

Dossier de concertation préalable – Présentation générale du quartier Saint Jean et des objectifs du projet urbain

Présentation du site

La ville de Villeurbanne est située à l'accroche entre le centre d'agglomération et la 1^{ère} couronne de l'est lyonnais. Avec plus de 145 000 habitants et un fort dynamisme démographique, elle est la deuxième ville de l'agglomération.

Le quartier prioritaire Saint Jean, identifié au titre de la politique de la ville, est inscrit dans un ensemble plus large. Ce site est localisé au nord-est de Villeurbanne, hors périphérique, à la limite avec Vaulx-en-Velin. Situé entre le canal à l'ouest, l'autoroute A42 au nord et l'avenue d'Orcha à l'est, il s'étend sur environ 120 hectares. Outre sa **faible densité** de population (environ 3 500 habitants), il se caractérise par la **grande mixité de son tissu**, comprenant de l'habitat pavillonnaire et collectif (1300 logements au total), des zones d'activités et des entreprises en diffus (260 entreprises en totalité représentant 1200 emplois). La pointe nord de Saint-Jean, où se trouvent les puces du canal - deuxième marché aux puces de France, représente une vingtaine d'hectares entre le bras du Rhône et l'autoroute A42. S'y ajoute la pointe sud (environ 7 hectares au droit du pont de Cusset) située à l'interface des puces de Vaulx-en-Velin.

Saint Jean s'organise en deux parties séparées par l'allée du Mens (axe est/ouest), marquées par des dominantes d'occupation différentes. La partie de Saint Jean située au nord comprend davantage d'activités que la partie sud, à dominante résidentielle, où se situe la majeure partie du parc social, propriété d'Est Métropole Habitat (résidence Saint Jean : 484 logements ; résidences Peupliers et Roseaux : 75 logements). Saint Jean compte au total 56 % de logement social à l'échelle des 120 hectares, le taux de vacance dans le parc social étant de 1,6%. Sur la résidence Saint Jean, des réhabilitations ont été conduites dans les années 1990. On constate cependant un vieillissement du bâti surtout sur les barres (problèmes d'infiltration et dégradations extérieurs), et un besoin de mise aux normes sur le plan thermique.

Tout comme les Buers, le quartier Saint Jean propose une offre de logement accessible aux foyers ayant les revenus les plus modestes en cœur d'agglomération (loyer à 4,60 euros/m² en moyenne), dans une commune où la pression de la demande est forte avec plus de 5 demandes pour chaque logement libéré, un taux de vacance en baisse (1,2% en 2013, contre 2,1% en 2012), des temps d'attente importants (19 mois d'ancienneté des demandes de logement social en direction de Villeurbanne en moyenne).

Le site est marqué à la fois par son enclavement (coupure des infrastructures, faiblesse de la desserte en transports en commun - seule une ligne de transport en commun dessert le cœur du quartier, la ligne 7 reliant le centre de Vaulx-en-Velin à la station de métro L. Bonneville¹) et les contraintes naturelles (servitudes liées au Plan de protection des risques naturels et d'inondation, périmètre de protection des champs captants). Mais il se

¹ La ligne fonctionne de 4h30 à 00h20, avec des fréquences au mieux toutes les 12 minutes, atteignant des intervalles de 40 minutes tôt le matin et le soir à partir de 21h.

caractérise également par un potentiel paysager intéressant : le quartier est situé le long des berges du canal, dans le périmètre de l'anneau bleu ; il comprend de vastes espaces de jardins collectifs à valoriser.

Si des équipements sont présents sur le quartier (groupe scolaire, trois stades, centre d'animation, maison des services publics), l'enjeu consiste aujourd'hui à renforcer leur présence dans ce secteur enclavé, dans un contexte où l'offre de service a diminué ces dernières années sur Saint Jean (départ de la poste, absence de distributeur automatique de billet depuis).

Le quartier comprend plusieurs anciennes cités de transit accueillant des ménages pour certains en grande précarité économique : la résidence Vert-Buisson au nord (le relogement des familles est en cours, en vue de la démolition des bâtiments) ; les chalets du Mens à proximité de l'avenue d'Orcha. Il comprend également un terrain d'accueil des gens du voyage sédentarisés (terrain municipal, à proximité des puces du canal), pour lesquels une démarche de relogement est en préparation.

Le quartier Saint Jean a été retenu pour la mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain d'intérêt national lors du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) du 15 décembre 2014.

Des études urbaines sont en cours depuis plusieurs années sur le secteur Saint Jean, sans qu'elles aient abouti sur des réalisations à ce jour. Seules des interventions de proximité ont été conduites à travers le contrat de ville. Le Nouveau programme de renouvellement urbain constitue ainsi l'opportunité de concrétiser les réponses aux enjeux identifiés sur ce secteur : sortir de l'enclavement, rattacher Saint Jean au reste de l'agglomération, tirer parti de son potentiel de développement et de ses atouts.

Articulation avec les politiques d'agglomération

Dans un contexte de forte attractivité et de croissance démographique du secteur centre et de Villeurbanne en particulier, Saint Jean constitue un **territoire de développement** intéressant du fait de sa surface, de la présence de tenements mutables (maîtrise publique de 50% du foncier au sud de l'allée du Mens) et de son accessibilité routière, qui s'ajoutent à ses atouts en termes de potentiel d'espaces verts et de diversité de fonctions.

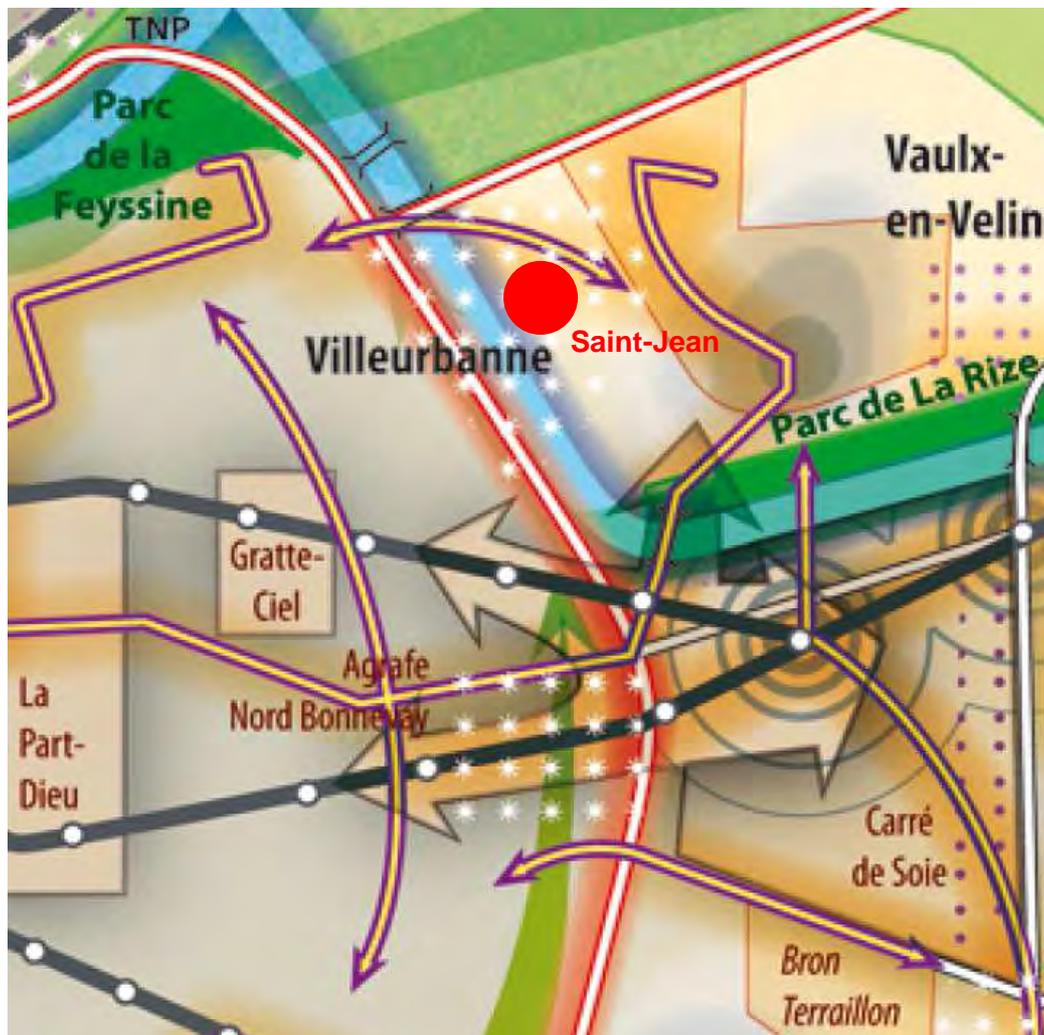
Il est en cela un des grands territoires de développement à l'échelle de l'ambition du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) pour le secteur centre de l'agglomération, regroupant Lyon et Villeurbanne (objectif +60 000 logements entre 2010 et 2030, englobant le desserrement de la population et l'accueil de nouveaux habitants).

Le quartier Saint-Jean s'inscrit au sein de la **démarche de projet « Grande Ile »** (Saint Jean à Villeurbanne et nord de Vaulx-en-Verin) qui promeut un développement cohérent de ce lieu à l'interface entre centre et première couronne de l'agglomération, et soulève l'enjeu de d'une desserte en transport en commun renforcée au vu des potentiels de développement en présence.

Saint-Jean est identifié par le SCOT comme un « **site mixte à dominante économique** », où il convient de maintenir et conforter les fonctions économiques en cohérence avec la fonction résidentielle. Parmi ces sites mixtes, Saint Jean est pointé

comme l'un des sites prioritaires pour le développement économique de l'agglomération, du fait de son potentiel de mutation important.

Carte de la cohérence territoriale, issue du SCOT de l'agglomération lyonnaise



Les conditions du développement

- | | |
|---|--|
|  territoire urbain |  section de voirie pouvant faire l'objet d'un renforcement de l'intégration urbaine |
|  renforcement des polarités urbaines, lieu d'accueil privilégié des équipements et services |  site de projet urbain |
|  Intensification de l'urbanisation autour des gares du réseau express de l'aire métropolitaine |  grand projet de ville |
|  corridor urbain : armature urbaine structurée autour du réseau TC d'agglomération |  site économique mixte |
| |  site économique |

Enjeux / Orientations stratégiques

Les enjeux suivants sont identifiés sur l'ensemble du quartier :

- Faire évoluer **la qualité de vie et l'image**, et renforcer **l'attractivité** du secteur Saint Jean.
- **Désenclaver** Saint Jean en soutien à son développement (amélioration du maillage viaire et de la desserte en transports en commun).
- **Densifier** le quartier : atteindre à terme une population de 15 000 habitants, avec un objectif de 10.000 habitants minimum à échéance 2030.
- Organiser plus finement la mixité de fonctions économique et résidentielle présentes à Saint Jean, et renouveler les formes de cette mixité.
- Aller vers davantage de diversité dans l'offre de logements (développer une offre en locatif libre, en accession libre et abordable... notamment sur le sud du quartier où le logement locatif social est aujourd'hui dominant).
- Prendre appui sur les potentiels paysagers du site (valorisation des berges du canal notamment).

Vocation et rôle du site à moyen – long termes (10-15 ans)

Actuellement, Saint Jean constitue un secteur très hétérogène dont l'environnement est peu qualifié. Sa vocation, selon les principes validés dans le cadre de l'étude urbaine conduite ces dernières années, est de demeurer un secteur mixte (offres d'habitat et d'activités diversifiées), le projet urbain devant permettre une meilleure organisation des fonctions dans l'espace.

L'objectif à terme est de faire de Saint Jean un grand quartier mixte dans ses fonctions, équipé et bien intégré dans son environnement, avec une vocation économique à conforter au nord et une fonction résidentielle à maintenir et diversifier au sud en l'articulant avec une nouvelle polarité (commerces, services...).

Objectifs poursuivis dans le cadre du projet

Les objectifs prioritaires se déclinent différemment selon les échelles considérées :

- **Sur le nord de Saint Jean** (au nord de l'allée du Mens) : conforter et valoriser la fonction économique.
- **Sur le secteur Saint Jean sud** (au sud de l'allée du Mens) : aller vers une densification et une diversification de l'offre d'habitat, développer une polarité adaptée aux besoins des populations présentes et à l'accueil de nouveaux habitants.
- **Sur la résidence Saint Jean** : faire pleinement participer la résidence de la dynamique de développement (construire le projet autour des lieux de vie existants, développer la nouvelle centralité en lien avec la cité...), requalifier le parc social et les espaces extérieurs des résidences de logement social.