

## FONTAINES-SUR-SAONE

### PROJET DE MODIFICATION N°4

Dossier d'enquête publique

2024





# NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

## **Nomenclature du PLU-H :**

### *C.1 Cahier communal*

*C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés*

*C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

*Carte de synthèse des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)*

*C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)*

*C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

*C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages*

### *C.2 Documents graphiques du règlement*

*C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »*

*C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »*

*C.2.5 Légende et plan « Habitat »*

*C.2.6 Légende et plan « Stationnement »*

*C.2.7 Légende et plan « Économie »*

*C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »*

### *C.3 Documents écrits du règlement*

*C.3.1 Prescriptions d'urbanisme*

*Emplacements réservés de voirie (ERV)*

*Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes*

*Emplacements réservés aux équipements publics*

*Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques*

*Localisations préférentielles pour équipements (LPE)*

*Périmètres d'attente de projet (PAP)*

*Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)*

*Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N*

*Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)*

*Réservations pour programme de logements*

*Secteurs de taille minimum de logement (STML)*

*Secteurs de mixité sociale (SMS)*

*C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)*

*C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)*



**FONTAINES-SUR-SAONE****Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements****O Point 196**

**Objectif :** Encadrer les évolutions du centre en tenant compte de ses caractéristiques patrimoniales et végétales.  
Protéger et identifier un cèdre, très visible depuis l'espace public, afin de conserver la perception végétale du cœur d'îlot.  
Conserver et valoriser le patrimoine identitaire de la commune.  
Permettre l'accueil de projets de logements répondant aux besoins de la commune.

**Conséquence :** Modification du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 "Escoffier - Ferry".  
Modification d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) surfacique sur la parcelle cadastrée AB 330 située 2 quai Jean-Baptiste Simon.  
Inscription d'un élément bâti patrimonial (EBP) sur la parcelle cadastrée AB 459 situé 15 rue Jules Ferry.  
Inscription d'une ligne d'implantation pour des logements sur la parcelle cadastrée AB 509 située 40 rue Gambetta.

**Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale****O Point 136**

**Objectif :** Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2023-2025, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).

**Conséquence :** Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

## Structurer le développement urbain

## • Poursuivre le développement et le rayonnement du centre



- > Préserver la **cohérence d'ensemble** du centre constitué :
  - préserver les caractéristiques de son tissu historique
  - protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager qui forge son identité
  - conserver et valoriser les espaces de respiration dans le tissu urbain : place de la Liberté, square de l'Europe, place des Rendez-vous, Clos du Maquis, chemin des Rives.
- > Poursuivre le **renouvellement urbain** du centre entre la rue Gambetta et la Saône :
  - valoriser l'identité fontainoise en s'appuyant sur les formes traditionnelles du tissu urbain pour la structuration de l'évolution urbaine : organisation en venelles vers la Saône, développement de formes intermédiaires réinterprétant le tissu historique avec régularité de l'épannelage et du rythme, etc.
  - permettre l'introduction de formes architecturales contemporaines
  - proposer une qualité de vie aux logements donnant sur les quais, notamment avec une recherche dans le traitement paysager et architectural de la façade sur quais
  - permettre une offre de déplacements alternative au transport individuel sur les quais, axe structurant du bassin de vie, et encourager un rabattement modes doux vers les quais depuis le centre-bourg
- > Conforter l'offre qualitative de la **polarité commerciale** du bourg à l'échelle du bassin de vie, ainsi que la présence d'activités de proximité en milieu urbain.
- > Poursuivre le **dynamisme du quartier du nouveau centre**, en accroche du bourg.
- > Accompagner les transitions urbaines sur l'**avenue Simon Rousseau**, en accroche au centre bourg historique et au nouveau centre, en favorisant une multifonctionnalité (équipements, habitat, commerces).
- > Prendre en compte les **risques naturels d'inondation** liés à la Saône.

PIP  
A1OAP  
1

- Le zonage UCe3b permet la mixité fonctionnelle dans le respect du tissu de centre ancien. Des hauteurs graphiques différenciées garantissent un épannelage varié entre la rue et les arrières de parcelles.
- La présence d'un PIP et d'EBP garantissent la préservation des caractéristiques morphologiques et identitaires du bourg.
- La trame verte est confortée par des outils de protection du végétal : EVV, plantation sur le domaine public, arbre remarquable.
- Les zonages URM1c et UCe2a permettent le renouvellement du centre autour des rues Escoffier/Ferry. Une orientation d'aménagement et de programmation permet d'encadrer finement cette évolution.
- Des ER cheminements piétons et voirie favorisent les liens entre les différents secteurs du territoire et notamment vers la Saône.
- Une marge de recul renforce les espaces de transition entre les constructions et le quai.
- La vie commerçante sur le centre élargi est confortée par une polarité commerciale et des linéaires commerciaux, artisanaux et toutes activités.
- Le zonage URc1b permet une gestion des ensembles urbains de La Norenchal.
- Le secteur avenue Simon Rousseau est classé en URM2b.
- Le zonage UPp en bord de Saône interdit les nouvelles constructions dans les secteurs à risques.

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### Structurer le développement urbain

##### • Poursuivre le développement et le rayonnement du centre



- > Préserver la **cohérence d'ensemble** du centre constitué :
  - préserver les caractéristiques de son tissu historique
  - protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager qui forge son identité
  - conserver et valoriser les espaces de respiration dans le tissu urbain : place de la Liberté, square de l'Europe, place des Rendez-vous, Clos du Maquis, chemin des Rives.
- > Poursuivre le **renouvellement urbain** du centre entre la rue Gambetta et la Saône :
  - valoriser l'identité fontainoise en s'appuyant sur les formes traditionnelles du tissu urbain pour la structuration de l'évolution urbaine : organisation en venelles vers la Saône, développement de formes intermédiaires réinterprétant le tissu historique avec régularité de l'épannelage et du rythme, etc.
  - permettre l'introduction de formes architecturales contemporaines
  - proposer une qualité de vie aux logements donnant sur les quais, notamment avec une recherche dans le traitement paysager et architectural de la façade sur quais
  - permettre une offre de déplacements alternative au transport individuel sur les quais, axe structurant du bassin de vie, et encourager un rabattement modes doux vers les quais depuis le centre-bourg
- > Conforter l'offre qualitative de la **polarité commerciale** du bourg à l'échelle du bassin de vie, ainsi que la présence d'activités de proximité en milieu urbain.
- > Poursuivre le **dynamisme du quartier du nouveau centre**, en accroche du bourg.
- > Accompagner les transitions urbaines sur l'**avenue Simon Rousseau**, en accroche au centre bourg historique et au nouveau centre, en favorisant une multifonctionnalité (équipements, habitat, commerces).
- > Prendre en compte les **risques naturels d'inondation** liés à la Saône.

PIP  
A1

OAP  
1

- Le zonage UCe3b permet la mixité fonctionnelle dans le respect du tissu de centre ancien. Des hauteurs graphiques différenciées garantissent un épannelage varié entre la rue et les arrières de parcelles.
- La présence d'un PIP et d'EBP garantissent la préservation des caractéristiques morphologiques et identitaires du bourg.
- La trame verte est confortée par des outils de protection du végétal : EBC, EVV, plantation sur le domaine public, arbre remarquable.
- Les zonages URM1c et UCe2a permettent le renouvellement du centre autour des rues Escoffier/Ferry. Une orientation d'aménagement et de programmation permet d'encadrer finement cette évolution.
- Des ER cheminements piétons et voirie favorisent les liens entre les différents secteurs du territoire et notamment vers la Saône.
- Une marge de recul renforce les espaces de transition entre les constructions et le quai.
- La vie commerçante sur le centre élargi est confortée par une polarité commerciale et des linéaires commerciaux, artisanaux et toutes activités.
- Le zonage URc1b permet une gestion des ensembles urbains de La Norenchal.
- Le secteur avenue Simon Rousseau est classé en URm2b.
- Le zonage UPp en bord de Saône interdit les nouvelles constructions dans les secteurs à risques.
- Une ligne d'implantation rue Gambetta permet le retournement d'un bâtiment sur l'espace public.

Point n° 196



### Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 60 logements /an, soit 540 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ une cinquantaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants. Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier notamment sur les secteurs de Jules-Ferry/ Briencel; Marronniers, bas de la Montée Roy et Gambetta,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante et des secteurs dotés en équipements, services et commerces et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

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

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

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



### Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 60 logements /an, soit 540 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ une cinquantaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants. Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier notamment sur les secteurs de Jules-Ferry/ Briencel; Marronniers, bas de la Montée Roy et Gambetta,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante et des secteurs dotés en équipements, services et commerces et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



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

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

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

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

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

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. **Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale 2020-2023 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente.** Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
  - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- Le maintien des règles et l'extension du périmètre du secteur de mixité sociale existant.
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Fontaines-sur-Saône,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations.
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre prioritairement la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante,

A l'échelle du quartier des Marronniers cela se traduit par :

- La réduction des phénomènes de concentration des difficultés par un travail coordonné des acteurs (bailleur social et réservataires) sur les stratégies d'attribution des logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement.



#### Améliorer la qualité du parc

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

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

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

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
  - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 45 logements locatifs sociaux.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- Le maintien des règles et l'extension du périmètre du secteur de mixité sociale existant.
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Fontaines-sur-Saône,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations.
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront per-

mettre prioritairement la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante,

A l'échelle du quartier des Marronniers cela se traduit par :

- La réduction des phénomènes de concentration des difficultés par un travail coordonné des acteurs (bailleur social et réservataires) sur les stratégies d'attribution des logements locatifs sociaux conformément aux orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement.



#### Améliorer la qualité du parc

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

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

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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP  
1

## Escoffier-Ferry

### Objectifs

Permettre le renouvellement du secteur J. Ferry et E. Rémond, dans une dynamique d'étoffement de la centralité de Fontaines-sur-Saône, incluant des équipements publics.

Permettre la localisation d'équipements sur le site.

### Principes d'aménagement

#### Secteur Escoffier Rémond

##### Fonctions et morphologie urbaines

Encadrer le renouvellement urbain le long de la rue Escoffier Rémond :

> à l'ouest, favoriser une implantation en front de rue, en travaillant l'épannelage des constructions (R+2/R+3) afin d'éviter un front urbain monolithique et préserver la végétalisation du cœur d'îlot.

> à l'est, favoriser la discontinuité des constructions en forme de peigne, permettant la mixité des fonctions (équipement en rdc). En arrière de parcelles, privilégier un habitat intermédiaire avec des gabarits oscillant entre R+1 et R+2.

##### Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Préserver les boisements existants et favoriser une alternance bâti/végétal permettant de rythmer la voie à l'est.

- Préserver le square de l'Europe (espace public, boisements).

##### Accès, déplacement et stationnement

- Affirmer un axe modes doux nord-sud (grande venelle) permettant de relier l'axe Gambetta aux quais de Saône, en préservant un recul des constructions sur la rue Escoffier Rémond.

- Préserver la possibilité d'un axe mode doux est-ouest reliant la rue Escoffier Rémond à la rue Pierre Carbon.

- Mutualiser les stationnements à l'échelle des îlots.

#### Secteur Jules Ferry

##### Fonctions et morphologie urbaines

- Le renouvellement du secteur doit privilégier un épannelage varié entre les constructions sur rue et les constructions en cœur d'îlots :

- rue Vignet Trouvé : R+4 maximum

- rue Jules Ferry : R+3 maximum

- cœur d'îlots : R+2 à R+3 maximum

- Prévoir une césure pour laisser percevoir les coeurs d'îlot.

- Prendre en compte les risques d'inondation dans le plan d'aménagement d'ensemble.

##### Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Concevoir un aménagement paysager de l'opération.

##### Accès, déplacement et stationnement

- Permettre un maillage modes doux de la rue Jules Ferry à la grande venelle du Clos du Maquis.

- Rechercher des solutions de mutualisation du stationnement à l'échelle des îlots.

#### Secteur Gambetta

- Conserver les caractéristiques du tissu ancien sur la rue Gambetta encadrant la rue Escoffier Rémond : morphologie de maisons de ville, alignement sur la limite de référence, hauteurs oscillant entre 7 et 13m (R+2+ combles maximum).

- Préserver les boisements du square de l'Europe et le bâtiment de l'ancienne mairie, qui par son implantation en retrait marque une respiration dans le linéaire de la rue.

## 4.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP  
1

## Escoffier-Ferry

### Constat

Le secteur Escoffier / Rémond / Jules Ferry / Vignet Trouvé est un site stratégique de développement pour la commune de Fontaines-sur-Saône. A moins de 800m de la gare de Collonges-au-Mont-d'Or, localisé le long de la Saône et de la route départementale reliant Fontaines-sur-Saône à Lyon, cette partie sud-ouest du centre-historique est bien desservie et présente de nombreuses aménités paysagères et programmatiques, lui conférant une forte attractivité.

Ce tissu urbain hétérogène, composé de bâtiments anciens entremêlés de végétation, et d'un tissu résidentiel plus récent, est le reflet de l'évolution de Fontaines-sur-Saône et présente de nombreuses qualités qu'il s'agira de préserver lors de son futur développement. La diversité des implantations bâties et des hauteurs, la forte présence végétale et son imbrication entre les bâtiments et en cœur d'îlots, font la richesse de ce secteur en lien direct avec la Saône.

Le développement futur du secteur doit prendre en compte ces caractéristiques et proposer de nouvelles manières d'habiter, dans le respect du patrimoine bâti et paysager du secteur.



Croisement rue Jules Ferry / Quai Jean-Baptiste Simon



Rue Escoffier Rémond



Quai Jean-Baptiste Simon



Clos du Maquis

### Objectifs

- Permettre le renouvellement du secteur, dans une dynamique d'étoffement de la centralité de Fontaines-sur-Saône, incluant des équipements publics.
- Encadrer ce renouvellement en garantissant la préservation des caractéristiques patrimoniales bâties et paysagères du site.

Point n° 196

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP  
1

## Escoffier-Ferry

### Objectifs

Permettre le renouvellement du secteur J. Ferry et E. Rémond, dans une dynamique d'étoffement de la centralité de Fontaines-sur-Saône, incluant des équipements publics.

Permettre la localisation d'équipements sur le site.

### Principes d'aménagement

#### Secteur Escoffier Rémond

##### Fonctions et morphologie urbaines

Encadrer le renouvellement urbain le long de la rue Escoffier Rémond :

> à l'ouest, favoriser une implantation en front de rue, en travaillant l'épannelage des constructions (R+2/R+3) afin d'éviter un front urbain monolithique et préserver la végétalisation du cœur d'îlot.

> à l'est, favoriser la discontinuité des constructions en forme de peigne, permettant la mixité des fonctions (équipement en rdc). En arrière de parcelles, privilégier un habitat intermédiaire avec des gabarits oscillant entre R+1 et R+2.

##### Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Préserver les boisements existants et favoriser une alternance bâti/végétal permettant de rythmer la voie à l'est.

- Préserver le square de l'Europe (espace public, boisements).

##### Accès, déplacement et stationnement

- Affirmer un axe modes doux nord-sud (grande venelle) permettant de relier l'axe Gambetta aux quais de Saône, en préservant un recul des constructions sur la rue Escoffier Rémond.

- Préserver la possibilité d'un axe mode doux est-ouest reliant la rue Escoffier Rémond à la rue Pierre Carbon.

- Mutualiser les stationnements à l'échelle des îlots.

#### Secteur Jules Ferry

##### Fonctions et morphologie urbaines

- Le renouvellement du secteur doit privilégier un épannelage varié entre les constructions sur rue et les constructions en cœur d'îlots :

- rue Vignet Trouvé : R+4 maximum

- rue Jules Ferry : R+3 maximum

- cœur d'îlots : R+2 à R+3 maximum

- Prévoir une césure pour laisser percevoir les coeurs d'îlot.

- Prendre en compte les risques d'inondation dans le plan d'aménagement d'ensemble.

##### Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- Concevoir un aménagement paysager de l'opération.

##### Accès, déplacement et stationnement

- Permettre un maillage modes doux de la rue Jules Ferry à la grande venelle du Clos du Maquis.

- Rechercher des solutions de mutualisation du stationnement à l'échelle des îlots.

#### Secteur Gambetta

- Conserver les caractéristiques du tissu ancien sur la rue Gambetta encadrant la rue Escoffier Rémond : morphologie de maisons de ville, alignement sur la limite de référence, hauteurs oscillant entre 7 et 13m (R+2+ combles maximum).

- Préserver les boisements du square de l'Europe et le bâtiment de l'ancienne mairie, qui par son implantation en retrait marque une respiration dans le linéaire de la rue.

## Principes d'aménagement

### Fonctions et morphologies urbaines

#### Rue Escoffier Rémond

Encadrer le renouvellement urbain le long de la rue Escoffier Rémond :

- > À l'ouest de la rue :
  - Favoriser une implantation en front de rue, **en permettant toutefois des reculs pour préserver les arbres existants.**
  - Travailler l'épannelage des constructions entre R+2 et R+3 afin d'éviter un front urbain monolithique.
  - Proposer une implantation bâtie permettant de préserver la végétalisation du cœur d'îlot.
- > À l'est de la rue :
  - Favoriser la **discontinuité des constructions en forme de peigne, permettant la perception du cœur d'îlot.**
  - Proposer un **épannelage des hauteurs entre R+1 et R+3 pour les logements.**
  - Permettre la **mixité des fonctions avec la localisation d'un équipement en rez-de-chaussée, au sud de la parcelle.**

#### Rue Gambetta

- Conserver les caractéristiques du tissu ancien sur la rue Gambetta : morphologie de maisons de ville, alignement sur la limite de référence, avec des hauteurs variant entre 7 et 13m (R+2+combles maximum).
- Planter des **activités** en rdc des immeubles de logements neufs.

#### Secteur Jules Ferry / Vignet Trouvé

- > À l'ouest de la rue Jules Ferry :
  - Privilégier un épannelage varié entre les constructions sur rue et les constructions en cœur d'îlots :
    - Rue Vignet Trouvé et quai Lamartine : R+4 maximum
    - Cœur d'îlots : R+2 à R+3 maximum
  - Prévoir des césures pour percevoir les cœurs d'îlot.
- > À l'est de la rue Jules Ferry et au sud de la rue Vignet Trouvé :
  - Proposer des **gabarits bâtis respectant l'environnement existant (de R+1 à +3).**
  - Prendre en compte les risques d'inondation dans le plan d'aménagement d'ensemble.

### Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

#### Rue Escoffier Rémond

Préserver l'ambiance paysagère et de la rue Escoffier Rémond :

- > À l'ouest :
  - Préserver les boisements existants
  - Conserver des percées visuelles sur le cœur d'îlot
- > À l'est de la rue :
  - Préserver les boisements existants.
  - Favoriser une alternance bâti/végétal permettant de rythmer la voie à l'est.
  - **En arrière de parcelles, créer un cœur d'îlot végétalisé.**

#### Rue Gambetta

- Préserver les boisements du square de l'Europe et le bâtiment de l'ancienne mairie, qui par son implantation en retrait marque une respiration dans le linéaire de la rue.

#### Secteur Jules Ferry / Vignet Trouvé

- > À l'est de la rue Jules Ferry et au sud de la rue Vignet Trouvé :
  - Permettre une évolution des pourtours du Clos du Maquis permettant de le mettre en valeur et de le valoriser dans l'esprit de l'histoire du site.
    - **Conserver et valoriser l'élément bâti patrimonial (1) sur la rue Jules Ferry. Planter les constructions de part et d'autre en recul du bâtiment.**
    - **Construire le long de la rue Vignet Trouvé et de la rue Jules Ferry en proposant des bâtiments allant de R+2 à R+3 en fonction du contexte urbain.**
    - **Préserver l'ambiance boisée existante.**
    - **Conserver et valoriser autant que possible le mur en pierre le long de la rue Vignet Trouvé.**
    - **Valoriser et augmenter le cœur d'îlot végétalisé accessible à tous (Clos du maquis), permettant de relier les quais de Saône et le centre-ville.**

### Accès, déplacement et stationnement

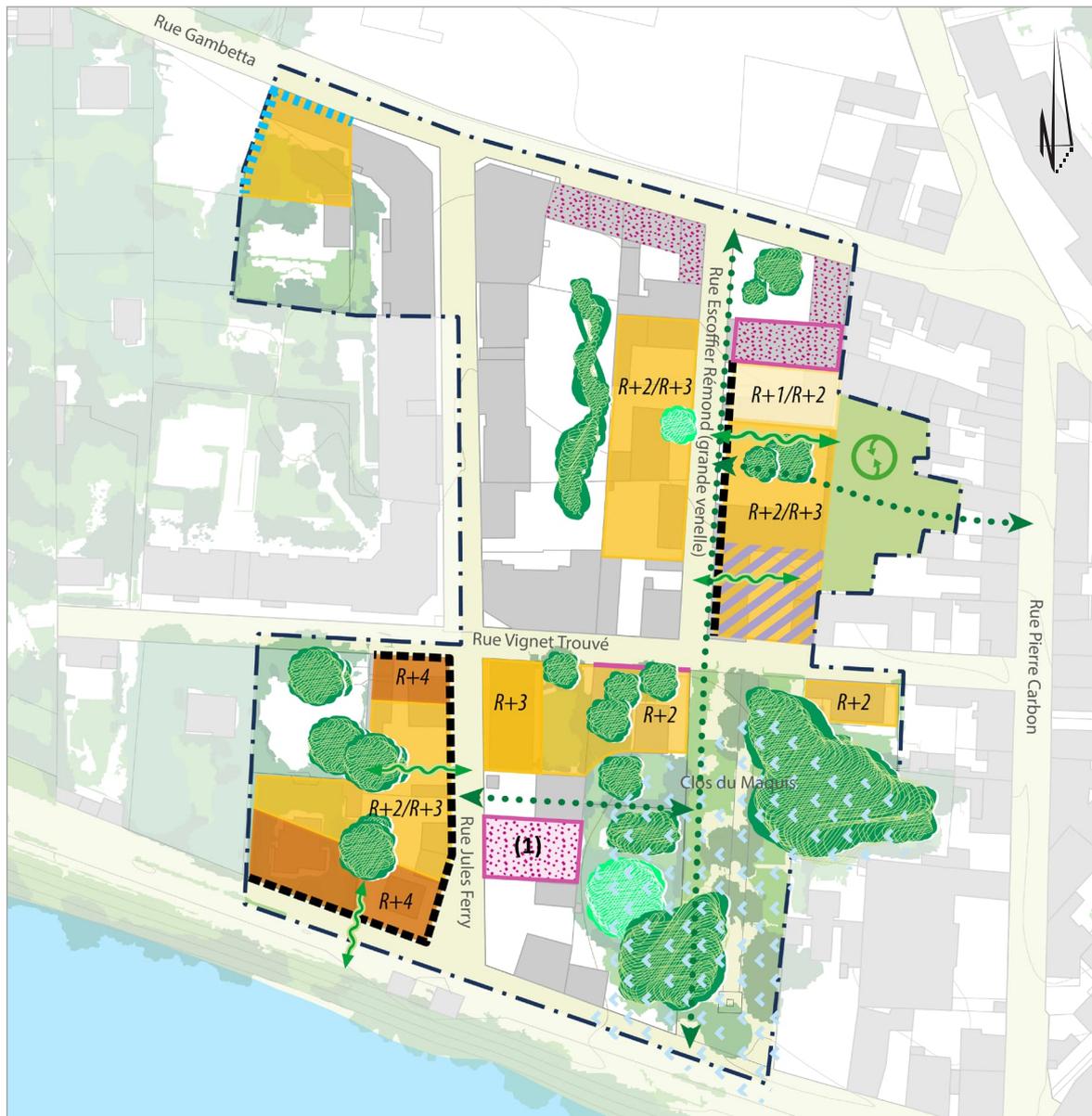
- Affirmer un axe modes doux nord-sud (grande venelle) permettant de relier la rue Gambetta aux quais de Saône, en préservant un recul des constructions sur la rue Escoffier Rémond, **et en traversant l'espace paysager du Clos du Maquis.**
- Préserver la possibilité d'un axe mode doux est-ouest reliant la rue Escoffier Rémond à la rue Pierre Carbon.
- Permettre un maillage modes doux entre la rue Jules Ferry et la grande venelle du Clos du Maquis, afin de le désenclaver.
- Mutualiser les stationnements à l'échelle des îlots.

## Principes d'aménagement



	Périmètre de l'orientation d'aménagement		Ensemble bâti de qualité à conserver
	Gradient de densité à affirmer allant de l'habitat collectif au petit intermédiaire		Élément architectural de qualité à conserver
			Ambiances boisées à conserver
	Localisation préférentielle d'équipement		Liaisons modes doux à créer
	Discontinuité du bâti à créer		Percées visuelles sur la végétation à préserver
	Commerces en RDC à privilégier		Zone de risque d'inondation à prendre en compte

## Principes d'aménagement



	Périmètre de l'orientation d'aménagement		Élément bâti patrimonial (bâti et mur) à conserver et valoriser
	Gradient de densité à affirmer allant de l'habitat collectif au petit intermédiaire		Élément bâti porteur de qualité à mettre en valeur
			Mur ancien à préserver et valoriser autant que possible
	Implantation privilégiée pour un équipement		Arbres à conserver
	Discontinuité du bâti à créer		Ambiances boisées à conserver
	Activités en RDC à privilégier		Espace végétal à créer
			Liaisons modes doux à créer
			Percées visuelles sur la végétation à préserver
			Zone de risque d'inondation à prendre en compte



# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

### FONTAINES-SUR-SAÔNE

Surface communale..... 232,53 ha (dont surface d'eau : 18,81 ha)

#### Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2	1,83	1,83
UCe3	4,95	4,95
UCe4	3,02	3,02
Mixtes de formes compactes		
URm1	1,56	1,56
URm2	7,30	7,30
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	16,29	16,29
URc2	5,21	5,21
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	3,94	3,94
URi2	49,68	49,68
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2		
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEi		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	8,69	8,69
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa	32,21	32,21
UL		
<b>TOTAL</b>	<b>134,68</b>	<b>134,68</b>

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEi		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2		
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	55,57	55,57
N2	42,28	42,28
Zones agricoles		
A1		
A2		
<b>TOTAL</b>	<b>97,85</b>	<b>97,85</b>

#### Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	50,31	50,35
Espaces Végétalisés à Valoriser	23,06	23,02
Plantations sur domaine public	1,30	1,30
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
<b>TOTAL</b>	<b>74,67</b>	<b>74,67</b>

\* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

# LEGENDE DES PLANS

## C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

1/2000<sup>e</sup>

## LES ZONES

### Urbaines



UCe



USP



UPr

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



URm



UEa UEp UEi UEi



UL



URc



UEc



UPp



Contour de zone



URi

### A urbaniser



AUCe AURm AURc AURi



AUEa AUEp AUEi AUEi



AUEc



AUSP



AUL



AU1-2 ou 3

### Agricoles



A

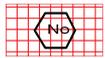
### Naturelles



N

## AUTRES PRESCRIPTIONS

### Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



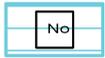
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste



Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.151-41

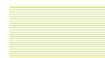
### Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



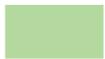
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

### Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol



Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

### Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

### Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



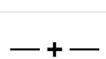
Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



Arrondissement

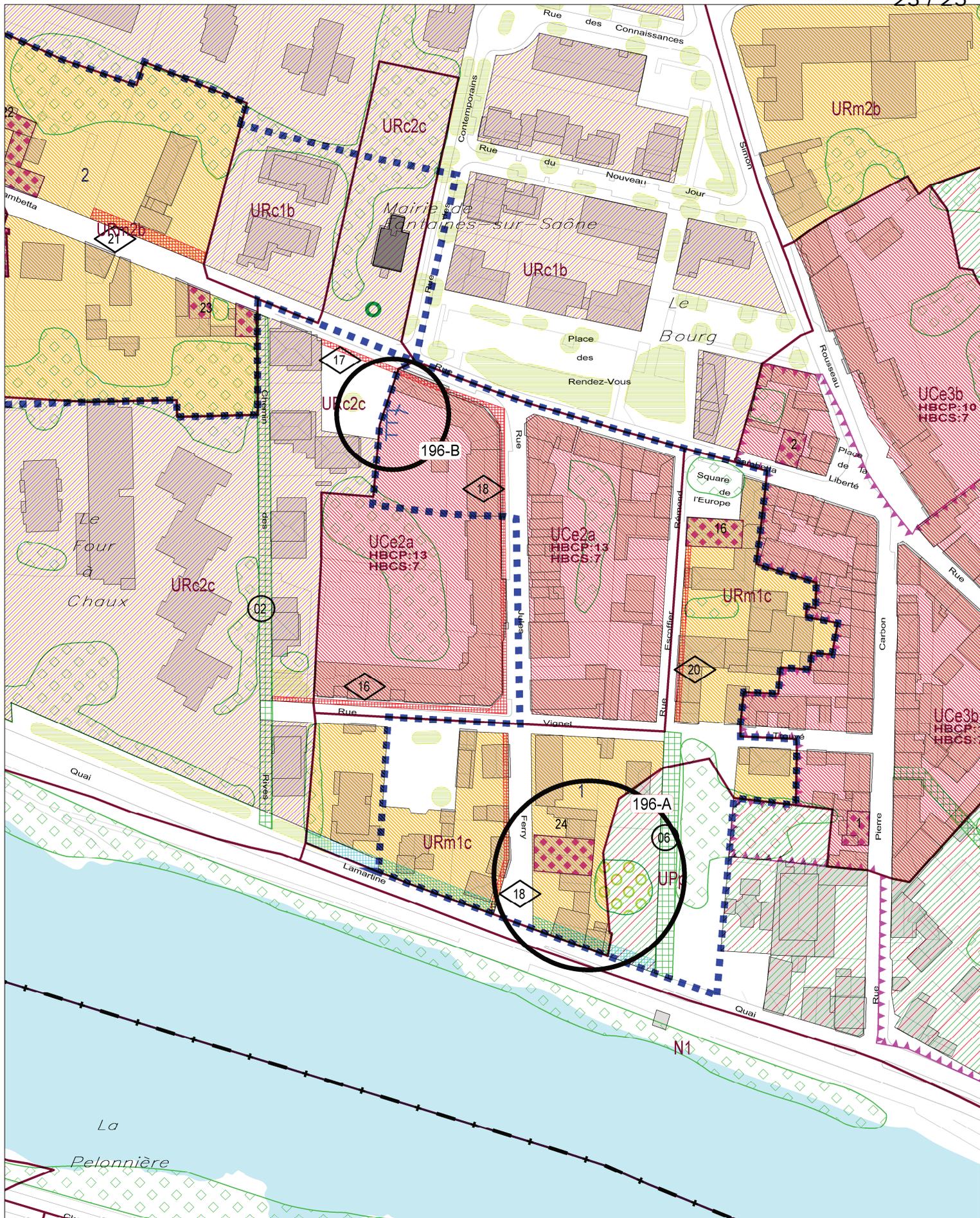


Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation





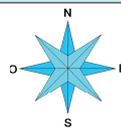
# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SUR-SAONE

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 196-A 196-B



NEANT

24

## Élément Bâti Patrimonial

### 15, rue Jules Ferry

#### Références

**Typologie :** Bâtiment industriel, technique

**Titre :** Garage du Pont

**Valeurs :**

- Sociale et d'usage
- Historique



#### Caractéristiques à retenir

##### Contexte

Le premier pont permettant de relier Fontaines-sur-Saône à Collonges-au-Mont-d'Or est réalisé en 1842 et sera démoli en 1944 par les Allemands, ce qui engendra la construction du pont actuel dans l'axe de l'église en 1950.

La rue du Pont est alors créée dans l'axe de celui-ci (elle prendra le nom de rue Jules Ferry en 1911) avec un léger élargissement fonctionnel à son extrémité sud et des quais sont aménagés. C'est donc un axe stratégique, fortement utilisé.

Grâce à ce nouveau point de connexion, la physionomie du secteur va considérablement être modifiée avec l'implantation d'activités qui se développent aux alentours. Au tout début du XXe siècle, les abords de la rue du Pont sont ainsi très fonctionnels et plusieurs locaux d'activités, industries et bâtiments utilitaires la longent.

Au n°15, le terrain est vide jusqu'à la construction en 1929 du garage du pont, atelier de réparation et dépôt d'essence, ouvert par les frères Jean. L'entreprise de cartonnage « Delbar » s'y installe ensuite en 1956 et occupe encore le site aujourd'hui.

##### Description

Cet ancien garage possède une physionomie atypique dans le paysage urbain avec une architecture bien marquée qui constitue un repère sur le linéaire de la rue et depuis le quai.

Il possède une volumétrie rectangulaire imposante par ses dimensions et se développe sur deux niveaux, dont le deuxième sous pente. Il est prolongé au nord par des locaux techniques qui donnent sur une cour commune. Il est construit en matériaux locaux et ordinaires, avec notamment du mâchefer. Le bâtiment est couvert d'une toiture à deux pans en tuiles rouge, ajouré par des verrières sur chaque pan. La toiture est en partie masquée en façade ouest sur rue par un mur-pignon plus haut.

Cette façade ouest concentre les éléments architecturaux remarquables avec un fronton semi-circulaire en partie centrale, qui descend ensuite en pente de façon symétrique, pour rejoindre les côtés. Au rez-de-chaussée, de larges baies en anse de panier marquent la façade, dont une particulièrement large au centre pour l'accès des véhicules. D'autre part, quatre fenêtres à l'étage se répartissent au-dessus du portail du garage selon une disposition symétrique, en escalier. De manière générale, Les baies sont toutes soulignées par des appuis saillants et sont closes par des volets métalliques pliants ou roulants en rez-de-chaussée. Ces lignes courbes adoucissent ce volume imposant et apportent une ligne architecturale unique dans le secteur.

Ce bâtiment témoigne donc d'un usage passé lié à l'activité passante de cet axe et de l'architecture des années 1930. Il constitue aujourd'hui un signal dans le paysage qui contraste avec les constructions aux alentours.

#### Prescriptions

Elément à préserver : Le bâtiment



Point n° 196