plan de composition.
- Le reste de la commune s'est majoritairement développé avec de l'habitat à dominante individuel ou intermédiaire, notamment sur la grande partie est du territoire, au nord de la bégude.

Des sites d'activités économiques

- La commune accueille le très grand secteur d'activités économiques et industrielles et quelques grands centres de recherche : la Vallée de la Chimie. Ce secteur est situé entre le fleuve et la balme et occupe une grande majorité de cet espace. Il présente une grande variété de bâti.

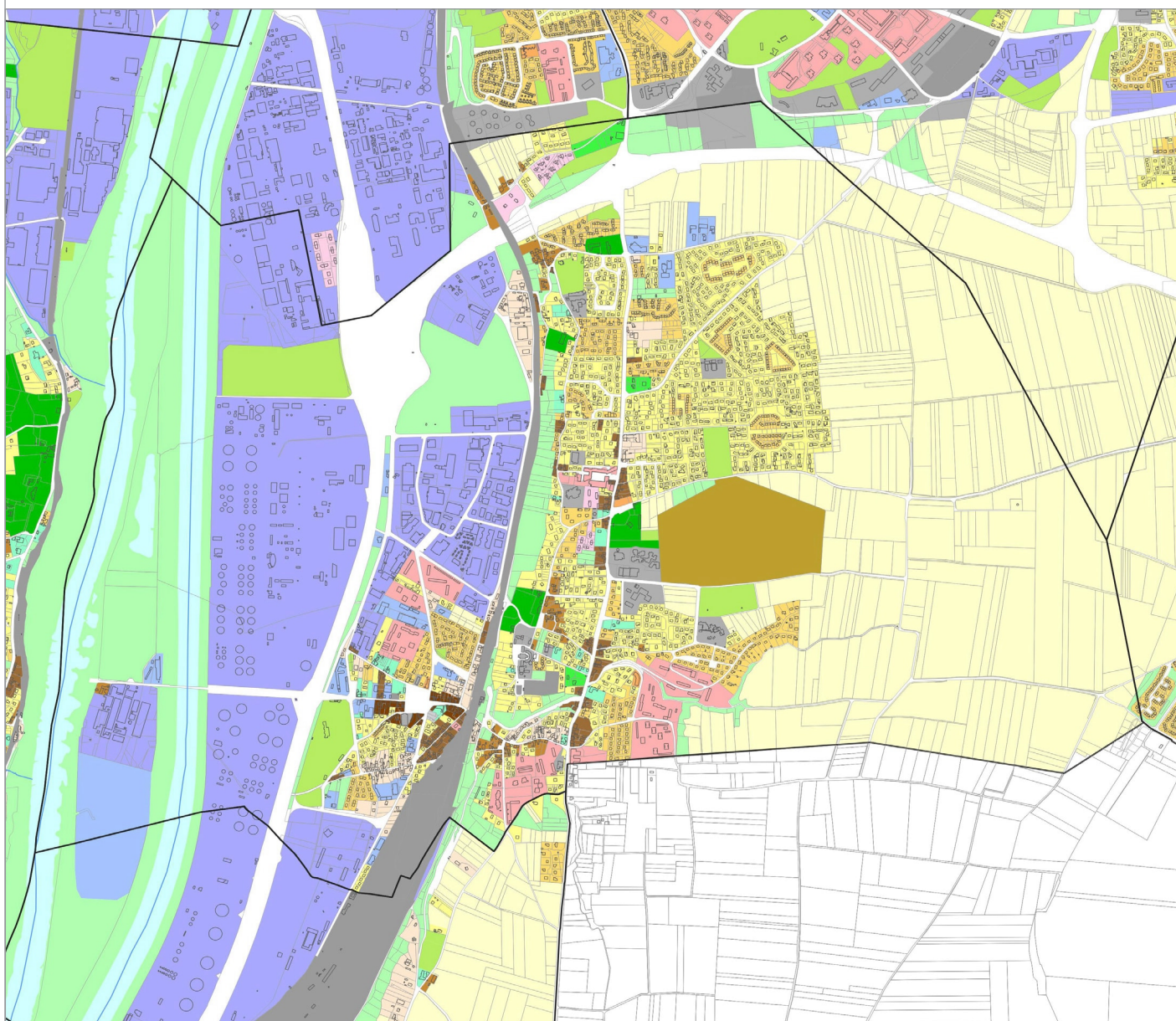
Un paysage environnemental de qualité

- La commune dispose d'un environnement paysagé important : le présence du Rhône scindé en deux par l'île de la Chèvre crée un espace naturel conséquent à l'ouest de la commune.
- A proximité immédiate du centre-ville, se situe le fort de Feyzin, marqueur identitaire et visuel fort de par sa proximité avec la Bégude. De plus celui-ci participe à l'interface avec le plateau agricole de l'est : le plateau des Grandes Terres.

Encart de définition de la notion de tissus:

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

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

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

Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué

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

Tissus discontinus à dominante résidentielle

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

Tissus issus d'un plan de composition

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

Tissus économiques

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

Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif

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

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

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

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

■ Qualités du paysage et du bâti

Des grandes entités naturelles, liées à la géographie, qui structurent la commune

Le Rhône, ses îles et ses îlons ont été maîtrisés et modelés au Sud de Lyon par le développement industriel de la vallée du Rhône à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, transformant radicalement le paysage du fleuve, qui est canalisé jusqu'à la mer Méditerranée. Aujourd'hui, le fleuve est séparé en deux bras : le canal et une partie plus «sauvage» appelé le «Vieux Rhône». Le canal borde la commune de Feyzin et ses industries aménagées en grands sites sur les anciennes îlons du Rhône, dont la raffinerie TOTAL occupe la plus grande partie. Cet usage à vocation industrielle et économique de la vallée du Rhône a donné le nom de vallée de la Chimie. Ce développement d'industries en bordure du Rhône constitue une coupure entre la ville habitée et son fleuve, renforcée par l'aménagement de la voie ferrée en 1855 et de l'autoroute A7 en 1965. L'île de la Chèvre constitue un espace naturel et environnemental inscrit au cœur de la vallée de la Chimie.

La balme, qui coupe la commune de Feyzin en deux parties, une haute et une basse, offre aux espaces qui la bordent une position de belvédère qui présente de nombreux points de vue remarquables sur la vallée et le grand paysage. La balme se retourne au Sud à l'intérieur du plateau le long de l'avenue de Barton. La continuité verte se poursuit à l'intérieur du plateau avec les espaces boisés du ruisseau de la Raze et le bois du fort de Feyzin, parcourus par des sentiers de randonnées.

Les vastes espaces agricoles du plateau des Grandes Terres, bordant à l'Est la tâche urbaine de Feyzin, présente un paysage agricole de qualité constitué de cultures céréalières et oléagineuses. La topographie particulière du site offre une vue dégagée sur le grand paysage, des Monts d'Or à l'Ouest au Mont Blanc à l'Est. Des sentiers bordés de haies permettent de découvrir ces espaces, qui abritent un écosystème important. A noter un élément repère: le château d'eau.

Une corrélation entre paysage naturel et urbain, qui donnent une qualité au cadre de vie

Des parcs publics (parc de l'Europe, parc de la Mairie, parc du Belvédère, parc des 3 Cerisiers, etc.) ; des espaces publics de qualité (place du Carré Brûlé, place Claudius Bery, square Joliot Curie, square des Géraniums...) ; des jardins partagés (rue des Charrières, impasse de Riga, rues des Géraniums-Primevères) ; des allées plantées (rue des Razes, allée des Marronniers, routes de Vienne et de Lyon, rue de Laupheim, avenue de l'Europe...) structurant le paysage urbain et créant des perspectives, sont autant d'espaces libres qui apportent des respira-

tions et la présence du végétal en ville.

Des ensembles pavillonnaires (développement à partir des années 1950-1960) participent à la qualité paysagère (au travers de leurs ambiances, organisation, architecture, de la végétalisation, etc.), avec des espaces végétalisés privatifs, mais aussi publics (nombreux cheminements piétons et cœurs d'îlots végétalisés publics), confortant le développement de la nature en ville : Champ du Perrier (années 60-70), La Tour (années 70-80, allée Charlemagne, chemin Jules Ferry), Les Verchères (années 80, rue des Verchères, chemin Mozart), rue Victor Hugo (années 2000), Champ Plantier (années 2000), le lotissement rue des Mésanges (années 50-60), ...

Des ensembles collectifs des années 60-70 sont également accompagnés d'aménagements paysagers de qualités : résidence Bandonnier, résidence la Grande Serve, résidence des Géraniums...

Des quartiers anciens qui constituent des repères et offrent des formes urbaines patrimoniales

Le village des Razes, dit aussi Feyzin-le-Bas, est situé dans la plaine alluviale du Rhône, au pied de la balme, coïncé entre l'autoroute A7 à l'Ouest et les voies ferrées à l'Est. Il avoisine également la raffinerie à l'Ouest, sources de nuisances olfactives et sonores et de risques technologiques. Le village a été coupé en deux par la voie ferrée et la gare de triage. Le tissu ancien du village situé à l'Ouest de la voie ferrée s'organise autour de la place Claudius Bery et des rues adjacentes, et le long des rues étroites Thomas et Fine. Il est caractérisé par des maisons de bourg et des corps de ferme R+1 alignés à la voirie et accompagnés de jardins à l'arrière. Le tissu ancien de la partie est du quartier des Razes longe la rue du Dauphiné, connectant la partie basse et haute de Feyzin, à l'entrée sud de la ville. Le tissu ancien se retrouve le long de la route de Vienne dans sa partie sud.

L'ancien hameau du Carré Brûlé est situé en belvédère sur la vallée du Rhône, et est bordé sur ses limites Ouest par la balme boisée, qui lui confère un cadre végétal remarquable. Le tissu ancien, dont il ne reste que des bribes, est caractérisé par des corps de ferme, des maisons des champs, et des éléments remarquables comme l'église, qui surplombe toute la vallée du Rhône.

Le bourg de La Bégude (anciennement Beauregard en Bégude), se caractérise par une implantation de maisons de faubourg avec plusieurs commerces en rez-de-chaussée organisées en « village-rue » le long de la partie Sud de la route de Lyon, au nord du château de la Bégude et de son parc. Sa position en hauteur offre des points

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

Périmètres de protection Monuments Historiques

Périmètres de protection patrimonial
(Secteur sauvegardé, Périmètre Unesco, ZPPAUP)

Ensembles de qualités bâties et paysagères remarquables

Ensembles de qualités bâties et paysagères créant une ambiance

Ensembles de qualités végétales remarquables

Ensembles aux paysages urbains particuliers à valeur mémorielle

Grandes propriétés

Monuments Historiques

Éléments 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

1. Rapport de présentation

Diagnostic général

de vue sur le plateau agricole de Solaize au Sud et sur le plateau des Minguettes au Nord depuis la route de Lyon. Le bourg de la Bégude connaît un renouvellement urbain récent qui bouleverse progressivement le front bâti traditionnel. Le tissu ancien se retrouve également par endroit le long du chemin de Beauregard, en balcon sur la balme, jusqu'à l'ancien hameau de La Tour organisé autour du chemin des Ecoliers. Il se caractérise par des maisons des champs, et par la présence de deux grandes propriétés (la « Maison de la Tour », et le château de Beauregard, dit également de Hurlevent ou le Vieux colège ou la Grande Maison).

Un tissu de bâtiments industriels est présent, en lien à la vallée de la Chimie: la raffinerie TOTAL France; immeuble de bureaux (1967) classés Label XXème et des éléments repères : cheminées s'élevant dans le paysage de la vallée de la Chimie, plots peints visibles depuis l'autoroute).

Des éléments bâtis anciens remarquables et/ou singuliers ponctuent le territoire communal : le château de la Bégude (1858-1860, actuellement école de Musique), le château de Beauregard (début XIXème siècle), la « Maison de la Tour » (maison des champs ancienne), l'église de Feyzin (1848), l'ancienne mairie et le bâtiment de la Société d'Histoire (place de l'Eglise), l'Hôtel de ville (ancienne demeure bourgeoise), le fort de Feyzin (1875-1877, en reconversion), la gare (1855), à noter la ferme-musée de la famille Bailly (sur l'histoire de Feyzin, 12 rue Thomas).

Apparaissent également des éléments bâtis contemporains de qualité qui peuvent constituer le patrimoine de

demain : l'Épicerie Moderne, le groupe scolaire Champ Plantier (2007, 1 rue de Laupheim), les annexes de la mairie (anciens corps de ferme réhabilités, opération de revalorisation du Carré Brûlé, années 2000), l'ensemble d'habitat pavillonnaire en forme d'igloo (années 2000, avenue Jean Jaurès), la clinique des Portes du Sud (2006-2008)...



Château de la Bégude – Ecole de Musique © Agence d'urbanisme Lyon



Le vieux Rhône- © Agence d'urbanisme Lyon



Annexes de la Mairie – Place du Carré Brûlé - © Agence d'urbanisme Lyon



Parc de la Mairie – Quartier du Carré Brûlé - © Agence d'urbanisme Lyon



Plateau agricole des Grandes Terres - © Agence d'urbanisme Lyon



Carré Brûlé – Corps de ferme rénové - © Agence d'urbanisme Lyon



Vue de la balme sur le grand paysage - © Agence d'urbanisme Lyon



Quartier du Carré Brûlé – Place de l'Eglise - © Agence d'urbanisme Lyon

■ Les secteurs potentiels de développement

Le territoire communal présente plusieurs secteurs potentiels de développement :

- En termes économiques, la vallée de la Chimie dans son ensemble peut faire l'objet d'un renouvellement dans le cadre du projet. En outre, sur le territoire communal se situe un potentiel de développement en extension : au nord à proximité des infrastructures de desserte : le secteur sous-Gournay ;

- Feyzin peut également faire l'objet d'un renouvellement urbain, déjà amorcé, dans le secteur des Razes, et du Dauphiné : de part et d'autre de la gare, secteur bien desservi, en tenant en compte des contraintes liés aux risques technologiques.

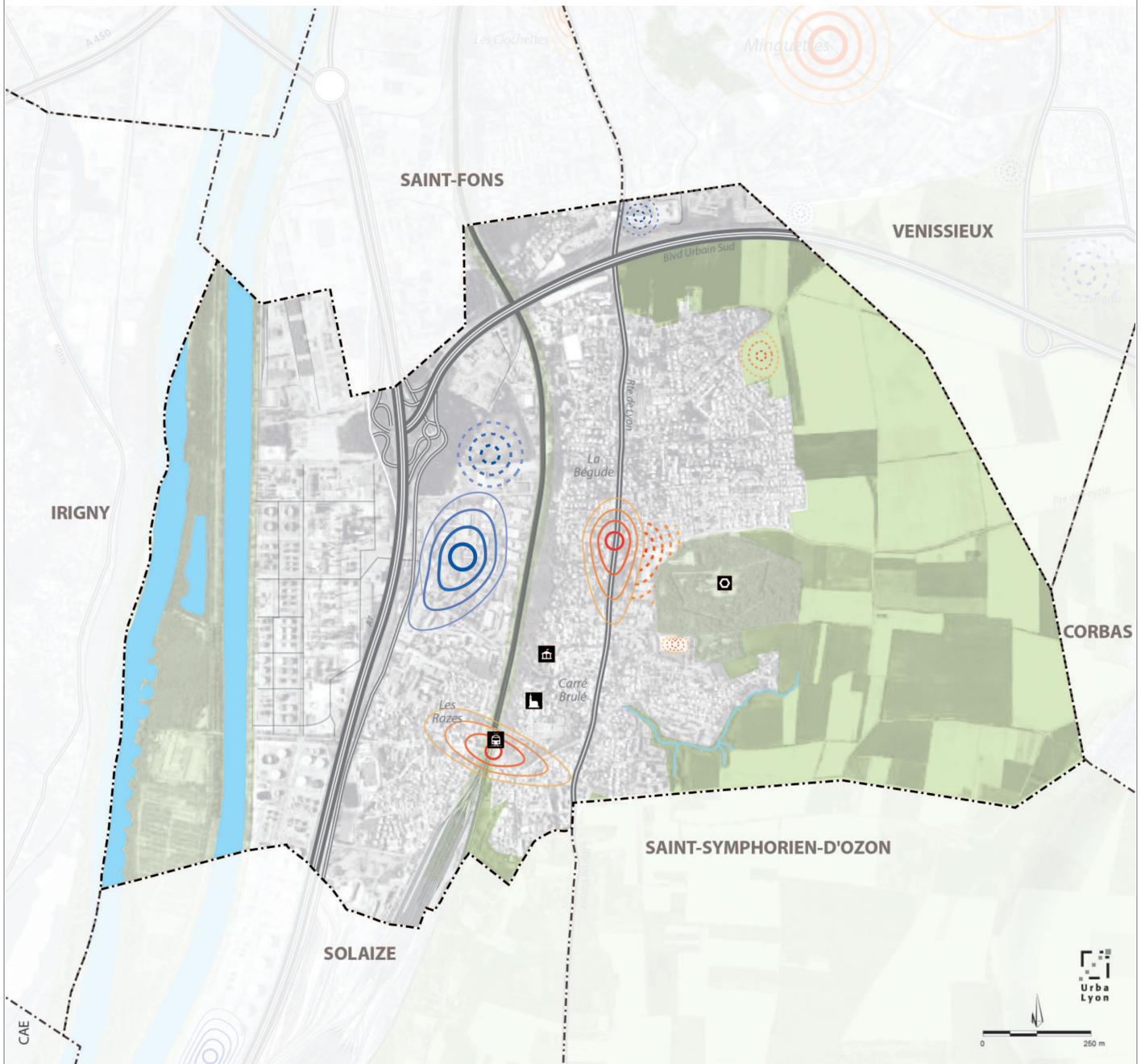
Si le bourg historique est fortement contraint par sa situation dans la balme, le centre-ville de la Bégude offre quant à lui des capacités de renouvellement: en poursuivant les opérations le long de la voie historique mais également dans les profondeurs d'îlots au nord et au sud de la place Grenier, à proximité des équipements et commerces. Enfin, les abords du fort nord-ouest offrent des potentialités du fait de leur localisation attenante à la centralité de la Bégude et au pôle d'équipements. La récente amélioration de la desserte tous modes fait de la rue du docteur Long un axe est-ouest structurant renforçant ce potentiel.

- Feyzin dispose également de capacités d'extension urbaine mixte (secteurs Sous le Fort et Champ Perrier).

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 1100 à 1200 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 est d'environ 520 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) peut être considéré comme correspondant globalement à une part des capacités déjà mobilisées.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



LIEUX POTENTIELS DU DEVELOPPEMENT

URBAIN MIXTE ECONOMIE



en renouvellement



en extension

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le confortement des trois polarités comme éléments distincts et complémentaires, assurant chacune un rôle particulier.
- > Le développement des pôles urbains qui accueillent commerces, équipements et services ainsi que des transports en commun: en affirmant une organisation des futures constructions le long des éléments structurants (route de Lyon, Bégude, Razes/gare...)
- > L'accompagnement de la mutation de la Vallée de la Chimie et le confortement de son rôle structurant à l'échelle de la métropole.
- > Les interactions entre secteurs économiques et secteurs urbains et l'amélioration de la lisibilité communale via le renforcement d'axes est-ouest et la poursuite de la création d'axes modes doux permettant de relier les secteurs d'intérêt et les quartiers résidentiels en complétant le réseau de cheminements.
- > La constitution d'entrées de ville (et plus largement d'agglomération) de qualité
- > La préservation et la valorisation des grands éléments paysagers à l'échelle de l'agglomération : îles et rives du Rhône, balme, Grandes Terres, fort, en définissant les limites de l'urbanisation, notamment autour du plateau, en travaillant les zones de transitions (lisières) et en réalisant des projets paysagers qui permettent de relier ces grands éléments.
- > La préservation des qualités du cadre de vie et notamment des espaces libres ainsi que des éléments constitutifs du patrimoine communal: en définissant les outils de valorisation du patrimoine bâti et paysager (préservation, gestion, réinterprétation...)
- > La prise en compte des risques, notamment technologiques (Vallée de la Chimie).
- > La préservation de l'espace naturel des îles et îlots du Rhône, espace unique de réserve de biodiversité dans le sud de la métropole.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

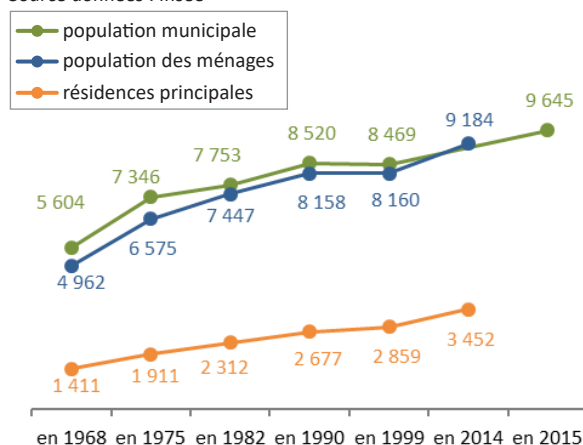
1 176 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 0,82% sur la période 1999-2015 (gain de 74 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde naturel positif (+0,8%) associé à un solde migratoire presque nul (+0,1%).

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	9 645 habitants
évolution depuis 1999	+ 1 176 habitants

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

En 1999 : 9,2% En 2015 : 9,1%
Soit une baisse de 0,1 point

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

Une forte augmentation du nombre de retraités, un profil employés-ouvriers majoritaire mais une augmentation du nombre de professions intermédiaires

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 22,6% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont 447 de plus qu'en 1999.

Les trois catégories ayant connu une augmentation sont les employés qui représentent 20,9% de la population en 2012 (+352 personnes, évolution de +2,5 points), les professions intermédiaires (15,0% de la population, +303 personnes, évolution de +2,5 points) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (5,0% de la population, +159 pers., évolution de +1,7 points).

Les ouvriers qui regroupent 16,0% de la population de 15 ans et plus ont connu une baisse de leur effectif (-118 pers.) avec une évolution de -3,9 points. A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 268 de moins qu'en 1999 (évolution de -6,3 points).

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,2%	0,3%	0,1
Artisans, Comm., Chefs entr.	3,0%	2,7%	-0,3
Cadres, Prof. intel. sup.	3,3%	5,0%	1,7
Prof. intermédiaires	12,5%	15,0%	2,5
Employés	18,4%	20,9%	2,5
Ouvriers	19,9%	16,0%	-3,9
Retraités	18,9%	22,6%	3,7
Autres sans activité prof.	23,8%	17,5%	-6,3
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu supérieurs au bassin de vie mais inférieurs à la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 19 946 €. Ce niveau de revenu est légèrement inférieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) mais il reste supérieur à la valeur estimée pour le bassin de vie (16 400 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 11,1% 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

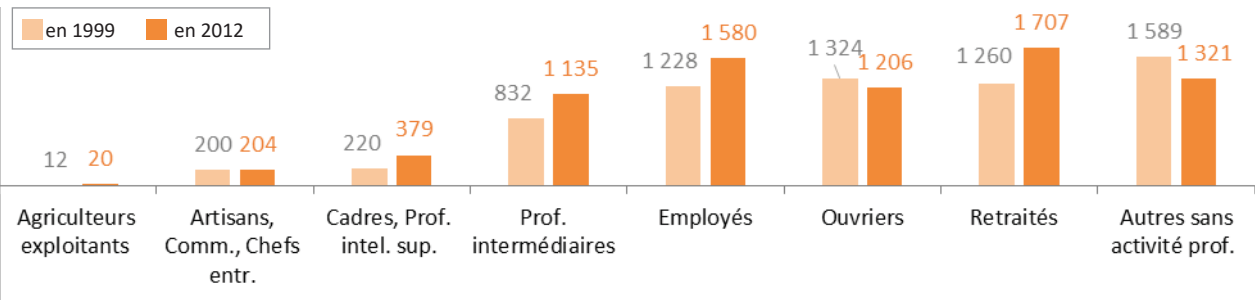
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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



49% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tendant à diminuer au profit des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 49,5% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (46,1%) et à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu près de 2,8 points comparée à 1999.

Les personnes seules représentent 24,2% des ménages et elles sont 295 de plus qu'en 1999 avec une évolution significative de +5,2 points. Les couples sans enfant concernent 24,0% des ménages. Ils enregistrent une évolution de -3,5 points même si ils sont 44 de plus.

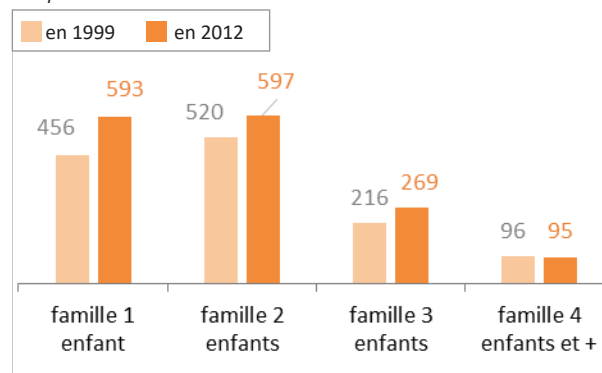
Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires, à savoir 76,6% : 38,2% ont un enfant et 38,4% sont des familles avec 2 enfants. Leur part a gagné +0,9 point (soit +214 familles). Elle est également plus importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (37,3% et 34,3%).

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,85 personnes par ménage
En 2012	2,66 personnes par ménage
Population des ménages 2012	9 172 habitants
Nombre de ménages en 2012	3 448 ménages
Nombre de logements 2012	3 690 logements

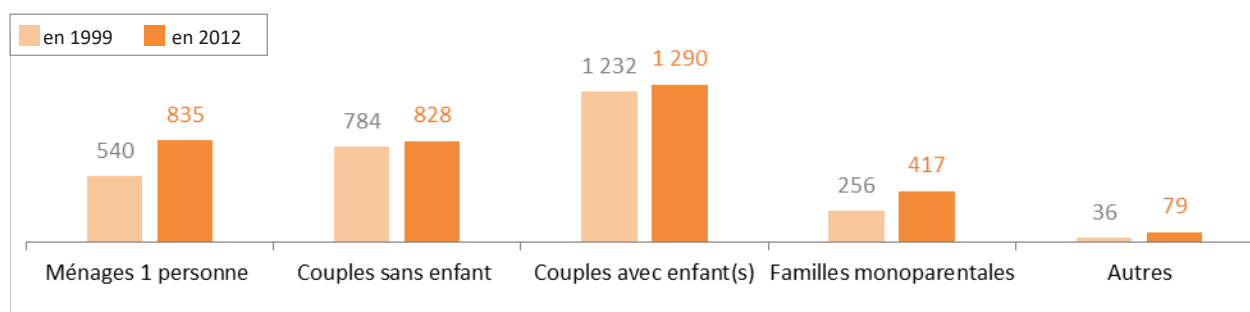
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	19,0%	24,2%	5,2
Couples sans enfant	27,5%	24,0%	-3,5
Couples avec enfant(s)	43,3%	37,4%	-5,9
Familles monoparentales	9,0%	12,1%	3,1
Autres	1,3%	2,3%	1,0
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	35,4%	38,2%	2,8
famille 2 enfants	40,4%	38,4%	-1,9
famille 3 enfants	16,8%	17,3%	0,5
famille 4 enfants et +	7,5%	6,1%	-1,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 1,8 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 2,1.

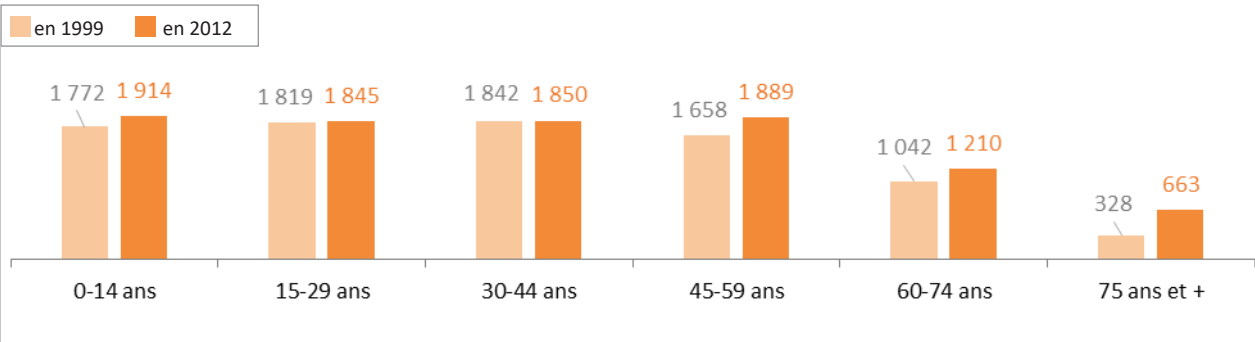
Les moins de 30 ans représentent 40,1% de la population de la commune. Ils sont 168 de plus qu'en 1999 même si leur part a perdu -2,3 points.

Les 30-44 ans restent presque stables en effectif même si leur part a perdu 2 points. Ils ne pèsent plus que 19,7% en 2012 contre 21,8% en 1999.

Les 45-59 ans ont connu une augmentation conséquente de leur effectif (+231 personnes). Ils représentent 20,2% de la population même si leur part reste stable (+0,6%).

Les 60 ans et plus sont également plus nombreux, les personnes de plus de 75 ans ont connu la plus forte hausse : + 168 personnes ayant entre 60 et 74 ans et +335 personnes parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 16,2% en 1999 à 20,0% en 2012, essentiellement portée par l'évolution des 75 ans et plus (+3,2 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	20,9%	20,4%	-0,5
15-29 ans	21,5%	19,7%	-1,8
30-44 ans	21,8%	19,7%	-2,0
45-59 ans	19,6%	20,2%	0,6
60-74 ans	12,3%	12,9%	0,6
75 ans et +	3,9%	7,1%	3,2
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

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

■ Les ménages et leurs logements

Les propriétaires occupants sont majoritaires et de plus en plus nombreux

64,2% des ménages sont propriétaires de leur logement, part nettement supérieure à celle du bassin de vie (42,8%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a gagné 7,3 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 584 de plus qu'en 1999.

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

La part des ménages locataires du parc privé augmente

35,7% des ménages sont locataires : 21,3% sont locataires du parc HLM et 12,7% sont locataires du parc privé. La part des locataires était globalement de 38,7% en 1999. Entre 1999 et 2012, les locataires du parc HLM ont en effet perdu -5,9 points (-46 locataires) alors que celle des locataires du parc privé gagne +1,3 points (+110 locataires).

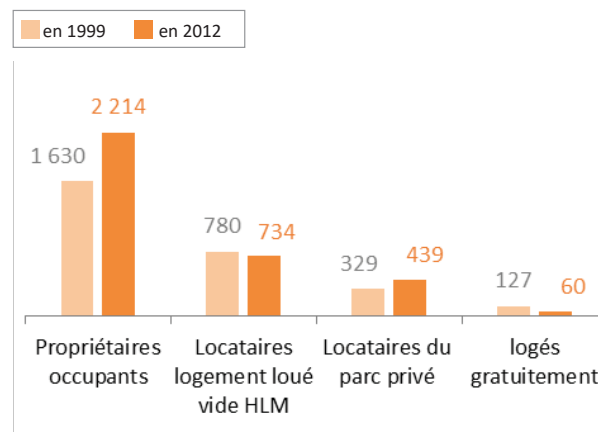
Le taux de pauvreté des locataires de la commune était de 22%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 24,6%.

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 : 29,2%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	56,9%	64,2%	7,3
Locataires logement loué vide HLM	27,2%	21,3%	-5,9
locataires du parc privé	11,5%	12,7%	1,3
logés gratuitement	4,4%	1,7%	-2,7
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 où la maison individuelle reste majoritaire

En 2012, 43% des ménages de Feyzin vivent en appartement. Cette part est très inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (72%).

Le parc collectif propose une offre diversifiée : 44% de T4 et + (45% à l'échelle du bassin de vie), 38% des T3 (36% à l'échelle du bassin de vie) et 18% de T1-T2 (19% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

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

34% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 1 294 logements dont 29,9% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve dynamique marquée par une augmentation de la part du collectif

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 20,3% (contre 21,7% pour le bassin de vie Portes du Sud et 15,5% pour la Métropole de Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction est de 28 logements par an, 3,6% étant en collectif (résidences

comprises). Depuis, ce rythme n'a cessé d'osciller (61 log./an entre 2000 et 2004, 34 log./an entre 2005 et 2009) pour atteindre 106 logements/an entre 2010 et 2014 dont près de 94% en collectif.

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

En moyenne 55 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

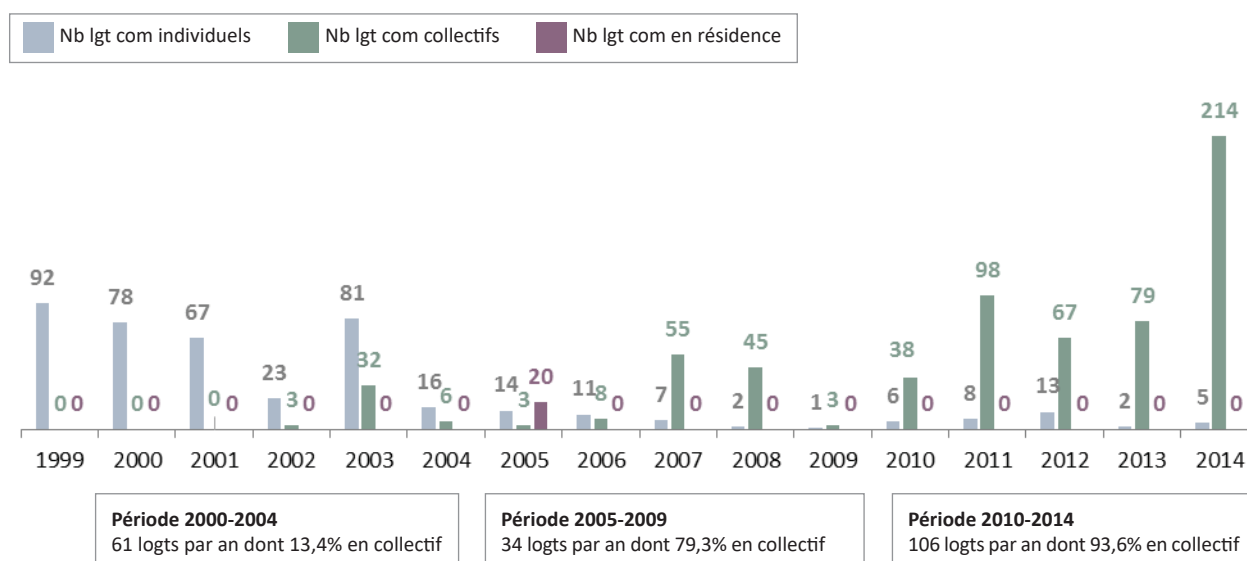
- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 2 logements par an,
- de compenser la perte de 8 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 16 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,85 en 1999 à 2,66 en 2012),
- d'accueillir 29 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 78 habitants par an.

A noter que, dans le même temps le taux de logements vacants est resté stable à 5,5% alors que le taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 1,3% à 0,8%.

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	97 logements
dont part du collectif	94,8%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Des appartements neufs à des niveaux de prix relativement élevés avec une majorité de ventes à investisseurs

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

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé près d'une centaine de ventes d'appartements neufs. 33% concernent des acquéreurs utilisateurs et 67% des investisseurs.

Entre 2012 et 2014, seuls 8% des logements se sont vendus à moins de 2 800 €/m² (contre 60% à l'échelle du bassin de vie). La grande majorité des ventes est comprise entre 2 800 et 3 600 €/m² (89% contre 37% à l'échelle du bassin de vie).

L'offre nouvelle est majoritairement constituée de petits logements

Sur l'ensemble des logements commercialisés durant la période 2012-2014, 53% étaient des T1/T2(42% à l'échelle de la Métropole), 34% des T3 et 13% de T4 et plus.

Le parc ancien, un marché accessible aux classes moyennes

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 138 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 11% des ventes du bassin de vie. 54% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (242 980 €) est légèrement inférieur à celui de son bassin de vie (248 696 €), et nettement inférieur à celui de la Métropole de Lyon (367 381€).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de -6,9% (-7,7% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 035 €/m²) est vendu, en 2014, à un prix moyen légèrement supérieur à celui du bassin de vie (1 916 €/m²) mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une augmentation de +13,4% (-11,1% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **94% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m², 5% entre 2 800 et 3 600€/m² et 2% à plus de 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 29,2% (taux 2017) de logements sociaux, Feyzin respecte les obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social à conforter

Avec 1 099 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Feyzin ne représente que 5,9% de celui du bassin de vie des Portes du Sud.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 205 logements.

Le taux de logements locatifs sociaux a progressé de 2,3 points depuis 2008 (29,2% en 2017 contre 26,9% en 2008).

Source : DDT

Une faible pression sur l'offre

Au 31 décembre 2017, 198 ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 452 demandeurs souhaitent Feyzin comme premier choix. 43,8% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 2,4, soit **plus de 2 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur à celui de Portes du Sud (3,9) et à celui de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 10,6% en 2017 contre 8,6% 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

Le parc social est marqué par une forte proportion de T3 et T4 ou plus

En 2017, la proportion des T4 et plus (39,7% des logements sociaux) est comparable à celle du bassin de vie (40,9% de T4 et +) mais supérieure à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +). Les T3 représentent 41,8% du parc social contre 37,4% pour le bassin de vie.

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 18,5% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 21,7% et atteint même 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

En moyenne 588 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 588 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 16% de la production de Portes du Sud.

59 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 57,3% en PLUS, 17,9% en PLAI et 24,8% 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 à 95,2% de logements ordinaires neufs, les 4,8% restants sont des logements en foyers.

Par ailleurs, 21 logements en accession sociale ont été produits sur les 10 années.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

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

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

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

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	5 127
Actifs ayant un emploi	3 919
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,3

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune attractive pour l'emploi

Selon le recensement de 2014, 5 127 emplois sont implantés à Feyzin. Cela représente 10% des emplois de la conférence des Portes du Sud. La commune est plutôt attractive en emplois, il y a 1,3 emploi pour un actif résident, c'est légèrement supérieur à la moyenne de la Métropole.

22% des emplois sont occupés par des actifs habitant dans la commune. Seulement 7% le sont par des actifs résidant dans une autre commune des Portes du Sud. 4 emplois sur 10 sont occupés par des actifs venant de l'extérieur de la Métropole.

A l'inverse, 28% des habitants de Feyzin travaillent dans la commune et 16% dans le bassin de vie.

D'où viennent les actifs venant travailler à Feyzin

De la commune	1 126	22%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	366	7%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 629	32%
De l'extérieur de la Métropole	2 031	39%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Feyzin

Dans la commune	1 126	28%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	633	16%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 846	46%
A l'extérieur de la Métropole	434	11%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

850 demandeurs d'emploi

Fin 2014, on dénombre 850 demandeurs d'emploi à Feyzin. Cela représente 8% des Portes du Sud. Sur les cinq dernières années, la hausse du nombre de demandeurs d'emploi a été importante +56% (soit 300 personnes de plus), ce qui est supérieur à l'augmentation dans le Grand Lyon : +38% ou dans la conférence : +42%.

Surreprésentation des fonctions de production et transversales

Les fonctions de production, que ce soit la fabrication ou le BTP, sont surreprésentées. Elles représentent 25% du total des emplois tandis que cette part est de 19% dans les Portes du Sud et 12% dans l'ensemble de l'agglomération.

Les fonctions transversales, transport-logistique et entretien-réparation, constituent également une forte spécificité de Feyzin. Elles rassemblent 30% des emplois contre 13% dans la métropole de Lyon et 25% dans le bassin de vie.

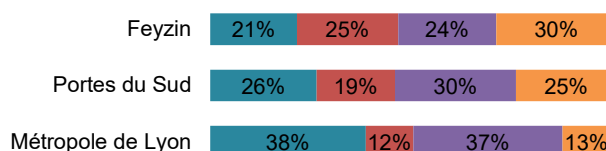
A l'inverse, l'ensemble des fonctions présentielle sont sous-représentées par rapport à la moyenne du Grand Lyon : administration publique, distribution, éducation-formation, santé-action sociale et services de proximité. Au total, elles représentent 21% des emplois contre 38% dans la métropole de Lyon.

Les fonctions métropolitaines sont également peu présentes : 24% contre 37% dans la métropole.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE

Fonctions présentielles	Fonctions métropolitaines
Fonctions de production	Fonctions transversales



Industrie, BTP et transport-logistique dominant

Confortant l'analyse fonctionnelle, les grands secteurs qui sont surreprésentés à Feyzin sont l'industrie, le BTP et le transport-logistique.

L'industrie, l'énergie et l'environnement emploient un tiers des 4 700 emplois salariés privés de la commune. Le secteur a bien résisté sur les cinq dernières années, l'emploi est resté stable. La principale spécificité industrielle est le raffinage de pétrole, la raffinerie de Total est le plus gros employeur de la commune avec plus de 600 salariés.

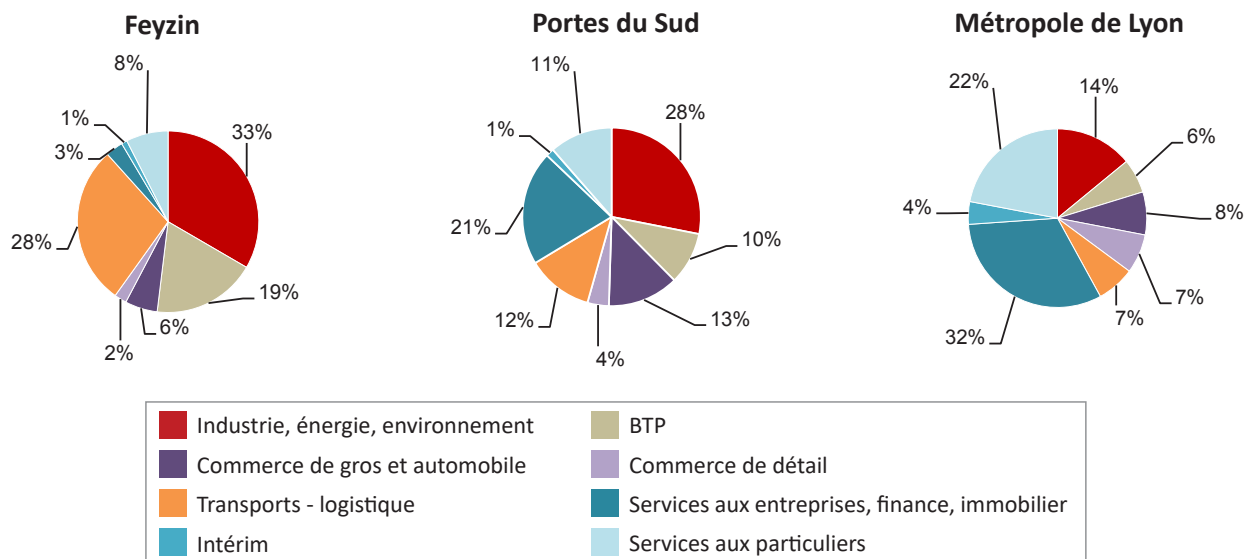
Le secteur du transport-logistique représente 28% des emplois salariés privés de la commune alors qu'il n'en représente que 12% dans la conférence des Portes du Sud et 7% dans le Grand Lyon. Les principaux établissements du secteur implantés à Feyzin sont CGVL, SNCF, UPS, DHL et Omnitrans. En cinq ans l'emploi a légèrement diminué : -4%.

Le BTP constitue également une forte spécificité de Feyzin, il concentre 19% des emplois tandis que cette part est seulement de 6% pour la Métropole de Lyon et 10% pour le bassin de vie. Au côté de deux gros établissements, Spie Sud-Est (plus de 500 salariés) et Kaefer Wanner (plus de 100 salariés) de nombreux établissements artisanaux, de taille plus modeste sont implantés dans la commune.

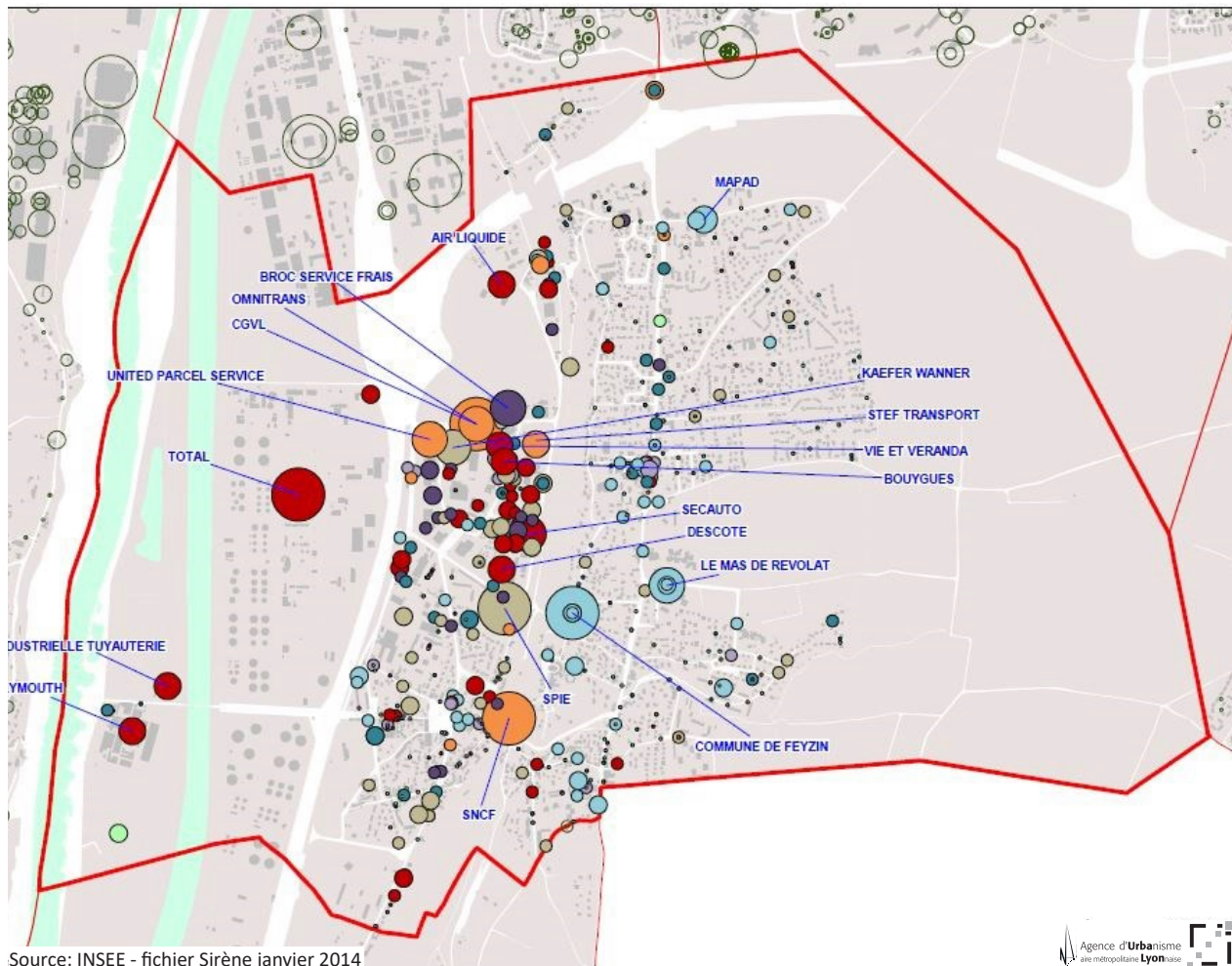
Les autres secteurs d'activité sont à l'inverse beaucoup moins représentés. Les services aux entreprises, par exemple, sont quasiment absents : 3% des emplois soit proportionnellement 10 fois moins que dans la métropole de Lyon.

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

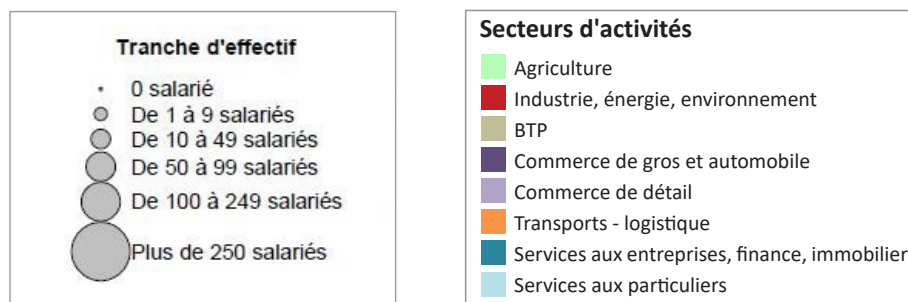
Source : Acoiss-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



Artisanat et commerce

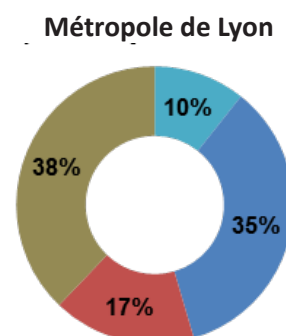
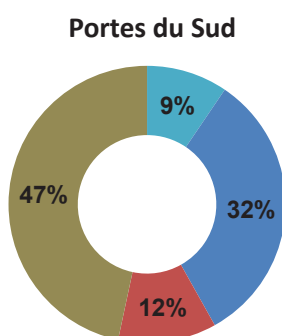
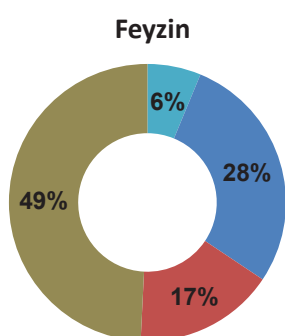
Une densité globale d'établissements artisanaux légèrement inférieure à celle du bassin de vie

Il y a une forte proportion d'établissements artisanaux œuvrant dans le bâtiment à Feyzin : 49% contre 38% dans la Métropole de Lyon. La densité rapportée au nombre d'habitants y est également supérieure.

Les artisans du domaine alimentaire et des services sont moins nombreux ; leur densité est inférieure à celle du bassin de vie et de l'agglomération.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



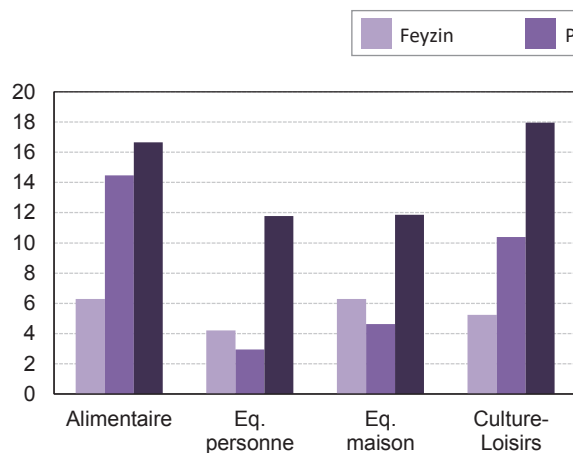
Un relatif sous-équipement en commerces

Il n'y a pas de commerce de plus de 300 m² en équipement de la personne, de la maison et en culture-loisirs. En alimentaire, Feyzin compte un supermarché de plus de 300 m². La commune semble plutôt sous-équipée en commerces alimentaires, sa densité rapportée à la population est très inférieure à celle des portes du Sud et de la

Métropole de Lyon. Sur les autres segments, les densités sont inférieures aux moyennes de l'agglomération, elles sont supérieures à celles du bassin de vie pour l'équipement de la personne et de la maison.

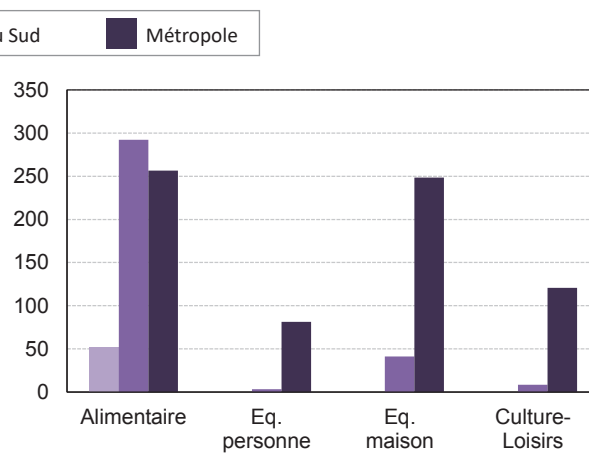
Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

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

Feyzin au coeur de la Vallée de la chimie, site stratégique pour la Métropole

La Vallée de la Chimie qui traverse la partie sud de l'agglomération, du port Edouard Herriot à Loire-sur-Rhône constitue un site économique stratégique. Un projet directeur « Vallée de la Chimie 2030 » a été élaboré pour définir les principales orientations visant à transformer la Vallée en un territoire ressource de la Métropole.

Les quatre grands principes de ce projet de territoire sont les suivants :

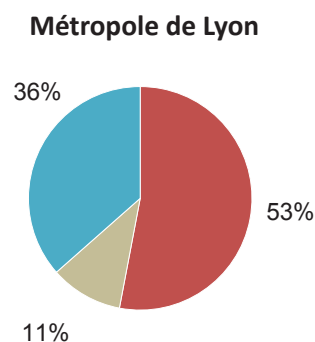
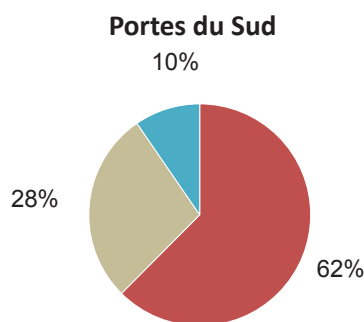
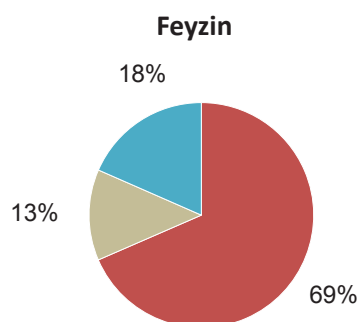
- Mise en œuvre d'une plateforme néo-industrielle visant à régénérer l'industrie en optimisant le foncier ;
- Développement des ressources (l'usine énergétique métropolitaine) faire de la Vallée de la Vallée de la Chimie la principale ressource énergétique de la métropole
- Le déploiement d'un écosystème paysager à l'échelle du grand territoire de la Vallée de la chimie : révéler le paysage, la biodiversité, le fleuve et l'environnement ;
- La reconquête d'une urbanité : développer la capacité de « bien vivre » ensemble sur le territoire.

Un parc majoritairement industriel

69% du parc d'immobilier d'entreprise est constitué de locaux d'activités industrielles ; cette part est de 62% dans le bassin de vie et de 53% dans l'agglomération. Le volume du parc de locaux d'activité est en revanche sous-estimé car le Cecim a recensé globalement 575 000 m² pour l'ensemble de la Vallée de la Chimie.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



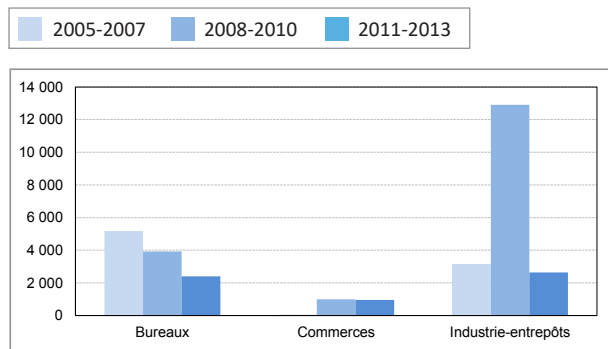
■ Marché immobilier

Les locaux industriels majoritaires dans la construction et les transactions

Ce sont majoritairement des locaux industriels qui ont été mis en chantier entre 2005 et 2013, avec un pic entre 2008 et 2010.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

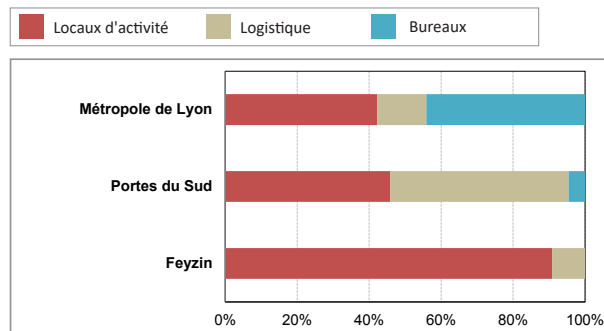


Sur l'ensemble de la période, la construction de locaux industriels et d'entrepôts a représenté 6% des Portes du Sud.

La quasi-totalité des transactions s'est faite dans les locaux d'activité et mixtes.

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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Mutation et accompagnement du développement de la Vallée de la Chimie en lien avec le pôle de compétitivité Axelera;
- > Poursuite du renouvellement de la Vallée de la Chimie;
- > Valorisation des grands comptes;
- > Développement du secteur Sous-Gournay;
- > Renouvellement des activités du Château de l'Isle;
- > Renforcement des commerces et services de proximité, notamment dans les quartiers de la Bégude et des Razes.

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

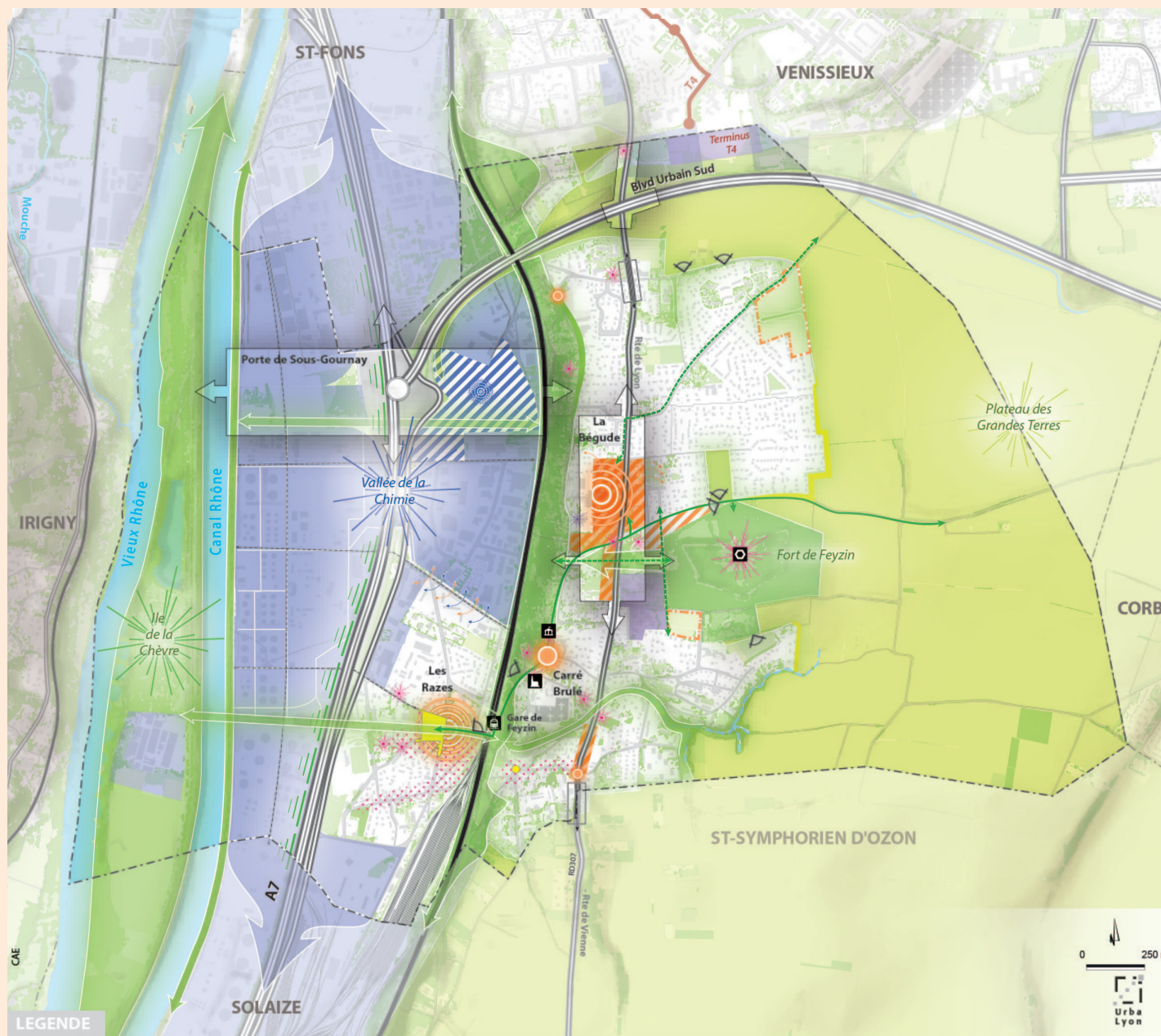
- **Affirmer les pôles urbains communaux comme éléments différenciés et renforcer leur complémentarité**
 - > Développer et renforcer la Bégude comme pôle urbain principal élargi au nord, au sud et à l'ouest autour des équipements,
 - > Poursuivre l'évolution du pôle urbain autour de la gare: les Razes et Dauphiné/Vignettes,
 - > Conforter les pôles historiques et leur inscription dans le territoire de la balme.
- **Mettre en exergue les qualités du territoire feyzinois pour préserver et valoriser un cadre de vie de qualité**
 - > Affirmer la vocation de grande continuité naturelle et écologique de l'ensemble constitué par les berges et îles du Rhône tout en prenant en compte la proximité de la vocation économique,
 - > Préserver et valoriser la balme comme entité paysagère cohérente de grande qualité,
 - > Réserver l'espace dédié à la vocation spécifique de jardins familiaux dans les secteurs de transition entre urbain et naturel,
 - > Préserver et poursuivre le rayonnement du fort de Feyzin et l'inscrire comme un équipement structurant à révéler,
 - > Préserver l'entité agricole comme entité naturelle au sein de l'agglomération.
- **Mettre en valeur l'interaction entre paysage naturel et secteur économique dans le secteur au nord du Boulevard Urbain Sud**
 - > Affirmer les agraes paysagères et préserver des espaces pour des modes actifs entre 1ère et 2ème couronne,
 - > Permettre le développement maîtrisé de ce territoire d'agrafe.
- **Maîtriser le développement des quartiers résidentiels**
 - > Autoriser une gestion maîtrisée des secteurs résidentiels afin que concordent développement et offre en équipements pour répondre aux besoins de la population.
- **Accompagner l'évolution de la Vallée de la Chimie**
 - > Permettre la réalisation des projets au sein de la vallée de la Chimie pour favoriser son renouvellement, en prenant en compte les périmètres de risques technologiques,
 - > Encadrer la création d'activités économiques en extension, notamment celles identifiées comme stratégiques.

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 favorisant la production de logements sociaux pour stabiliser le taux réglementaire,
 - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- **Améliorer le parc existant**
 - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social, en lien avec le PPRT,
 - > 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



Orientations

Conforter/Valoriser

- Garantir une vocation
- Conforter un lieu
- Valoriser un site ou secteur remarquable
- Préserver un point de vue de qualité
- Préserver les caractéristiques du quartier

Renouveler/Développer

- Renouveler l'existant
- Développer un pôle
- Développer un site de projet stratégique
- Organiser un axe de développement
- Requalifier la façade
- Réintroduire une composante (urbain mixte, naturelle, économique)
- Améliorer les transitions

Créer/Relier

- Créer une zone
- Créer un pôle
- Créer une liaison
- Relier les quartiers / assurer l'intégration

Maîtriser le développement

- Contenir la consommation d'espace
- Réserver de l'espace pour l'avenir
- Prioriser dans le temps

Vocations

- Urbain mixte
- Economique
- Equipement
- Patrimoine
- Naturelle
- Agricole

Éléments structurants

- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

PADD



La Bégude, centre-ville de Feyzin © Agence d'urbanisme de Lyon

La Bégude est la centralité principale de la commune. Elle est composée de différents secteurs :

- Le long de la route de Vienne, axe historique structurant, elle est composée d'une partie faubourienne (anciennes maisons de bourg, compacité en bord de voie). Des opérations immobilières récentes ont fait évoluer ce tissu linéaire.
- Plus en retrait à l'ouest, la centralité a été complétée par un secteur plus récent de petits collectifs qui s'accompagne de commerces et services publics, d'une moyenne surface et d'un équipement culturel autour de la place L. Grenier, espace public de représentation. Ce secteur souffre d'un manque de lisibilité et peu paraître vieillissant.

A l'est, la centralité est renforcée par la présence d'un pôle d'équipement et d'un espace public de proximité : le parc de l'Europe, attenant au fort. Celui-ci a une valeur patrimoniale, notamment du fait de la présence du château et de sa composition paysagère.

La centralité de la Bégude est également marquée par la présence d'un axe est-ouest qui permet de relier Carré Brûlé (bourg historique) et le secteur agricole des Grandes Terres. Sa partie est, rue du Docteur Long, a fait l'objet d'un réaménagement au profit des modes doux confortant son rôle d'axe secondaire.

Affirmer les pôles urbains communaux comme éléments différenciés et renforcer leur complémentarité

• Développer et renforcer la Bégude comme pôle urbain principal élargi au nord, au sud et à l'ouest autour des équipements :



- > Affirmer la centralité et les transitions avec les quartiers pavillonnaires attenants en favorisant en tant que de besoin les maillages modes doux.
- > S'appuyer à la fois sur l'axe « route de Vienne/route de Lyon » et sur l'axe « rue de la mairie/rue du Docteur Long ».
- > Affirmer des séquences le long de la route de Vienne, en poursuivant la dynamique de renouvellement en prenant en compte les caractéristiques du tissu de faubourg linéaire sur l'axe historique.
- > Développer les secteurs au nord et au sud de la place L. Grenier en mettant en valeur le tissu commercial et le lien avec les équipements, et le fort.
- > Améliorer la lisibilité et tirer profit de la présence d'un équipement culturel au rayonnement d'agglomération (Epicerie Moderne).
- > Conforter les éléments structurants : parc de l'Europe, pôle d'équipements, commerces...
- > Épaissir la centralité en permettant le développement d'un nouveau quartier au nord-ouest et à l'ouest du fort, pour tirer parti des équipements, espaces publics et commerces en créant des maillages (venelles, chemins, etc.)
- > Favoriser les connexions modes doux et améliorer l'accessibilité, au sein des quartiers et avec les équipements notamment le parc de l'Europe, les établissements scolaires et le site majeur du fort.
- > Valoriser le patrimoine et le paysage identitaire. Améliorer la lisibilité du fort et tirer parti de ce site remarquable pour rendre attractive la ville.
- > Réserver de l'espace pour le développement urbain mixte au sud du fort à proximité du collège.

PIP
A3

- Le zonage UCe3b permet l'affirmation du centre-ville dans son contact avec la route de Lyon. Il permet de confirmer les caractéristiques faubouriennes. Des outils graphiques différenciés tiennent compte de l'existant et mettent en évidence les différentes séquences.
- Un Périmètre d'Intérêt Patrimonial sur la séquence Nord accompagne les zonages pour encadrer l'évolution dans le respect des caractéristiques morphologiques et patrimoniales.
- Une marge de recul et une discontinuité obligatoire confortent la séquence paysagère le long de la route de Vienne, au sud de la rue de la Mairie.
- Autour de la place L. Grenier et de l'équipement culturel, le zonage URm1d répond aux caractéristiques urbaines existantes et permet également la reconfiguration en transition avec le tissu historique, ainsi que l'apparition de formes urbaines contemporaines afin de développer le pôle urbain et améliorer sa lisibilité.
- L'inscription de linéaires (toutes activités et commerciaux) associés à une polarité commerciale conforte le commerce de proximité.
- Afin de marquer une transition avec les tissus résidentiels pavillonnaires, le zonage URm2a s'applique au nord sur une frange aux gabarits de bâtis moindre (habitat intermédiaire et individuel resserré). Dans une optique similaire, en marquant les franges de la centralité, au sud, le zonage AURm2b, permet la gestion de l'existant et l'évolution du quartier déjà constitué dans le respect des caractéristiques existantes.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de préciser l'évolution de la centralité avec une cohérence d'ensemble entre les différents secteurs.
- Le zonage USP confirme la vocation du pôle d'équipements constitué aux abords du fort, et le zonage UL s'applique au secteur du parc de l'Europe en affirmant sa vocation de parc de loisirs. Des emplacements réservés pour équipements publics renforcent ce pôle d'équipements.
- Un zonage URc2c permet une constructibilité sur une partie du site au nord ouest du fort, le long de la rue du Dr Long, en lien avec le parc de l'Europe. Les modalités de ce futur projet sont précisées au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Une zone AU2 réserve des potentialités de développement pour l'avenir au sud du fort.

OAP
1

OAP
2



Place centrale du quartier des Razes © Agence d'urbanisme de Lyon

Les Razes, centre-ville ancien de la commune, est situé dans la vallée de la chimie, au pied d'une pente, entre l'A7 à l'ouest et les voies ferrées à l'est, et de fait déconnecté des autres territoires urbains du plateau. A cet isolement structurel et géographique s'ajoute un environnement immédiat industriel (usines pétrochimiques, sources de nuisances olfactives et sonores et de risques technologiques).

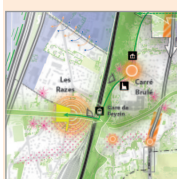
Il présente néanmoins des qualités patrimoniales identitaires pour la commune, avec un paysage urbain spécifique, une ambiance et une vie de quartier, organisée autour de la place centrale Claudius Bery et du quartier de la gare.

Le quartier se poursuivait historiquement à l'est de l'autre côté de la voie ferrée: le long de la Rue du Dauphiné et ses abords (secteur Vignettes Figuières). Cette rue présente un tissu de centre-bourg de part et d'autre des voies ferrées et fait le lien entre la route de Vienne et la Vallée de la Chimie. Le bâti ancien, implanté de façon compacte en bord de rue, renferme quelques commerces de proximité, lui conférant le statut de petit pôle secondaire.

La gare, à l'interface, fait aujourd'hui lien entre les deux parties anciennes du village des Razes, et constitue un potentiel de développement pour ce dernier.

> Voir orientations page précédente.

• Poursuivre l'évolution du pôle urbain autour de la gare: les Razes et Dauphiné/Vignettes



- > S'appuyer sur la proximité de la gare de Feyzin pour poursuivre le développement engagé de la polarité tout en prenant en compte les périmètres de risques naturels et technologiques.
- > Conforter la présence d'équipements et de commerces de proximité.
- > Penser une dynamique de développement favorisant le renouvellement et la densification de l'existant. Ce développement tendra à respecter et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales du secteur qui se déclinent tant par des formes urbaines singulières que par des éléments bâtis ponctuels porteurs de qualité et d'identité.
- > Affirmer la place Claudius Béry comme coeur de quartier à l'ouest de la voie ferrée et espace public fédérateur.
- > Conforter la rue du Dauphiné comme un lien de part et d'autre de la balme et des voies ferrées en permettant un renouvellement dans les caractéristiques du tissu de bourg.

PIP
A1

PIP
A2

OAP
4

- Des emplacements réservés et débouchés de voirie permettent la réalisation de chemements piétons, de pistes cyclables et l'amélioration de l'accessibilité (stationnement, élargissement et prolongement de voies).
- Les outils graphiques de valorisation de la végétation et du patrimoine (EBC, EVV, EBP) s'appliquent aux éléments ponctuels de qualité.
- Le zonage UCe3b permet l'affirmation des caractéristiques faubouriennes historiques du quartier à l'est de la place C. Béry. Un Périmètre d'Intérêt Patrimonial (PIP) accompagne ce zonage pour encadrer l'évolution dans le respect des caractéristiques morphologiques et patrimoniales.
- Les caractéristiques morphologiques d'un tissu de bourg sont valorisées par les zonages UCe4a et UCe4b de part et d'autre de la voie ferrée. Deux PIP précisent les modalités d'évolution de ces tissus en harmonie avec l'existant.
- Des hauteurs graphiques différenciées et des coefficients d'emprise au sol graphiques s'appliquent à ces secteurs de centralité en fonction de l'existant.
- Les outils graphiques (linéaires et polarités) s'appliquent sur le quartier des Razes pour conforter la présence de commerces de proximité.
- Sur le secteur Dauphiné, un zonage URm2b assure la transition avec les tissus résidentiels attenants.
- Une marge de recul le long de la route de Vienne renforce l'ambiance végétale de cette entrée de ville et la visibilité du carrefour.
- Les zonages URi1b, URi1c et URi2c permettent la gestion des quartiers pavillonnaires attenants selon leur rapport à la voie et leur densité.
- De la même façon, les secteurs de grands ensembles collectifs sont classés en URc1a pour permettre leur évolution et URc1b pour leur gestion, en harmonie avec leurs caractéristiques spécifiques.
- Les zonages UEi2 pérennisent les activités économiques présentes dans le quartier des Razes. A l'angle de la rue du 11 Novembre 1918 et de l'avenue de Barton, une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les conditions d'insertion qualitative de nouvelles activités économiques.
- Le zonage UPp permet de gérer les secteurs déjà urbanisés soumis aux risques technologiques et géotechniques.
- Les outils graphiques (inscription d'Emplacement Réservé) rendent possibles l'amélioration des liaisons viaires et modes doux ainsi que la réalisation d'équipements.
- Les outils de valorisation du végétal et du patrimoine (EBC, TUCCE, EVV, plantations sur domaine public et EBP) visent à préserver les éléments de qualité.



Carré brûlé © Agence d'urbanisme de Lyon

Situé en belvédère sur la vallée du Rhône, le Carré Brûlé regroupe les équipements publics importants de la commune (mairie, école, maison de l'emploi, église,...) mais il est excentré du fait de sa situation en crête et isolé au sein d'un tissu pavillonnaire.

La place de l'Eglise et la place du Carré Brûlé constituent les deux espaces publics majeurs du secteur. Le quartier de la Mairie a récemment été rénové, avec la réhabilitation d'un corps de ferme, l'aménagement d'un parc public, et la création d'un cheminement piéton (allée Jean Moulin). Le quartier du Carré Brûlé, qui est coincé en « cul-de-sac » sur les hauteurs de la balme, est directement relié au quartier de la gare par le cheminement piéton de la côte de l'Eglise et par la montée des Gorges.

Ce quartier dont la centralité est avant tout historique, présente aujourd'hui les qualités mais aussi les difficultés liées à son intimité. Sa situation géographique notamment offre des vues sur le grand paysage et l'écrin boisé de la balme, mais l'expose également à des risques technologiques et complique l'accessibilité.

De taille plus modeste, le hameau situé chemin de la Tour, au nord de la commune, présente des caractéristiques similaires, avec un tissu urbain patrimonial et une inscription au sein de la balme.

Les pentes boisées de la balme et du vallon confèrent à tout le secteur un cadre végétal exceptionnel.



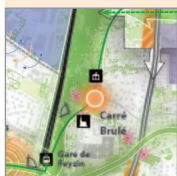
Ile de la chèvre © Agence d'urbanisme de Lyon

Isolées du territoire urbain par le couloir économique de la Vallée de la Chimie, les berges et îles du Rhône et du canal forment néanmoins un paysage exceptionnel à l'échelle de la métropole, ainsi qu'un corridor naturel et écologique dont la valorisation est indiquée au SCOT.

Au sein de cette continuité d'envergure, le territoire communal accueille une partie importante de l'île de la Chèvre qui constitue un espace unique pour son ambiance naturelle et sa forte valeur environnementale. Sur l'île cohabitent une grande diversité d'éléments tels que l'étang Guinet, les vestiges d'une ancienne grande propriété, les bâtiments des anciennes usines de plaques photographiques Lumière, des sentiers pédestres, de l'activité économique...

Les îles et berges du Rhône sont impactées par les risques technologiques liés à la vallée de la Chimie qui restreignent l'accessibilité au public.

- **Conforter les pôles historiques et leur inscription dans le territoire de la balme : Carré Brûlé en tant que pôle patrimonial et administratif de la commune et le hameau chemin de la tour au nord pour son tissu patrimonial**

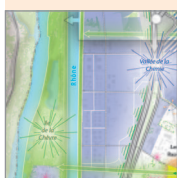


- > Préserver les caractéristiques morphologiques du bourg et les bâtiments de qualité logés dans la còtière.
- > Préserver la balme comme élément paysager d'envergure et la présence de la végétation comme aspect constitutif du quartier.
- > Valoriser les éléments architecturaux et paysagers remarquables ainsi que les vues depuis les points hauts.
- > Prendre en compte les risques notamment technologiques et géotechniques.
- > Permettre le renouvellement modéré de certains tissus lâches tout en favorisant les déplacements piétons vers les autres pôles urbains et les équipements.

- Les caractéristiques de bourg historique sont préservées par le zonage UCe4b, appliqué aux secteurs de Carré brûlé et du hameau avec des hauteurs différenciées pour tenir compte de l'existant.
- La balme ainsi que le Vallon des Vosges font l'objet d'une protection importante grâce au zonage N1.
- Les secteurs urbanisés en contact direct avec la balme sont soumis au zonage Upp afin de permettre la gestion des bâtis existants sans permettre de développement au regard des risques géotechniques, technologiques et des qualités paysagères.
- Les éléments ponctuels de qualité patrimoniale et paysagère sont valorisés par des Eléments Bâtis à Préserver et les outils de préservation de la végétation (EBC, EVV).
- Des Emplacements Réservés pour élargissement de voirie permettent d'améliorer l'accessibilité.
- Les zonages URi1 et URi2 permettent la gestion des secteurs résidentiels selon leur rapport à la voie et à la densité existante.

Mettre en exergue les qualités du territoire feyzinois pour préserver et valoriser un cadre de vie de qualité

- **Affirmer la vocation de grande continuité naturelle et écologique de l'ensemble constitué par les berges et îles du Rhône tout en prenant en compte la proximité de la vocation économique**



- > Garantir la vocation naturelle et paysagère prédominante de l'île de la Chèvre et des berges du Rhône.
- > Valoriser cet ensemble naturel en continuité des activités économiques pour le cadre de vie du territoire.

- Le zonage N2 est appliqué à la continuité des berges du Rhône ainsi qu'à la majorité de l'île de la Chèvre afin de confirmer leur vocation naturelle et permettre l'exploitation et la gestion du fleuve et du canal.
- Des outils de protection, de renforcement et de valorisation de la végétation : EBC et EVV complètent cette protection, notamment pour leur aspect de continuité et de cohérence d'ensemble.
- Le secteur de l'île est concerné par une activité économique existante en zone UEi1, impactée par les mesures foncières du PPRT Vallée de la Chimie.



Balme © Agence d'urbanisme de Lyon

La balme, qui se prolonge au sud sur la commune de Solaize et au nord sur celle de Saint-Fons, représente une continuité naturelle remarquable à l'échelle de la métropole. Elle structure fortement le territoire communal, du fait de la rupture géographique qu'elle met en scène, et départage ainsi un territoire paysagé en crête du couloir de la vallée du Rhône, et du reste du territoire situé sur le plateau. Le balme représente une continuité qui mêle intimement paysage urbain historique (tissu urbain compact et linéaire et éléments architecturaux remarquables) et paysage naturel fortement végétalisé. La balme, partiellement impactée par les risques technologiques présente par ailleurs des risques géotechniques.



Jardins familiaux © Agence d'urbanisme de Lyon

Quatre secteurs sont actuellement occupés par des jardins familiaux, l'un, situé sur le secteur les «Limites» à l'entrée nord de la commune, le deuxième au contact du fort de Feyzin, le troisième autour du secteur de "Revolat" et le dernier au sud de la commune. Cette vocation naturelle particulière permet de faire transition entre secteurs urbanisés et grandes entités naturelles: la coupure verte entre première et deuxième couronne, le fort et les Grandes Terres.

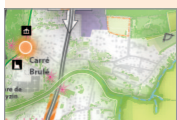
- **Préserver et valoriser la balme comme entité paysagère cohérente de grande qualité**



- > Préserver la structure géographique de tout développement du fait des risques et de sa valeur naturelle.
- > Valoriser l'entité végétale sur l'ensemble de son linéaire.
- > Affirmer la cohérence et la qualité patrimoniale et paysagère du linéaire de crête en valorisant les éléments ponctuels de qualité.

- La balme fait l'objet d'une protection importante en tant qu'entité naturelle grâce au zonage N1
- Les secteurs urbanisés en contact direct avec la balme sont soumis au zonage UPP afin de permettre leur gestion uniquement au regard des risques géotechniques et des qualités paysagères.
- Les éléments ponctuels de qualité patrimoniale et paysagère sont valorisés par des Elements Bâti à Préserver et les outils de préservation de la végétation (EBC, EVV).
- Un espace non aedificandi est inscrit dans la continuité de la balme, au sud de la commune, dans l'objectif de protéger une canalisation souterraine.

- **Réserver l'espace dédié à la vocation spécifique de jardins familiaux dans les secteurs de transition entre urbain et naturel**



- Le zonage N2sj pérennise les espaces dédiés aux jardins familiaux existants et autorise les aménagements liés à leur fonctionnement.



Fort de Feyzin - © Agence d'urbanisme Lyon

Situé à l'interface entre le plateau agricole des Grandes terres et le quartier de la Bégude, le fort de Feyzin se développe sur une ancienne moraine glacière, sur plusieurs dizaines d'hectares. Il est l'une des 4 plus grandes fortifications de l'agglomération lyonnaise.

De forme pentagonale, il a pour particularité d'être constitué d'une masse boisée attenante à la plaine agricole, les zones non bâties ni boisées constituant des "vides" mettant en valeur les boisements.

Le site constitue un espace tampon entre ville et nature, support de trame paysagère, de biodiversité, et de qualité de vie. Il accueille ou est adossé à plusieurs éléments tels que le centre équestre, le parcours santé, le parc de l'Europe, le tennis club, des zones de jeux, etc. associant nature et loisirs

Situé à 230 mètres d'altitude, ce site représente le point culminant de la commune, comme en témoignent les nombreuses perspectives lointaines sur le grand paysage.

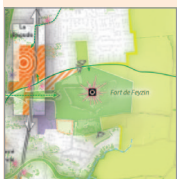


Les Grandes Terres © Agence d'urbanisme de Lyon

Feyzin accueille une partie de l'espace naturel et agricole des Grandes Terres qui offre des qualités de paysage agricole ainsi que des vues remarquables et qui se constitue de part et d'autre du Boulevard Urbain Sud.

Au nord, les espaces non bâtis constituent ainsi une continuité naturelle inscrite au SCOT qui encadre le B.U.S., formant une coupure verte entre première et seconde couronne de l'agglomération.

• Préserver et poursuivre le rayonnement du fort de Feyzin et l'inscrire comme un équipement structurant à révéler



- > Préserver l'emprise pentagonale du fort comme espace patrimonial et naturel : protéger non seulement l'emprise au sein des fortifications mais aussi son écrin naturel, socle non bâti permettant une mise en valeur de l'objet historique.
- > Permettre sa fonction d'espace accueillant du public, notamment au travers des équipements de sports et loisirs.
- > Préserver à l'est la continuité d'espace non bâti, naturel et écologique, avec le site agricole des grandes Terres.
- > A l'ouest, constituer des liens modes doux mais également paysager ainsi qu'écologiques (continuités végétales) au sein des tissus urbains de La Bégude jusqu'à la balme.
- > Renforcer l'attractivité du site naturel et sa fonction de base de loisirs en permettant l'accueil encadré des tennis municipaux.

- Le secteur du fort est zoné en N2 pour confirmer la vocation d'espace naturel de proximité admettant l'usage de loisirs.
- Une zone de STECAL permet la relocalisation des tennis municipaux, déjà présents aux abords du site en limitant la constructibilité pour veiller au maintien des qualités paysagères du secteur.
- A l'est, les terrains agricoles qui assurent sa continuité naturelle avec les Grandes Terres sont également zonés en N2 afin de confirmer leur vocation naturelle.
- A l'ouest, le parc de l'Europe fait l'objet d'un zonage UL qui confirme sa vocation de parc accueillant des équipements communaux dédiés aux loisirs. Un emplacement Réserve pour équipement public de plein air renforce ce pôle d'équipements.
- Un Emplacement Réserve pour voirie permet la poursuite des aménagements de la route du Docteur Long.
- Des outils graphiques de valorisation des continuités végétales, des boisements (EVV, EBC) et Emplacements Réservés pour création de cheminements piétons initient la mise en lien des grands espaces naturels fort et balme.
- Deux OAP précisent les objectifs de création de liaisons paysagères et végétalisées au sein des futurs évolutions urbaines attenantes au fort.
- Les fortifications encore présentes sur le site du fort sont protégées et mises en valeur par un Élément Bâti à Préserver.

OAP
1

OAP
2

• Préserver l'entité agricole comme entité naturelle au sein de l'agglomération



- > Valoriser et garantir la vocation agricole du plateau des Grandes Terres, tant pour ses valeurs paysagères que pour l'activité économique qu'il représente.
- > Assurer l'intégrité d'une entité verte de part et d'autre du BUS pour maintenir l'effet de coupure paysagère et d'intégration de l'infrastructure au sein de l'urbanisation et assurer une liaison d'espace non bâti, naturel, à des fins écologiques, depuis les Grandes Terres jusqu'au rives du Rhône.

- L'espace agricole des Grandes Terres est inscrit en zonage A2.
- De part et d'autre du BUS, la continuité est assurée par l'inscription d'un zonage A2 en continuité des Grandes Terres, puis en zonage N1 dans celle de la balme. Des outils graphiques de valorisation de la végétation complètent cette mise en lien, notamment au sein de la zone économique.
- Des outils graphiques de préservation et de valorisation du végétal (EBC et EVV) repèrent les éléments de qualité à prendre en compte.



Boulevard Urbain Sud © Agence d'urbanisme de Lyon

Le secteur au nord du Boulevard Urbain Sud se différencie du reste du territoire. En effet, il est isolé du reste de la commune par la présence de l'infrastructure, qui marque une rupture soulignée par la déclivité et fonctionne plus comme une entrée de ville depuis Saint-Fons.

Le secteur d'entrée de ville est relativement hétérogène et accueille des fonctions variées :

- paysagères avec la balme, la coupure verte des Grandes Terres et les jardins familiaux ;
- résidentielles, avec le secteur Les Limites situé au nord du BUS, tissu enclavé qui s'organise de part et d'autre de la rue des Charrières dans un environnement boisé et au relief escarpé. Il regroupe des maisons individuelles, familiales ou jumelées, anciennes et récentes ;
- économiques, sur le site du Couloud.



Vue aérienne © Agence d'urbanisme de Lyon

Le plateau de Feyzin est en majorité occupé par une urbanisation résidentielle de type pavillonnaire, en nappe, et qui constitue une certaine homogénéité jusqu'à la rupture franche de l'urbanisation au contact avec les grandes Terres.

Le secteur de Champlantier, enclave agricole au sein de la tâche urbaine, est caractéristique de ce "vis-à-vis" entre zones urbaines et zones agricoles.

Également sur le plateau, quelques secteurs de petites envergure témoignent d'une urbanisation également résidentielle de type grands ensembles : les tissus résidentiels périphériques d'habitat collectif tels que Revolat / Vignettes-Figuières sont composés d'immeubles collectifs (copropriétés, logements publics sociaux), implantés sous forme de tours et de barres.

Mettre en valeur l'interaction entre paysage naturel et secteur économique dans le secteur au nord du Boulevard Urbain Sud

- Affirmer les agrafes paysagères et préserver des espaces pour des modes actifs entre 1ère et 2ème couronne
- Permettre de manière maîtrisée le développement de ce territoire d'agrafe



- > Prendre en compte les vocations des différents sites urbanisés.
- > Tirer parti de la proximité avec les Grandes Terres et qualifier les relations entre territoires urbains et naturels, en qualifiant le territoire d'entrées de ville de Feyzin et de Saint-Fons, dans la continuité des Grandes Terres.
- > Préserver, à terme, le caractère paysager et naturel le long du Boulevard Urbain Sud en tant que territoire d'interface entre ville de première couronne et bourg de deuxième couronne.
- > Garantir à terme des cheminements entre village, nature, grands parcs urbains et transports en commun structurants.

OAP
11

- Le zonage N2sj confirme la présence de jardins familiaux, les zonages N1 et N2 s'appliquent aux secteurs de balme et naturels.
- Le zonage URi1c s'applique sur les secteurs assurant les fonctions résidentielles (logements pavillonnaires).
- Le zonage UEi2 permet le maintien et le développement d'une vocation économique à dominante tertiaire.
- Le site du Couloud fait l'objet d'une OAP qui précise les modalités de développement de ce secteur.
- Le zonage USP confirme la vocation d'équipement du secteur de l'hôpital.
- Des outils de protection du végétal complètent les différents zonages.

Maîtriser le développement des quartiers résidentiels

- Autoriser une gestion maîtrisée des secteurs résidentiels afin que concordent développement et offre en équipements pour répondre aux besoins de la population



- > Gérer et accompagner l'évolution des quartiers en harmonie avec les caractéristiques existantes.
- > Préserver les tissus pavillonnaires identifiés comme porteurs de qualité tels que rue des Géraniums, lieu-dit Bandonniers et impasse de Bel-Air..., tant pour leurs spécificités organisationnelles que pour leurs valeurs paysagères.
- > Favoriser la relocalisation d'équipements sportifs impactés par le PPRT Vallée de la Chimie.
- > Maintenir les limites de l'enveloppe urbaine afin de préserver les entités naturelles proches.
- > Maintenir la partie non bâtie du secteur « Champlantier » en réserve d'urbanisation de façon à maîtriser un développement résidentiel en accord avec l'environnement naturel proche.

- Les zonages URi2b, au nord et URi1b, URi1c au sud permettent la gestion des quartiers pavillonnaires selon leur rapport à la voie et la densité existante, en traduisant l'homogénéité de la nappe pavillonnaire.
- Les quartiers de grands ensembles collectifs sont classés en URc1b et URc1a.
- Des prescriptions patrimoniales (éléments bâtis patrimoniaux) s'appliquent aux éléments ponctuels de qualité. Un espace non aedificandi préserve l'espace de représentation, non bâti, au devant de l'élément bâti patrimonial n°2 situé au 69 route de Lyon.
- Des protections végétales (EBC, EVV, TUCCE) les complètent dans les espaces libres et notamment les coeurs d'îlot.
- Le secteur de Champlantier est zoné en AU2, réserve foncière pour l'avenir.
- Des ER pour cheminements piétons garantissent un maillage modes doux sur différents secteurs.



Vallée de la Chimie © Agence d'urbanisme de Lyon

La Vallée de la Chimie traverse toute la partie du sud de l'agglomération lyonnaise, du Port Édouard Herriot (Lyon 7e) jusqu'à Loire-sur-Rhône. Ce grand territoire constitue l'un des pôles économiques stratégiques de l'agglomération, reconnu tant au niveau national qu'international. Un projet directeur « Vallée de la Chimie 2030 » a été élaboré pour définir les principales orientations visant à transformer la Vallée en un territoire ressource de la Métropole et à mieux intégrer ce grand territoire d'ici 2030. Ce projet vise à conforter dans la Vallée de la Chimie un pôle industriel qui mutera progressivement d'un positionnement très marqué chimie de base/pétrochimie vers une orientation plus large autour des filières « chimie, énergie, environnement ». L'approche générale vise à mettre en tension le territoire autour de quatre portes (Saint-Fons Nord, Feyzin/Sous Gournay, Pierre Bénite, Solaize/Vernaison) reliées par le fil rouge des Berges Technologiques.

Accompagner l'évolution de la Vallée de la Chimie

- Permettre la réalisation des projets au sein de la vallée de la Chimie pour favoriser son renouvellement, en prenant en compte les périmètres de risques technologiques
- Encadrer la création d'activités économiques en extension, notamment celles identifiées comme stratégiques :



- > Développer un nouveau secteur économique sur le secteur Sous Gournay/Ramboz, au rôle de polarité et capable de répondre à des enjeux de réversibilité du site, et de porte d'entrée d'agglomération économique qualitative.

OAP
3

- Les zonages UEi1 et UEi2 s'appliquent sur l'ensemble de la Vallée de la Chimie afin de confirmer la vocation économique industrielle et tertiaire dans la limite des règles imposées par le PPRT.
- Le secteur Sous Gournay est zoné en AUEi1, secteur de développement économique privilégiant l'activité de production, et encadré par une OAP et des débouchés de voirie qui précisent les modalités de son accessibilité.
- Des outils de préservation du végétal sont mis en oeuvre pour préserver les qualités paysagères du secteur.

Besoins en logements

Si les dynamiques observées entre 1999 et 2012 se poursuivent (desserrement des ménages, disparition de logements existants, augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels) la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins de 30 logements par an.

En 2012, 57% des ménages de la commune vivent en maison. Cependant, le développement récent de la commune est marqué par le poids des programmes neufs en collectif. Entre 2010 et 2014, près de 94% des logements construits l'ont été en collectif.

Alors que la production en individuel était largement majoritaire, elle est passée sous la barre des 5 logements/an en 2013 et 2014.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Feyzin est une commune dont le revenu disponible médian est légèrement inférieur à celui de la Métropole.

La population jeune est importante (40% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de plus de 60 ans (et notamment les plus de 75 ans) a très fortement progressé (+503 personnes, évolution de +3,8 points) et représente 20% de la population de 2012. 6,8% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est également de 5,8% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8,0% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles (49,5% en 2012 contre 52,3% en 1999) a diminué au profit des personnes seules (+5,2 points soit +295 personnes). La part des jeunes ménages, potentiellement des familles, diminue (même si ils sont 44 de plus). Leur évolution ne semble donc pas suffisante pour ralentir cette tendance.

Besoins en logements spécifiques

L'habitat spécifique de Feyzin concerne principalement les personnes âgées. La commune dispose d'un établissement d'accueil, la résidence Maison Fleurie (EHPAD) offrant une capacité d'accueil de 75 places.

Une aire d'accueil des gens du voyage a été mise en place en lien avec la Ville de Lyon (rue de Surville-Lyon 7ème, capacité de 52 places).

La ville de Feyzin a également aménagé un terrain familial (capacité de 16 places) pour l'accueil de gens du voyage sédentaires (rue Léon Blum, dans le quartier des Razes, lieu dit Sous-Gournay).

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est presque équilibrée. En 2012, 54% des ménages sont propriétaires de leur logement, 44 % sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a augmenté de près de 5 points entre 1999 et 2012 du fait du développement des produits investisseurs.

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > Favoriser l'intensification urbaine (formes urbaines) dans un souci de consommation économe d'espace et une contrainte de rareté de la ressource foncière du territoire en prenant en compte les risques technologiques et d'inondation.



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

- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements adaptée aux différents types de ménages.
 - > Développer des actions en faveur du logement des jeunes, permettre aux jeunes Feyzinois de rester sur la commune.
 - > Préserver le rôle d'accueil des familles avec enfant(s) de la commune.
 - > Développer une offre de logements abordables adaptés aux besoins et aux capacités des familles modestes.
 - > Anticiper les besoins liés au vieillissement.
 - > Préserver la mixité sociale existante en poursuivant la diversification de l'offre de logements.
-
- > Préserver, voire développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
- > Favoriser un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
 - > Veiller à l'équilibre entre locatif privé et locatif social.
 - > Pour le parc locatif privé, veiller à la qualité et à un équilibre dans la gamme des produits proposés (granulométrie, prix, qualité des prestations).



Offre locative sociale

En 2017, la commune compte 1 099 logements sociaux.

Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 205 logements. Le taux SRU (29,2 % en 2017) a, par conséquent augmenté depuis 2008 (26,7% en 2008).

La pression de la demande est relativement faible avec 2 demandeurs pour une offre. 452 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Feyzin au 31 décembre 2017, 44% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (10,6%) est légèrement supérieur à celui du bassin de vie (8,6%) et de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, comparativement aux prix du marché immobilier du bassin de vie, Feyzin se situe dans la fourchette haute pour le collectif et fourchette basse pour l'individuel. Les logements en collectif dont le prix moyen a augmenté de +13,4% entre 2012 et 2014 sont plus difficilement accessibles à une clientèle d'accédants à revenus modestes. Les prix de l'individuel excluent les classes aux revenus modestes malgré une baisse de -6,9%.

Dans le neuf, le prix des appartements est relativement élevé comparativement aux prix pratiqués sur le bassin de vie. Entre 2012 et 2014, seulement 8 % des logements ont été vendus à moins de 2 800 €/m². Les produits investisseurs sont majoritaires, ils ont représenté 67% des ventes entre 2012 et 2014. A noter que la commune n'a produit aucun logement en PSLA (Prêt social location-accession) entre 2008 et 2014.

Le parc existant

Environ 1 294 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 30% 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 5,7% 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.

Les périmètres de risques de la Vallée de la Chimie couvrent une part importante du territoire communal, de nombreux logements vont nécessiter des travaux de protection (recommandations ou prescriptions).

Observation et suivi du PLU-H

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

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

- > Continuer à produire des logements sociaux pour répondre aux besoins et stabiliser le taux SRU à plus de 25%.
 - > Diversifier les produits sociaux et les typologies.
 - > Préserver une offre de logements sociaux à bas loyers.
-
- > Faciliter le développement d'une offre abordable ciblant prioritairement les primo-accédants de classes moyennes et modestes.



- **Améliorer le parc existant**

- > Améliorer les performances énergétiques du parc privé, notamment sur les copropriétés fragiles.
- > Accompagner la mise en œuvre des travaux de protection contre les risques technologiques.
- > Accompagner les ménages à revenus modestes dans la réalisation de leurs travaux.



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

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



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

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

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

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

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



Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production d'environ 30 logements par an. Il s'agit ici de répondre aux besoins de la commune tout en tenant compte des contraintes liées au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Après avoir connu un rythme de construction particulièrement élevé sur la période 2011-2014 (122 logements/an contre 34 logements par an sur la fin des années 2000), le développement de la commune doit être poursuivi en optimisant les fonciers mutables et les capacités résidentielles disponibles,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de la Bégude et du Fort et sur le quartier des Razes,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC structurante existante et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins et en tenant compte des contraintes en matière d'extension et réalisation d'équipements scolaires sur le périmètre impacté par le PPRT. Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

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,
 - le développement de produits en accession abordable en accompagnant les ménages primo-accédants modestes dans leur parcours résidentiels et en prévenant les risques de fragilité des nouvelles copropriétés,
 - la stabilisation de la part du parc locatif social à son niveau actuel (26 % du parc résidentiel),
 - conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 15 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2023-2025. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2026-2028 et suivantes.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une

actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).



- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement avec un minimum de 25 % de surface de plancher en logement social (PLUS, PLAI, PLS) et un minimum de 20 % de surface de plancher en accession abordable,
- 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 du Grand Lyon pouvant répondre à cet objectif 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 abordables. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable,
- la mise en place d'un emplacement réservé en faveur du logement social sur certaines parcelles porteuses d'un potentiel de développement (la localisation et la règle figurent dans le règlement du PLUH),
- l'amélioration de l'attractivité du parc locatif social existant pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité avec de faibles niveaux de loyers.

Améliorer la qualité du parc

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

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

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public,
- La mise en place d'un dispositif d'accompagnement des copropriétés fragiles et de veille pour prévenir de difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, dysfonctionnements de gestion, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché..).
- La lutte contre l'habitat indigne par l'exécution des pouvoirs de police spéciale en matière de péril



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

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

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

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



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 organisée par la Métropole de Lyon,
- l'Assemblée générale de l'instance locale de l'habitat qui se réunit régulièrement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP
1

L'îlot Centre (Carré Brulé, Bégude, Route de Lyon/Vienne)

Constat

Sur le plateau, la centralité communale de Feyzin est composée de trois pôles distincts qui sont actuellement peu reliés :

La « Bégude » (A), à dominante commerciale et constituée encore en partie d'un tissu de faubourg, le « Carré Brulé » (B), à dominante administrative, et le secteur du parc de l'Europe (C) qui concentre aujourd'hui une grande partie des équipements publics de la commune.

La colonne vertébrale « Route de Lyon/Vienne », empruntée par les lignes de transport en commun, complétée de la rue de la Mairie, dessert le secteur et relie les polarités.



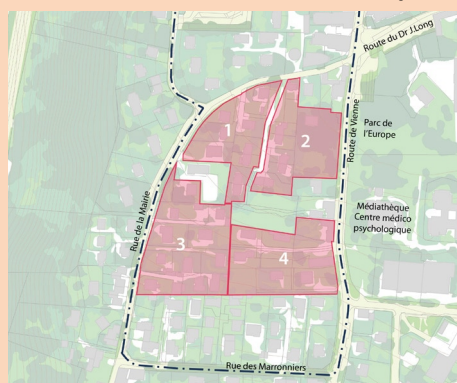
Objectifs

Les interventions dans le secteur devront se faire en cohérence avec des objectifs majeurs :

- Inscrire les îlots en continuité avec les trois pôles et permettre de les relier davantage. Renforcer le lien entre ces quartiers par une meilleure optimisation de l'espace confortant la centralité communale, un bâti davantage structurant sur les voiries aménagées et un maillage de venelles assurant la desserte douce des cœurs d'îlots et des équipements et services très présents sur le plateau.
- Transformer progressivement les îlots d'ambiance campagnarde au tissu pavillonnaire lâche, en un espace plus urbain doté d'une qualité environnementale et paysagère forte, avec des espaces végétalisés généreux et de qualité.
- Inscrire des continuités vertes affirmant l'identité et le caractère paysager et boisé du plateau (coulées vertes pénétrant dans la tâche urbaine) en s'appuyant et en renforçant les essences déjà présentes sur le territoire.
- Permettre une mise en oeuvre progressive des différentes mutations urbaines afin qu'elles soient en cohérence avec le développement global de la commune et de ses équipements publics.

Règlement

Seuil de déclenchement d'une opération



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

- Zone 1: 6 900m² d'assiette
- Zone 2: 7 700m² d'assiette
- Zone 3: 10 700m² d'assiette
- Zone 4: 9 200m² d'assiette

Principes d'aménagement

Principes généraux

Du nord au sud du site, il s'agira de faire évoluer la morphologie urbaine des îlots dans un temps plus ou moins long : de l'îlot faubourien réinterprété à la Bégude jusqu'à l'îlot ouvert et paysager en face du parc de l'Europe.

Les éléments structurants de morphologie, paysage et composition urbaine sont :

• **Accueillir une multiplicité de produits d'habitats allant de l'individuel dense au petit collectif, sur un système viaire qui oriente la morphologie du bâti.**

En transition avec le pavillonnaire isolé traditionnel, les îlots devront, suivant leur situation, accueillir des produits plus ou moins compacts: des individuels mitoyens, imbriqués ou superposés, de petits collectifs et des logements intermédiaires.

Aussi, la morphologie urbaine s'adaptera au système viaire avec du collectif sur la voirie intercommunale (route de Vienne et Lyon), du petit collectif et intermédiaires pour la voirie de desserte communale (rue de la mairie et chemin du Beauregard) ainsi que pour les venelles (l'intérieur de l'îlot) et de l'individuel dense au sud (rue des Marronniers).

• **Ouvrir et mailler les îlots afin de retrouver une taille d'îlot à l'échelle urbaine**

Il s'agit de constituer des îlots ouverts et perméables, s'appuyant sur un maillage de venelles et une implantation du bâti principalement selon un axe Est/Ouest, permettant tout un système d'échappées visuelles, de traversées et d'accessibilité en cœur d'îlot, notamment à l'échelle du piéton et du vélo.

Ces venelles constitueront également un nouvel espace domestique au cœur de la composition urbaine.

Ce sont des liaisons essentiellement piétonnes, de faible dimension, où la voiture ne devrait pas avoir sa place (hormis accès pompiers, services d'urgence et accès indispensables).

Ces venelles ont plusieurs fonctions :

- Elles permettent de traverser l'îlot à pied ou en mode doux sans avoir à le contourner.
- Elles assurent des échappées visuelles du parc de l'Europe et de la route de Lyon vers le Grand paysage de la vallée à l'ouest.
- Elles donnent une accessibilité aux nouvelles constructions situées au cœur de l'îlot.
- Elles instaurent une ambiance, un esprit de convivialité commun à l'ensemble de l'îlot.

Le tracé de certaines venelles est défini

précisément (Emplacement réservé sur le plan de zonage), mais d'autres venelles ne sont actuellement que des intentions de continuités, dont le tracé n'est pas encore arrêté. L'emplacement précis sera à intégrer et dessiner en fonction des projets.

• **Transformer le site de façon respectueuse du contexte existant**

La mutation des îlots, d'ensemble ou au coup par coup, s'inscrira dans le temps long. La transition morphologique doit s'opérer progressivement, certaines constructions (fermes, maisons multifamiliales) vont perdurer encore longtemps. Pour cela les nouvelles constructions devront prendre en compte et tirer parti du contexte géographique et environnemental existant tout comme la topographie des lieux.

• **Conserver un environnement vert**

Le paysage participe à l'identité et à la qualité du lieu, et répond aux espaces verts et naturels du Parc à l'Est, et des Balmes à l'Ouest. Pour cela, les programmes de construction s'inspireront du « plan vert communal » qui conduit notamment à mettre en œuvre des liaisons vertes, au paysagement volontaire des cheminements piétons et, pour la construction, à des choix constructifs de type

Référence / Illustration

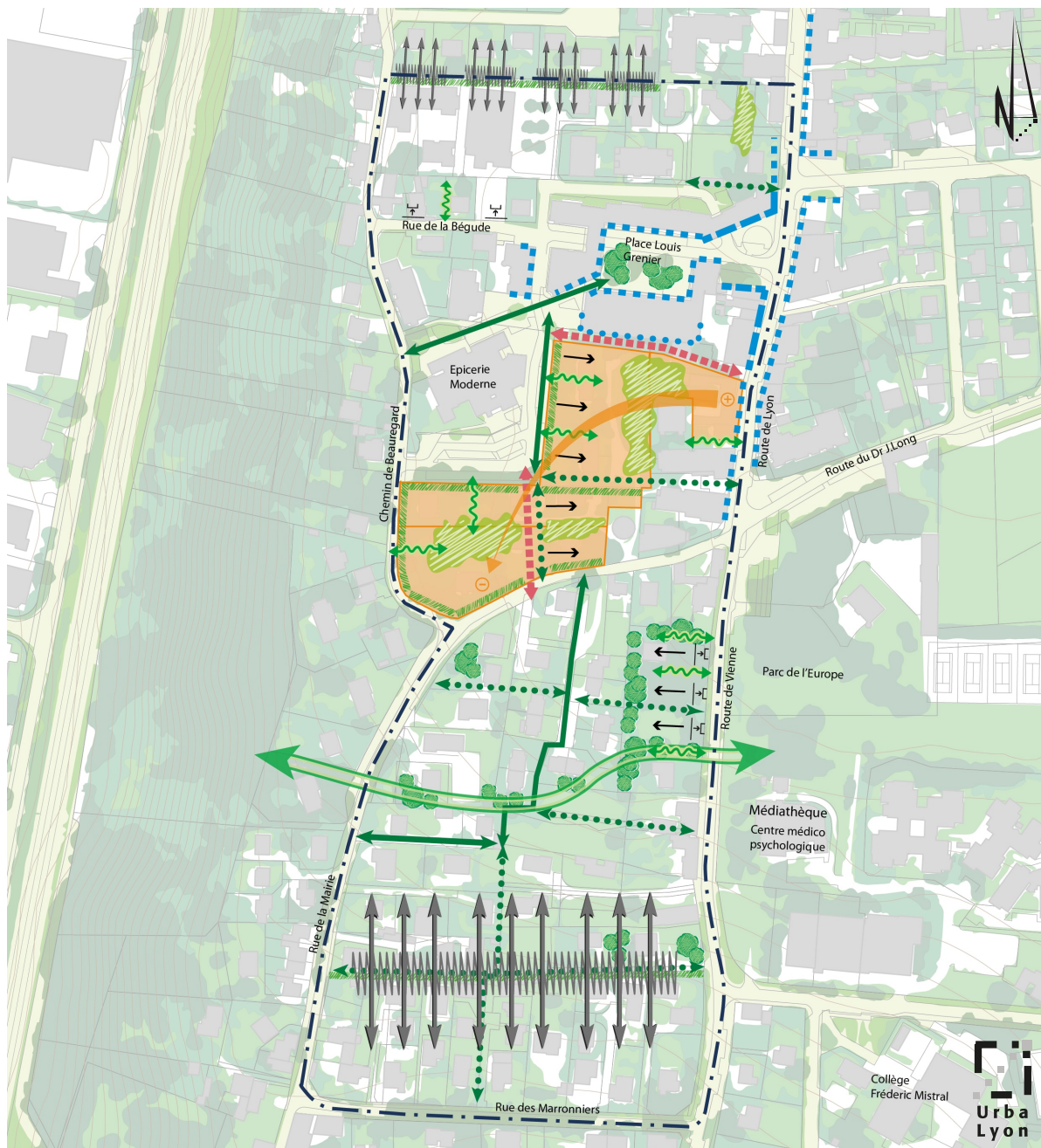


Quartier Kronsberg, Hanovre, Allemagne



Le Bois habité, Lille

Principes d'aménagement



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Périmètre d'OAP. | | Localisation privilégiée de l'habitat en renouvellement. |
| | Ambiance végétale à préserver. | | Principe de dégressivité des hauteurs. |
| | Coeur d'îlot végétalisé à préserver et renforcer. | | Transition à travailler, notamment par une dégressivité des hauteurs, entre zone pavillonnaire et bâtiment collectifs (centre-ville) et le paysagement des franges. |
| | Continuité verte à préserver et renforcer afin d'assurer les liens écologiques entre la balme et les espaces boisés du fort (tracé indicatif). | | Implantation du bâti en recul depuis la rue à garantir. |
| | Césures à aménager afin de garantir une présence du végétale forte et des vues vers les coeurs d'îlot. Implantation précise à raisonner dans le cadre de projets d'ensemble cohérents. | | Implantation du bâti en peigne à respecter. |
| | Cheminement piéton existant à améliorer. | | Principe de voie de desserte résidentielle à aménager. |
| | Principe de cheminement piéton à aménager. | | Linéaires commerciaux à valoriser. |
| | Espace de transition végétalisé à maintenir et renforcer. | | Linéaires toutes activités à valoriser. |
| | | | Retournement du linéaire toute activité à favoriser. |

Principes d'aménagement

végétalisation des toitures, des murs,... Des essences adaptées seront à privilégier pour maintenir la biodiversité.

•Travailler une transition entre centre et périphérie

Un travail de morphologie urbaine est souhaité entre le centre-ville et les secteurs périphériques, pour éviter des ruptures d'échelles. Cette transition devra être travaillée à partir d'une dégressivité des hauteurs et par la création de franges végétales.

Ce travail de transition sera notamment à observer dans les zones en contact avec les secteurs pavillonnaires.

•Prendre en compte les contraintes dues aux risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et aux risques technologiques

Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

Ce secteur est également concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Vallée de la Chimie.

Principes d'aménagement par secteurs

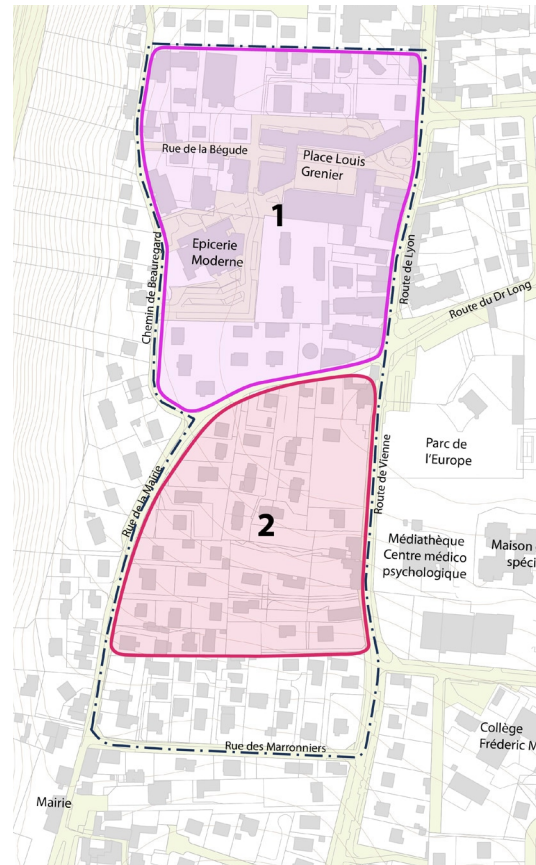
Ces grands principes d'aménagement se déclinent spécifiquement pour l'aménagement et la valorisation du site décomposé en deux grands secteurs :

Îlot Nord (Bégude), n°1 sur le plan de situation.

Sur la séquence en façade sur la route de Lyon, jusqu'au carrefour avec la Rue de la mairie / route du docteur Jean Long :

- Développer le quartier de la Bégude comme polarité principale en s'appuyant sur l'axe route de Lyon/ route de Vienne.
- Privilégier une dynamique de renouvellement, en préservant les caractéristiques patrimoniales.
- Chercher une réinterprétation de la morphologie de tissu historique de Faubourg avec une façade animée sur rue, rythmée verticalement, pour les nouvelles constructions. Les rez de chaussée pourront accueillir des commerces ou services en prolongement de la centralité commerciale de la Bégude.

Référence / Illustration



Secteurs de principes d'aménagement, plan de situation



Îlot Romain Rolland, Vénissieux

Principes d'aménagement

Dans la profondeur de l'îlot Nord (Bégude):

- Tirer profit de la présence de la structure culturelle et du rayonnement de l'Épicerie Moderne pour mettre en valeur le quartier (accès, espace public, etc.) et également de la structure commerciale pour étendre l'animation et la vie de quartier.
- Compléter la trame viaire et la trame modes doux entre la place Renée Lescot, la Rue de la mairie et la route de Lyon pour améliorer la desserte interne de l'îlot et des équipements existants et également délimiter de nouveaux îlots constructibles
- Mettre en valeur les espaces publics, dont la place Louis Grenier, et favoriser la connexion modes doux avec le parc de l'Europe voir au-delà avec le plateau des Grandes Terres.
- Planter les venelles piétonnes de préférence dans des espaces végétalisés existants afin de les préserver et de les valoriser.
- Densifier l'îlot avec de nouvelles constructions, implantées principalement selon un axe Est-Ouest afin de permettre une perméabilité visuelle. Veiller dans la composition des îlots à permettre des ouvertures visuelles sur le paysage depuis les habitations.
- Privilégier des projets d'ensemble pour favoriser le stationnement privatif en sous-sol et la mutualisation des stationnements et des accès.
- Planter les bâtiments en retrait sur la place René Lescot, le chemin de Beauregard et la rue de la mairie. Ce retrait sera largement végétalisé et planté.
- Proposer une architecture contemporaine de qualité avec une volumétrie rythmée et fragmentée (césures, retrait partiel, fractionnement, redents...) pour éviter l'effet «monolithe», assurer les transitions d'échelle avec l'environnement et accompagner les percées visuelles vers les coeurs d'îlot.
- Assurer une dégressivité des hauteurs (de R+3 maximum à R+1+attique) depuis la route de Vienne (point haut du secteur de renouvellement urbain) vers le coeur d'îlot et la rue de la mairie.
- Garantir une présence végétale forte depuis les espaces publics par la préservation de césures généreuses et largement végétalisées.
- Réaliser des coeurs d'îlot d'un seul tenant, qualitatifs et largement végétalisés en utilisant les trois strates du végétale (herbacée, arbustive et arborée) pour renforcer l'aspect paysager et favoriser la biodiversité sur le secteur. Les rez de chaussées privatifs bénéficieront d'un espace privatif uniquement au droit de la construction. Le reste des

Référence / Illustration



Le Bois habité, Lille



espaces non bâtis sera conservé en usage collectif et paysagé. Le cas échéant, les dispositifs de clôture seront intégrés aux végétaux.

- Renforcer et compléter les continuités vertes existantes par la plantation d'arbres haute tige.

Dans le secteur nord de l'îlot Nord (Bégude):

- Travailler une transition des formes urbaines entre immeubles et pavillons, notamment par une dégressivité des hauteurs et la création de retraits végétalisés permettant d'éviter les vis-à-vis trop directs.

Au contact des maisons pavillonnaires (R et R+1), les constructions devront donc observer des hauteurs limitées à R+1+attique. L'épannelage des hauteurs pourra être travaillé au sein d'une même construction dans l'objectif de développer une transition harmonieuse entre les constructions voisines au Nord (plus basses) et au Sud (plus hautes).

Îlot Sud, n° 2 sur le plan de situation

Sur la séquence en façade sur la route de Vienne:

- Rechercher un paysage urbain fort, discontinu mais ordonné et résolument contemporain : Affirmer une séquence ouverte et aérée sur la partie longeant

Principes d'aménagement

le parc et les équipements publics afin de permettre des perspectives depuis le parc et la route de Vienne.

- Veiller à préserver et renforcer la continuité verte entre la balme et les espaces boisés du fort afin d'assurer les liens écologiques et garantir des percées visuelles structurantes entre balme et fort.

- Planter les constructions nouvelles en retrait de la route de Vienne pour permettre une végétalisation en pied d'immeuble et des aménagements qualitatifs pour les déplacements modes doux.

- Donner la possibilité d'implanter les bâtiments en « peigne », avec un séquençage relativement espacé, permettant la réalisation de lignes végétales, de perspectives Est/Ouest et parfois des venelles vers le cœur d'îlot Est-Ouest.

- Réaliser des immeubles collectifs, d'aspect contemporain (toiture terrasse conseillée) avec un attique sur la route de Vienne.

Dans la profondeur de l'îlot Sud:

- Planter des petits individuels ou intermédiaires sur les venelles sans attique.

- Veiller à conserver dans les projets de renouvellement du tissu urbain des continuités, micro corridors écologiques entre les jardins des pavillonnaires existants.

- Porter une attention particulière à la profondeur des champs de vue et l'ensoleillement des nouvelles constructions.

- Privilégier le stationnement véhicule en sous-sol afin de minimiser les circulations et stationnements à l'air libre et afin de réserver un maximum de surface en pleine terre pour les plantations d'arbres en haute tige.

Référence / Illustration



Grenoble



Malmö, Suede



St-Jacques-de-la-Lande

Constat

La centralité de la commune de Feyzin est composée de trois polarités qui seront amenées à se relier davantage.

Le secteur des abords du fort concentre aujourd'hui une grande partie des équipements publics de la commune: médiathèque, collège, équipements sportifs, école de musique, centre médico-social,... attenants au parc de l'Europe. Il est situé à proximité des deux autres polarités: « Carré Brulé », à dominante administrative, et la « Begude », à dominante commerciale et constitué d'un tissu de faubourg.



Le fort de Feyzin intégré au paysage

La colonne vertébrale « Route de Lyon/Vienne », empruntée par les lignes de transport en commun, dessert le secteur du fort et le relie aux autres polarités.

Des éléments de grande qualité patrimoniale bâtie et paysagère sont présents dans le secteur : le fort de Feyzin entouré de boisements ainsi que le château de la Begude, inscrit dans le parc de l'Europe.

Le secteur représente un potentiel de développement pour l'habitat et des équipements grâce à un grand nombre d'opportunités foncières.



Le château de la Begude

Objectifs

Les interventions dans le secteur devront se faire en cohérence avec des objectifs majeurs :

- Permettre une constructibilité sur une partie du site sous condition d'une intégration paysagère qualitative et d'une transition des hauteurs avec les tissus environnants.
- Valoriser et garantir la vocation naturelle des grandes entités paysagères constitutives du territoire communal :
 - Préserver et poursuivre le rayonnement du fort de Feyzin, protéger son écrin naturel boisé, socle non bâti permettant une mise en valeur de l'objet historique.
 - Préserver et valoriser les espaces publics paysagers majeurs, formés par le parc de l'Europe et le parc des trois cerisiers dans le cadre de tout futur aménagement.
 - Conforter les perspectives paysagères entre la ville (route de Vienne) et le fort.
- Valoriser et mieux articuler les équipements publics existants ou à créer et les éléments patrimoniaux de qualité (château de la Begude, fort) avec les quartiers proches.
- Renforcer la perméabilité du secteur par la création d'ouvertures visuelles et de maillages de cheminements paysagés vers les polarités de quartiers et le paysage.

Principes d'aménagement

La valorisation et l'aménagement du site devront répondre aux principes suivants :

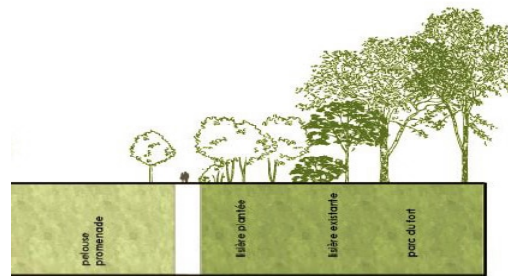
• Paysage et nature en ville

- Protéger et affirmer les lisières du fort afin de mettre en valeur son glacis dans le paysage de la commune et préserver ses fonctions écologiques.
- Préserver et renforcer l'épaisseur verte afin d'assurer une large perspective paysagère et d'assurer les liens écologiques entre la balme, le parc de l'Europe, le fort et les Grandes terres.
- Traiter un espace de transition paysager pour mettre en valeur l'entrée du fort (espace vert, jardins familiaux,...) en lien avec les jardins ouvriers existants.
- Veiller à l'utilisation d'un éclairage qualitatif évitant la sur-illumination pour respecter la faune et la flore.
- Préserver les points de vue sur le paysage.

• Fonctions urbaines et morphologie

- Mettre en place un traitement paysager qualitatif autour de toutes nouvelles constructions.
- Implanter les nouvelles constructions de manière à ménager des césures régulières afin de garantir les vues sur les boisements du fort depuis la rue.
- Implanter les bâtiments avec un recul paysager le long de la route du Docteur Long.
- Unifier le traitement des clôtures et assurer la cohérence d'ensemble.
- Intégrer toutes les émergences (local à vélo, coffret technique,...) de préférence dans le bâti.
- Aménager des espaces verts collectifs d'un seul tenant et qualitatifs, en transition avec la lisière du fort et favoriser la réalisation de jardins familiaux.
- Intégrer dans la conception des espaces verts la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Permettre l'implantation d'une résidence seniors et d'un groupe scolaire en veillant à une qualité architecturale forte et une intégration paysagère de grande qualité.

Référence / Illustration



Coupe de principe entre les jardins collectifs et la lisière boisée du fort. Expertise urbaine ESAU, novembre 2015
Lisière boisée affirmée: Parc des corderies royales, Rochefort



Morphologie urbaine: Quartier Vauban, Fribourg



Principes d'aménagement

• Intégration paysagère et maillages

- Mieux intégrer les équipements majeurs existants par la mise en valeur des abords moyennant des aménagements paysagers et d'espaces publics et veiller à préserver des vues.

- Appuyer la composition et l'articulation du projet sur les éléments bâtis, de qualité patrimoniale: château de la Begude.

- Créer un cheminement piéton structurant est-ouest en lisière du fort permettant de relier l'entrée du fort, la cour du château et la route de Lyon. Permettre à terme la liaison avec le fossé du fort.

- Prolonger le cheminement existant au nord du centre médico-psychologique vers la route de Lyon.

- Améliorer le cheminement piéton existant nord-sud le long de la lisière boisée du fort vers le collège et prolonger ce cheminement vers la rue Dr Long.

- Poursuivre les aménagements de la rue du Docteur Long par un élargissement de la voie et le prolongement du cheminement piéton au niveau du 6 rue Docteur Long.

• Accès et stationnements publics et privés

- Permettre quelques places dépose minute pour les équipements sportifs et de loisirs en surface avec une intégration paysagère qualitative.

- Conserver un accès paysagé au parking du fort depuis la rue Dr Long.

Référence / Illustration



Pelouse des jardins collectifs: Parc de la Tête d'or, Lyon

Principes d'aménagement



OAP Fort Nord - Feyzin

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Périmètre d'OAP | | Emplacement à privilégier pour une résidence sénior |
| | Elément bâti de qualité à conserver | | Recul paysager à constituer |
| | Espace public à créer ou à conforter aux abords des équipements | | Espace paysager à traiter pour la mise en valeur de l'entrée du fort (espace vert, jardins familiaux,...) |
| | Caractère paysagé et végétalisé du parc de l'Europe à préserver | | Espace végétalisé à créer, affecté prioritairement aux espaces verts collectifs |
| | Lisières boisées du fort à protéger et à affirmer | | Arbres à haute tige accompagnant le cheminement |
| | Epaisseur verte à préserver ou renforcer afin de créer une large perspective paysagère accompagnant notamment les cheminements piétons | | Cheminement piéton existant à améliorer |
| | Démolition à prévoir pour permettre la poursuite de l'aménagement de la rue du Docteur Long | | Cheminement piéton à créer |
| | Emplacement à privilégier pour la création d'un groupe scolaire | | Voie d'accès au parking à paysager |
| | Localisation souhaitée pour un équipement public de plein air ou paysager: extension du parc de l'Europe | | Point de vue à garantir |



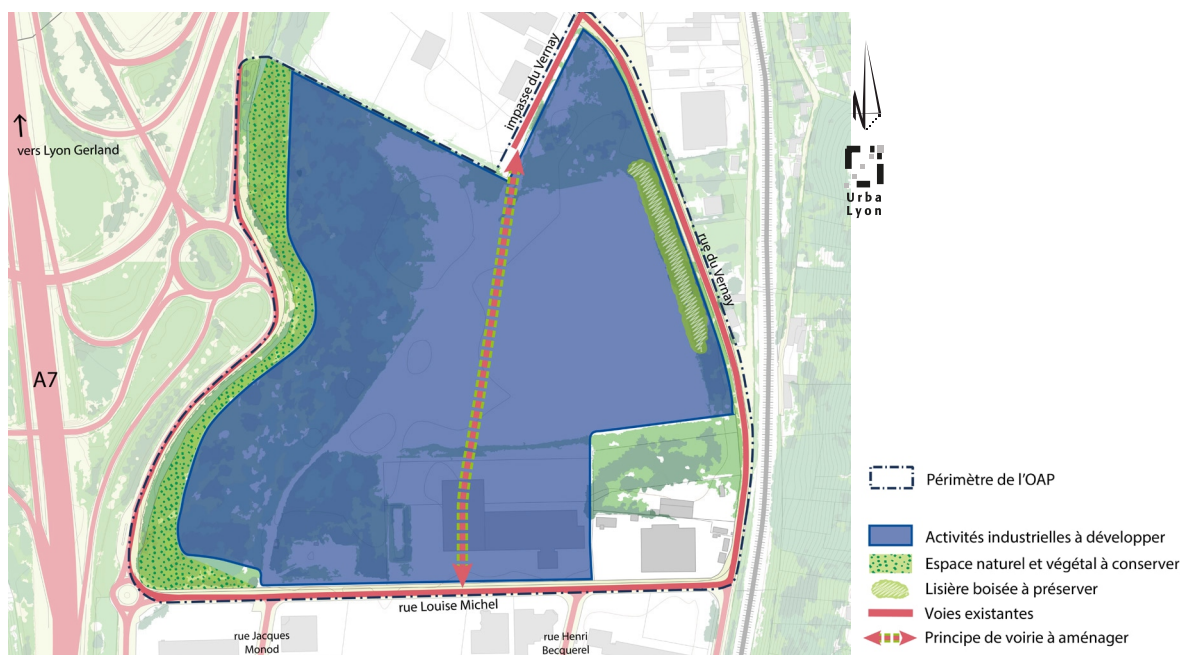
OAP
3

Sous-Gournay

Objectifs

- Développer sur le tènement de Sous-Gournay des activités industrielles innovantes et en lien avec la diversification économique de la vallée de la chimie, en prenant en compte les modalités d'urbanisation définies par les articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme, dans ce secteur repéré comme « entrée de ville » au titre de la loi Barnier.
- Intégrer cette opération Sous-Gournay dans un périmètre plus large incluant le site d'Air Liquide et la zone industrielle de Château de l'Île ; favoriser les liens fonctionnels entre les différents sites.

Principes d'aménagement



Accès et déplacements:

- Aménager une nouvelle voie tous modes entre la rue Louise Michel et l'impasse du Vernay.

Qualité architecturale urbaine et paysagère :

- Privilégier sur la frange ouest du site un parti pris paysager qui permette de qualifier l'entrée de ville, d'intégrer les activités économiques de la zone d'activités et de participer à l'objectif de paysage productif.
- Prendre en compte les nuisances, et notamment le bruit, dans le choix d'emplacement des bâtiments et leur traitement architectural.

- Assurer une qualité architecturale et paysagère à l'ensemble du projet.

- Préserver la lisière boisée le long de la rue du Vernay.

Lutte contre les risques et les nuisances:

- Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

OAP
4

Avenue de Barton - Rue du 11 Novembre 1918

Objectifs

Favoriser l'implantation d'activités économiques sur le secteur situé à l'angle de l'avenue de Barton et de la rue du 11 Novembre 1918 en assurant une insertion urbaine qualitative:

- Valoriser le paysage urbain en entrée de ville de Feyzin.
- Assurer une transition qualitative entre les tènements économiques et les secteurs résidentiels.
- Renforcer les liaisons et l'accessibilité modes doux à la gare de Feyzin.

Principes d'aménagement

> Localisation des fonctions

- Favoriser l'implantation d'activités économiques en ville à l'angle de l'avenue de Barton et de la rue du 11 Novembre 1918.

> Principes de morphologie urbaine

- Assurer un traitement architectural et paysager qualitatif des façades sur les voies publiques, notamment au niveau du carrefour entre la rue du 11 Novembre 1918 et l'avenue de Barton.
- Aménager une porosité visuelle depuis l'avenue de Barton vers le cœur d'îlot.
- Opérer une transition qualitative entre le tissu d'activité économique et le tissu résidentiel.

> Principes de préservation et de développement du végétal

- Composer un espace de transition végétalisé le long de l'avenue de Barton et la rue du 11 Novembre 1918.
- Préserver et renforcer les cœurs d'îlots végétalisés en utilisant les trois strates du végétale (herbacée, arbustive et arborée).
- Composer un cœur d'îlot planté dans la continuité du cœur d'îlot existant au sud.
- Préserver l'ambiance boisée existante le long de l'avenue de Barton

> Principes de desserte et stationnement

- Aménager une liaison modes doux entre la rue du 11 Novembre 1918 et la rue Hector Berlioz.



- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Localisation privilégiée d'activités économiques
- Traitement qualitatif de l'angle entre la rue du 11 Novembre et l'avenue de Barton à assurer
- Principe de porosité visuelle depuis l'avenue de Barton à aménager
- Espace végétalisé en cœur d'îlot à préserver
- Espace planté en cœur d'îlot à créer
- Ambiance boisée à préserver
- Espace de transition végétalisé à composer
- Principe de liaison modes doux à aménager
- Accès véhicules au tènement d'activités économiques à privilégier
- Transition entre le tissu économique et le tissu résidentiel à soigner

OAP
11

Le Couloud

Objectifs

- Permettre la poursuite du développement économique du site "Couloud" en assurant la mise en place d'une trame verte et d'un réseau modes doux à l'échelle de l'agglomération, entre la 1ère et la 2e couronne de l'agglomération, vers le tramway.
- Assurer une composition d'ensemble en développant une qualité paysagère et architecturale des projets, participant à la qualité des entrées de ville.

Principes d'aménagement

Composition d'ensemble

- Matérialiser par une conception alliant architecture et aménagement paysager les lignes de composition d'ensemble parallèles à l'avenue du 11 nov. et au bvd Y. Farge.
- Préserver la trame verte d'agglomération le long du B.U.S. en valorisant les strates végétales existantes en lien avec la création d'une liaison mode doux.
- Créer des liaisons modes doux d'ampleur accompagnées par une trame verte qualitative et d'une épaisseur permettant la plantation d'arbres de haute tige et de couvres-sols (en plus de l'emplacement réservé à l'est).
- Préserver les vues lointaines dans les axes du bvd Y. Farge et du T4.

Maillage et espaces publics:

- Permettre et matérialiser des accès modes doux fluides au site depuis le tram et l'arrêt de bus.
- Limiter les accès sur la partie ouest de l'avenue du 11 nov. 1918.
- Mettre en scène l'entrée principale des projets (qualité des matériaux employés, traitement soigné des murets, clôtures, portails...).

Morphologie urbaine:

- Traiter deux façades principales et qualitatives, sur le bvd Y. Farge et l'avenue du 11 Novembre.
- Traiter un doublement de ces façades par des aménagements paysagers (façades végétales sur rues) différenciés.
- Scinder les volumes bâtis de ces deux façades principales (implantation en peigne possible) et

végétaliser les espaces de respiration (dialogue avec la liaison verte).

- Intégrer les émergences techniques, maîtriser les enseignes et pré-enseignes.

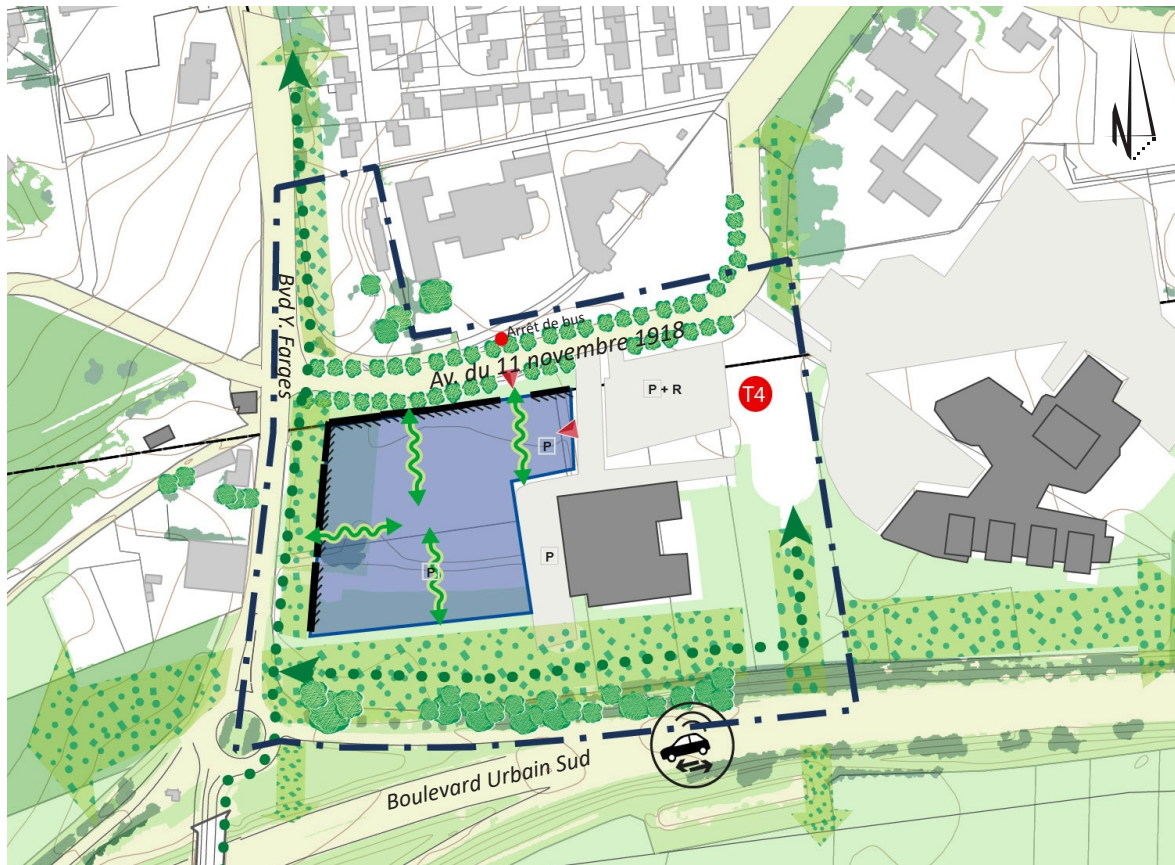
Lutte contre les risques et les nuisances:

- Limiter l'imperméabilisation des sols au strict besoin du projet.
- Regrouper les zones de stationnement pour limiter les zones imperméabilisées de manière préférentielle dans les césures et à l'intérieur du site.
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie à la composition paysagère d'ensemble (toitures végétalisées, noues, bassin de récupération des eaux...).
- Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

Trame verte et paysage:

- Végétaliser les zones de stationnement préférentiellement (3 strates de végétation dont arbres de hautes tiges) afin d'éviter la création d'îlots de chaleur.
- Planter également les accès et abords du bâtiment afin d'ombrager les zones extérieures.

Principes d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Localisation d'activité économique
- Façades principales et angle de bâtiment à traiter
- Césure dans le bâti à réaliser (perméabilité visuelle)
- Localisation des accès à la zone (accès mutualisé souhaité)
- Cheminement modes doux structurant vers T4 à créer
- Espace vert tampon à aménager ou à valoriser
- Ambiance végétale à valoriser
- P Localisation préférentielle pour du stationnement
- 🚗 Zone de nuisances sonores à prendre en compte

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

FEYZIN

Surface communale..... 1 051,71 ha (dont surface d'eau : 47,01 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	5,37
UCe4	11,77
Mixtes de formes compactes	
URm1	5,62
URm2	3,72
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	19,47
URc2	2,34
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	50,65
URi2	103,39
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	93,35
UEi2	145,20
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEi	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	9,49
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	42,99
UL	2,92
TOTAL	496,28

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	4,64
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	17,38
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEi	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	7,02
AU3	
TOTAL	29,04

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	18,71
N2	214,70
Zones agricoles	
A1	
A2	292,98
TOTAL	526,39

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	63,91
Espaces Végétalisés à Valoriser	89,12
Plantations sur domaine public	4,91
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,49
TOTAL	158,43

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	9 370	9 857	97	5,2%	1 385 927
Nombre de ménages	3 448	4 082	127	18,4%	631 553
Taille des ménages	2,7	2,4	-0,1	-0,11	2,1
Nombre de résidences principales	3 448	4 082	127	18,4%	631 553
Part des ménages propriétaires	64,2%	56,2%	-1,6%	-8,0%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	12,7%	15,6%	0,6%	2,8%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	21,3%	26,5%	1,0%	5,2%	125 583
Taux de logements vacants	5,8%	7,1%	0,3%	1,3%	7,4%
Nombre d'emplois	5 078	4 887	-38	-3,8%	704 742
Revenu fiscal médian	19 946 €	20 680 €	147	3,7%	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	26,91%	29,15%	33,70%

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	452	534
Pression de la demande de logement locatif social	2,4	2,4
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	43%	49%
Taux de rotation dans le parc locatif social	10,6%	6,5%
Taux de vacance dans le parc locatif social	2,7%	5,5%

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	195,8	197,5	197,8
Nombre de logements	4 085	4 157	4 443
Densité	20,9	21,0	22,5

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.