

MODIFICATION N°4  
Approbation 2024

## LYON 7<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT

### C.1. Cahier d'arrondissement



# SOMMAIRE

<b>1. Rapport de présentation .....</b>	<b>4</b>
Diagnostic général	
<b>  Articulation entre le bassin de vie et la commune .....</b>	<b>4</b>
<b>  Environnement et cadre de vie.....</b>	<b>6</b>
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>16</i>
<b>  Habitat.....</b>	<b>18</b>
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>28</i>
<b>  Economie .....</b>	<b>30</b>
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>36</i>
<b>2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ..</b>	<b>38</b>
<i>SYNTHESE .....</i>	<i>38</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL .....</i>	<i>41</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>57</i>
<b>3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....</b>	<b>62</b>
<b>4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	<b>68</b>
<b>5. Rapport de présentation .....</b>	<b>96</b>
Tableau des surfaces de zonages	
<b>6. Rapport de présentation .....</b>	<b>97</b>
Indicateurs de suivi	

Les CHOIX et JUSTIFICATIONS comportées par le rapport de présentation (cf. article L151-4 et article R 151-2 du code de l'urbanisme) sont précisés à l'échelle de chaque commune, par souci de cohérence avec la précision des outils règlementaires définis à l'échelle parcellaire.

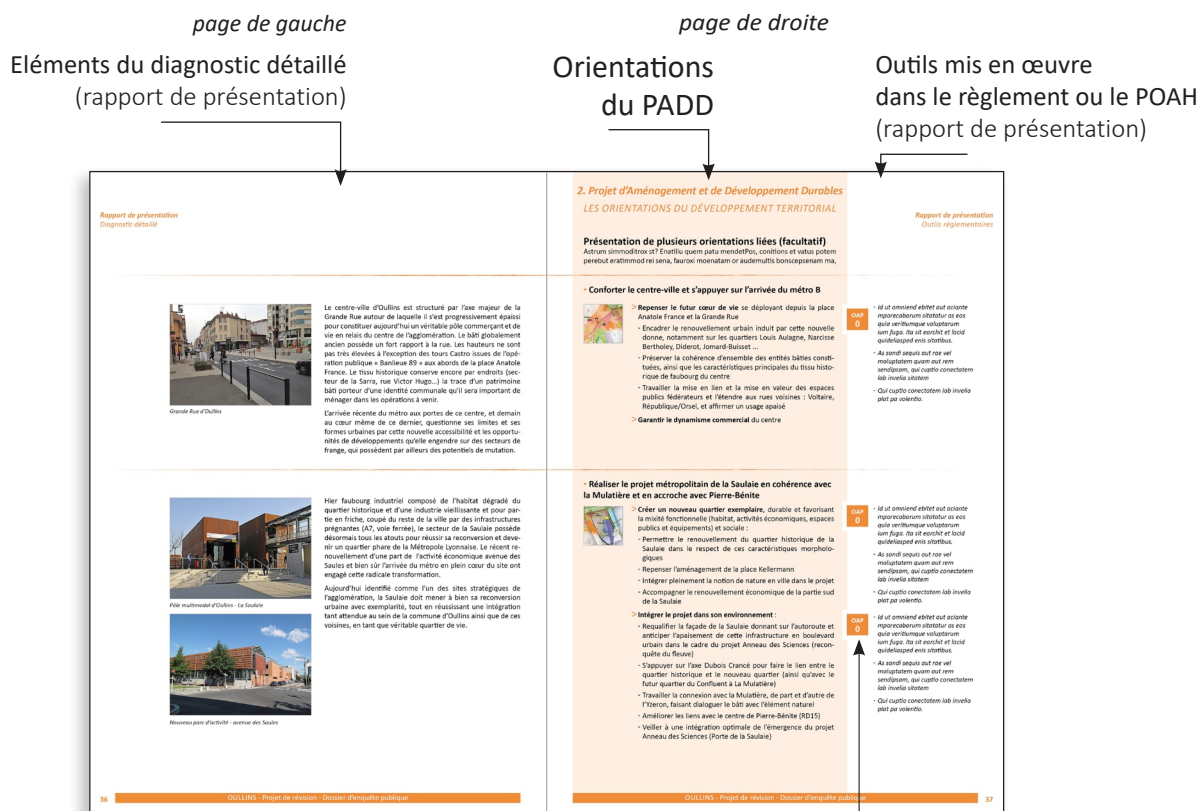
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- les choix retenus pour établir le PADD (colonne du milieu), sont justifiés par les éléments de diagnostic et les enjeux qui en ressortent (colonne de gauche).
- la délimitation des zones, les dispositions du règlement et les différences qu'elles comportent ainsi que l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation (colonne de droite), sont mises en regard des orientations du PADD qui les a motivées et les rend nécessaires. Le rapprochement de ces deux outils explicite leur complémentarité. De plus, chaque OAP, définit des « Objectifs », qui font le lien et approfondissent l'orientation du PADD qu'elle met en œuvre.

Les éléments ne pouvant être appréciés qu'aux échelles plus globales de la Métropole ou des bassins de vie ne sont pas précisés à l'échelle communale.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Sens de lecture



Consultez l'OAP partie 4



### Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

Se référer au cahier du bassin de vie Centre Lyon-Villeurbanne

##### LE DEFI METROPOLITAIN

- Faire du Centre le cœur d'une Métropole rayonnante et compétitive
- Préparer les conditions pour les projets d'envergure de demain, qui se déploieront aux portes du Centre

##### LE DEFI ECONOMIQUE

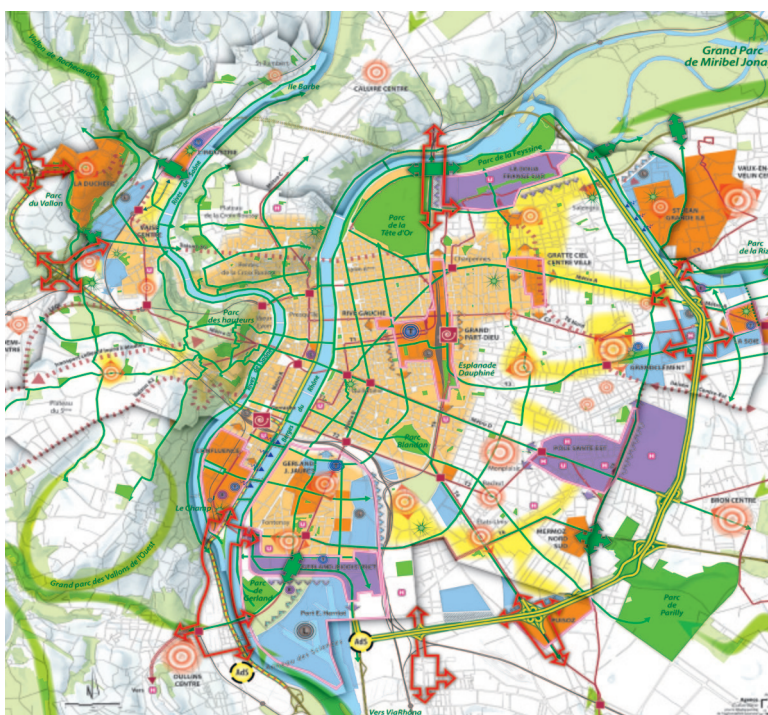
- Garantir un développement économique diversifié et des activités au service de la ville et des habitants

##### LE DEFI DE LA SOLIDARITE ET DE L'HABITAT

- Prévoir une offre conséquente, équilibrée et solidaire, de logements en neuf et en réhabilitation, à destination de tous les publics (cf ci contre)
- Organiser le développement urbain mixte et résidentiel autour des transports collectifs

##### LE DEFI ENVIRONNEMENTAL ET DU CADRE DE VIE

- Faire du Centre un lieu de vie agréable à vivre et respectueux de la singularité des quartiers
- Développer un centre accessible et agréable pour tous, offrant des espaces de nature



Extrait de la carte Orientations générales du Bassin de vie Centre

#### Les enjeux de l'arrondissement dans le bassin de vie

Le 7<sup>e</sup> constitue l'un des arrondissements du cœur métropolitain et se situe en porte d'entrée sud et sud-est du bassin de vie Centre, depuis l'autoroute A7 (en cours de déclassement) et le boulevard périphérique Laurent Bonnevey.

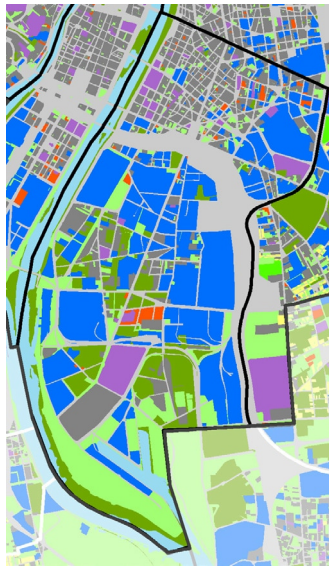
Au regard des orientations ciblées à l'échelle du bassin de vie Centre, le 7<sup>e</sup> arrondissement est particulièrement concerné par :

- Le défi métropolitain : le renforcement du Biodistrict, du Port de Lyon Edouard Herriot (PLEH), des équipements sportifs et la poursuite des projets sur Gerland ...
- Le défi économique : le maintien et la diversification du tissu économique principalement sur Gerland.
- Le défi de la solidarité et de l'habitat : les interventions sur le parc existant et la poursuite du développement résidentiel qui doit être accompagné par les équipements nécessaires aux populations, compte tenu d'une croissance démographique encore importante.
- Le défi environnemental et du cadre de vie : le renforcement de l'accessibilité en transports collectifs (future réalisation du tramway T6 vers le 8<sup>e</sup>) et les liens de parcs en parcs, via notamment la création des nouvelles allées sur Gerland, ...

## Evolution urbaine

1950

Commune



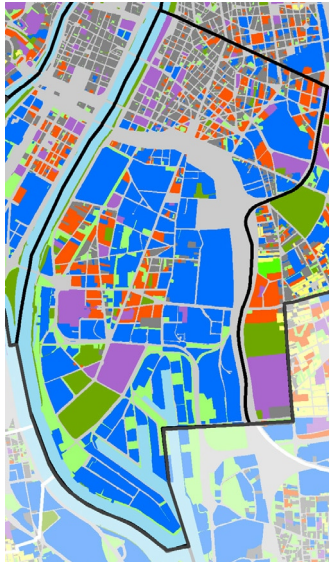
- Bâti ancien :	126 ha
- Activités :	282 ha
- Equipements :	100 ha
- Collectifs :	8 ha
-Espaces non urbanisés :	122 ha

### Lyon 7<sup>e</sup> - 980 ha

(dont 618 ha d'ilots occupés, hors cours d'eau, voiries et emprises ferroviaires)

En 1950, le 7<sup>e</sup> arrondissement est encore très industrialisé, avec plus de la moitié de ses emprises à destination d'activités ou de grands équipements. Le 7<sup>e</sup> nord renferme les tissus bâtis anciens, encore préservés aujourd'hui (ilots couronnés des quais, rues plus anciennes autour de la Guillotière, de la place St Louis, ...). Gerland est encore un faubourg avec toutes ses grandes activités industrielles et ses bâtis anciens.

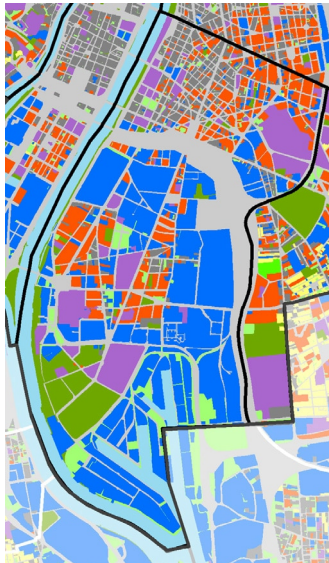
1990



- Bâti ancien :	64 ha
- Activités :	340 ha
- Equipements :	88 ha
- Collectifs :	61 ha
-Espaces non urbanisés :	73 ha

Dès les années 70 et jusque dans les années 2000, le processus de renouvellement urbain vers des ensembles à dominante résidentielle se propage principalement vers les quartiers est du 7<sup>e</sup> nord, entre l'avenue Jean Jaurès et le boulevard des Tchécoslovaques. Sur Gerland, les quartiers entre les quais du Rhône et l'avenue Jean Jaurès se renouvellent en ensembles collectifs. Le quartier de la rue de Gerland, plus ancien, est encore lisible. Les emprises d'activités et d'équipements sont encore très présentes, mais se sont pour partie renouvelées (à titre d'exemples : la transformation des anciens abattoirs de la halle Tony Garnier en équipement, les laboratoires et bureaux implantés autour du boulevard scientifique Tony Garnier, les bureaux livrés le long de l'avenue Jean Jaurès).

2010



- Bâti ancien :	49 ha
- Activités :	299 ha
- Equipements :	138 ha
- Collectifs :	91 ha
-Espaces non urbanisés :	40 ha

En 2010, l'ancienne caserne Blandan est identifiée en équipement, avec pour objectif de transformer ce site en grand parc urbain à terme. Le renouvellement urbain s'est propagé sur le Nord du 7<sup>e</sup>, principalement à l'est de l'avenue Jean Jaurès. Sur Gerland, les quartiers commencent à se transformer : la ZAC Bon Lait est en pleine réalisation et des opérations résidentielles sortent de terre en franges sud des voies ferrées. Le 7<sup>e</sup> est également un des arrondissements les plus artificialisés du Centre (avec le 3<sup>e</sup>, le 8<sup>e</sup> et Villeurbanne).

■	bâtis anciens
■	bâtis et activités économiques
■	bâtis occupés par des équipements
■	bâtis collectifs
■	bâtis pavillonnaires
■	équipements verts (parcs, cimetières...)
■	grandes propriétés

# Environnement et cadre de vie

## Organisation du territoire communal

Le 7<sup>e</sup> arrondissement est le plus vaste arrondissement de Lyon, avec ses 980 ha. Avec plus de 75 700 habitants en 2012 (environ 15% de la population lyonnaise) et 49 500 emplois (17% des emplois lyonnais), c'est un des arrondissements les plus attractifs. Il a gagné 9 500 habitants en 10 ans (second en termes de croissance démographique entre 2000 et 2010 après le 3<sup>e</sup>). Il est également caractérisé par une forte présence étudiante, se traduisant notamment par de nombreux équipements universitaires et des logements dédiés.

Il est composé de deux grandes entités morphologiques distinctes :

- **Le 7<sup>e</sup> Nord**, environ 300 ha au nord des voies ferrées, s'inscrit dans l'ensemble de la rive gauche du Rhône. Tissu urbain très hétérogène, il est composé d'anciens faubourgs historiques dont Mazargan et la Guillotière et d'îlots accueillant les universités sur les quais du Rhône. Une urbanisation plus récente s'est opérée autour de l'avenue Berthelot au sud et entre la rue Garibaldi et le boulevard des Tchécoslovaques à l'est, le long des voies ferrées qui mènent à la Part-Dieu. La Guillotière présente une véritable identité de quartier avec un cœur historique, une urbanisation du XIX<sup>e</sup> siècle et de grands axes et voies en damier. L'aménagement récent du Parc Blandan (à la place de l'ancien fort Lamothe) apporte aux quartiers proches de l'arrondissement le bénéfice d'un grand parc urbain d'intérêt métropolitain.

- **Gerland**, au sud des voies ferrées, marqué par une tradition industrielle et portuaire, est en pleine métamorphose et constitue l'un des sites majeurs de renouvellement urbain de l'agglomération avec ses 700 ha, en entrée sud de l'hyper-centre de la Métropole. De nombreux projets sont à l'œuvre : les opérations récentes réalisées au sud de Jean Macé et des voies ferrées et le long de l'avenue Jean Jaurès (la ZAC Bon Lait et plus récemment la ZAC des Girondins) et dans l'épaisseur de la rue de Gerland principalement.

C'est également un des sites économiques stratégiques de la Métropole avec le Biodistrict qui se déploie notamment autour de l'avenue Tony Garnier (avec Sanofi, Merial, Aguettant, de nombreux laboratoires de recherche...).

Au Sud, la présence du Port Edouard Herriot et les zones d'activités situées en frange des voies ferrées à l'est de Gerland, complètent cette offre économique. Enfin, Gerland est également positionné comme l'un des pôles tertiaires de la Métropole, avec une offre complémentaire à celle de la Part-Dieu. Gerland bénéficie ainsi d'une dynamique immobilière croissante. C'est pourquoi les opérations d'aménagements publiques et privées se succèdent, se traduisant notamment par la reconversion de certains sites industriels.

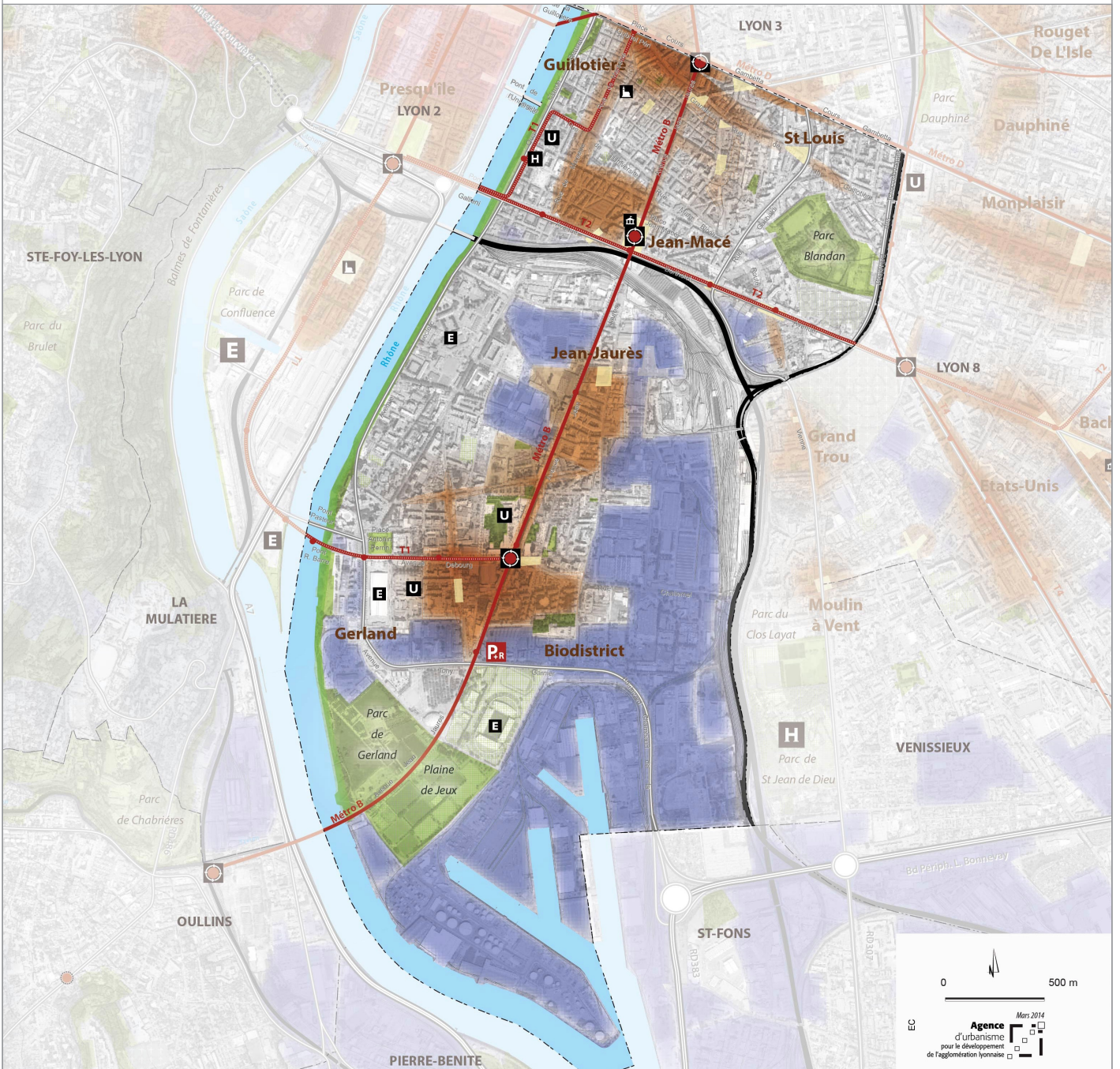
C'est également un arrondissement porteur du développement universitaire de la Métropole : Il constitue la centralité universitaire historique à l'échelle métropolitaine, avec les universités des quais sur la rive gauche et sur Gerland avec l'implantation de l'ENS Sciences et Lettres du campus Charles Mérieux, de l'ISARA, de Lyon1, .... Il joue également un rôle d'accueil résidentiel pour les étudiants et est considéré comme très attractif, compte-tenu de son accessibilité et de sa proximité avec la Presqu'île.

Avec le métro B, la mise en service des lignes T1 et T2, le pôle multimodal de Jean Macé et le réaménagement de la halte ferroviaire, le prolongement du métro B vers la gare d'Oullins, le prolongement du tramway T1 de Confluence à Debourg et les aménagements des berges du Rhône, cet arrondissement est aujourd'hui relativement bien desservi, ce qui renforce son attractivité résidentielle et économique.

Cependant, territoire anciennement industriel, surtout pour la partie gerlandaise, le 7<sup>e</sup> arrondissement est constitué d'îlots vastes, souvent très minéralisés où la nature est peu présente, à l'exception du parc de Gerland. Pour la partie Nord du 7<sup>e</sup>, les îlots anciens (côté Rhône) sont également densément bâtis. La problématique des îlots de chaleur urbaine est prédominante sur le territoire.

L'enjeu sera donc de constituer une trame paysagère à l'intérieur des quartiers. C'est d'ailleurs l'un des objectifs que porte le projet urbain de Gerland, cherchant à redonner une place importante à la nature en ville, en termes de végétalisation, afin de répondre aux enjeux environnementaux, de biodiversité et au bien-être des habitants.

## Organisation du territoire



LEGENDE		VOCATION		ELEMENTS STRUCTURANTS			ELEMENTS REPERES			
	Centralité		Agricole			Route secondaire		Lieu culturel		Gare
	Economique		Naturelle			Route importante		Mairie		Pole multimodal
	Equipement					Autoroute		Fort et site militaire		Parking Relais
						Echangeur / diffuseur		Hopitaux		Station TC
						Limite communale		Université		Aéroport
						Ruisseau		Lycée/ Collège		
								Equipement		

Dans le cadre du SCoT de l'agglomération lyonnaise, le territoire Centre doit poursuivre sa croissance économique, en affirmant le rayonnement des grands sites d'intérêt métropolitain et doit rester attractif d'un point de vue résidentiel.

A ce titre, le 7<sup>e</sup> et principalement Gerland/Porte du Sud (en lien avec le Confluent et la Saulaie) est un des sites majeurs de développement du Centre : le renforcement du Biodistrict scientifique, la mise en réseau des sites universitaires du campus Charles Mérieux avec les autres sites universitaires, le développement du pôle sportif et d'équipements avec le prolongement du parc de Gerland, la confirmation du port logistique E. Herriot... Pour assurer ce développement, le désenclavement physique de ce grand quartier reste majeur : l'enjeu sera de mieux relier ce quartier à l'ouest vers Confluence, à l'est vers le 8<sup>e</sup> et au sud, vers St Fons et Oullins.

## ■ Contraintes du territoire

### Le sud de l'arrondissement intégré au Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Vallée de la Chimie (PPRT)

Avec la présence de dépôts d'hydrocarbures sur le port de Lyon Edouard Herriot, le Sud de l'arrondissement est très fortement contraint par les risques technologiques.

Le PPRT de la Vallée de la Chimie approuvé par le Préfet le 19 octobre 2016 concerne Lyon 7<sup>e</sup>. Il s'agit d'une Servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, 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).

Au sein du Port Edouard Herriot, pour les autres sites industriels à risques hors PPRT (Installations classées pour 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.

Au delà du port, la problématique des sols pollués est prépondérante principalement sur Gerland, surtout dans le cadre de contraintes de dépollution qui conditionnent le renouvellement urbain de certains sites.

### Un arrondissement concerné par les risques d'inondation et de remontée des eaux

Le 7<sup>e</sup> est impacté par les risques d'inondation du Rhône. Dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations du Rhône et de la Saône, le Sud de l'arrondissement sur Gerland est concerné par la zone d'aléa moyen, tandis que le Nord est surtout concerné par des risques de débordements des eaux de la nappe phréatique.

### Des contraintes de circulation automobile et des nuisances liées aux infrastructures routières et ferrées :

Sa configuration physique en fait un arrondissement largement traversé par des axes de circulation. Il est concerné par d'importantes emprises ferroviaires sur sa partie Est. Les principales artères, avenues et boulevards qui le jalonnent, sont classés comme infrastructures de transports terrestres bruyantes.

En termes de circulation, du fait de sa position de porte d'entrée et de sortie de Lyon, il est également concerné par des contraintes de congestion automobile sur les grands axes : à titre d'exemples, peuvent être cités l'avenue Berthelot, la rue Garibaldi, l'avenue Jean Jaurès, les quais du Rhône, le boulevard Tony Garnier, ...

Enfin, avec la proximité de la vallée de la chimie (dont le port Edouard Herriot et ses dépôts d'hydrocarbures) et du boulevard périphérique Laurent Bonneval, le 7<sup>e</sup> arrondissement est également impacté par un environnement routier dégradé (150 000 véhicules/jour sur le périphérique en semaine) et une pollution de l'air avérée.

## ■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Le 7<sup>e</sup> arrondissement est compris entre le Rhône (à l'ouest), le cours Gambetta au nord, le 8<sup>e</sup> à l'Est. Il est situé sur un territoire presque plat et a subi les aléas de la plaine alluviale du Rhône. De nombreuses crues du Rhône ont rythmé l'histoire de la rive gauche du fleuve jusqu'à l'aménagement des digues et quais du Rhône, après la crue catastrophique de 1852. Ensuite, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'arrivée du chemin de fer a créé une vraie véritable coupure urbaine entre le Nord et le Sud de l'arrondissement.

Le 7<sup>e</sup> arrondissement est double :

- territoire relativement constitué et ancien pour sa partie nord, prolongement de la Presqu'île et du plan Morand de la rive gauche du Rhône ;
- et territoire d'ancien faubourg et d'industries sur la partie gerlandaise au sud. Marqué par son histoire et par le renouvellement urbain, le 7<sup>e</sup> est un des arrondissements de la rive gauche, en transition vers les quartiers est lyonnais.

### Le 7<sup>e</sup> nord, tissu historique côté Rhône et tissu des années 70-90 côté Part-Dieu

Le 7<sup>e</sup> nord est composite, constitué d'artères historiques et d'anciens faubourgs, dont le principal est celui de la Guillotière, avec ses rues adjacentes et la grande rue de la Guil'.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, après les travaux d'endiguement du Rhône, la conquête de la rive Gauche s'opère, avec ses îlots plus réguliers côté Rhône (trame orthogonale Crépet, secteur St Louis, ...).

En 1834, la ceinture défensive des forts est mise en place et fermera les anciens faubourgs de la ville avec le fort Lamotte, acquis par les militaires. L'arrivée des voies ferrées marquera une nouvelle rupture dans la trame urbaine et s'accompagnera de la construction de la gare et des zones d'activités ferroviaires du quartier de la Mouche à l'est de Gerland.

Les grandes artères du XIX<sup>e</sup> seront réalisées sous Claudius Marius Vaisse, qui rattachera la commune de la Guillotière à Lyon en 1852. C'est à cette époque que seront construits les grands équipements sur les quais du Rhône : facultés, hôpital St Luc-St Joseph et l'aménagement du secteur Berthelot... La partie orientale du 7<sup>e</sup> Nord connaîtra une urbanisation plus tardive au XX<sup>e</sup> siècle, surtout après les années 70, avec la réalisation de grandes voies nord-sud, créant à nouveau des ruptures dans les tissus plus anciens. Les immeubles mixtes de bureaux et de logements sont également plus récents sur cette partie.

### Gerland, de grands tènements d'activités ou d'équipements, des ensembles résidentiels côté Rhône et l'est, rue de Gerland, plus faubourien

Gerland est délimité au Nord et à l'Est par les voies de chemins de fer et était aussi appelé "La Mouche". Cette dénomination est aujourd'hui plutôt réservée au quartier Sud, attenant aux voies ferrées.

Gerland est marqué tout au long de son histoire par de fortes mutations urbaines de ce grand faubourg anciennement industriel. Ces bouleversements, sensibles au XX<sup>e</sup> siècle et encore aujourd'hui, font la spécificité remarquable de ce site.

La première usine implantée sur Gerland fut celle de la Vitriolerie en 1803. Gerland a longtemps été un quartier industriel, peu densément peuplé. Son urbanisation s'est faite par vagues successives au XIX<sup>e</sup>, puis au XX<sup>e</sup>, avec la réalisation des oeuvres de Tony Garnier dont les anciens abattoirs de la ville, puis du stade de Gerland.

Dès les années 20, des cités HBM ont vu le jour, parmi lesquelles figure la Cité Jardin de Gerland. En 1938, les premières usines chimiques commencent à quitter le quartier qui connaîtra alors une deuxième vague d'urbanisation résidentielle côté Rhône après les épisodes de fortes crues.

Des logements seront construits après les années 50 et dans les années 80-90, avec notamment la construction du pôle d'enseignement de l'école normale supérieure sciences en 1987 et ensuite celle de lettres, en 2000. Les autres grands équipements sportifs de la plaine de jeux de sont installés au sud dès les années 60 : palais des sports, piscine...

Aujourd'hui, Gerland continue à se développer et se moderniser, avec notamment toute la façade économique du pôle de recherche scientifique du Biodistrict constitué autour de l'avenue Tony Garnier au sud. Plusieurs quartiers sont également en renouvellement : ZAC du Bon Lait, ZAC des Girondins ...

#### Une offre de nature concentrée sur les berges du Rhône et les deux principaux parcs : Blandan et Gerland

Le 7<sup>e</sup> est largement urbanisé, avec une densité bâtie plus importante au Nord, liée à des îlots resserrés plus anciens et des grands îlots, pour la majeure partie anciennement industriels, sur Gerland.

Aujourd'hui, après le réaménagement des bas ports du Rhône, qui étaient occupés par de vastes parkings, la réalisation du parc de Gerland dans les années 2000, sur d'anciennes friches industrielles, et celui de Blandan, ancien casernement militaire et fort Lamotte, dont la 1<sup>ère</sup> phase a été livrée en 2013, le 7<sup>e</sup> bénéficie d'espaces de loisirs pour ses habitants et plus largement pour l'ensemble des Lyonnais. On retrouve également des squares de proximité sur le 7<sup>e</sup> nord et des places et espaces de proximité sur Gerland.

#### **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



carte réalisée sur la base de données 2014

<p><b>Tissus compacts de centralité multifonctionnelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: brown;">■</span> Tissus historiques imbriqués</li> <li><span style="color: darkorange;">■</span> Tissus compacts de faubourg</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Tissus développés en îlot couronné</li> </ul>	<p><b>Tissus économiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Tissus de microsites d'activités</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Tissus de zone d'activités</li> </ul>
<p><b>Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: peachpuff;">■</span> Tissus composites</li> <li><span style="color: orangeyellow;">■</span> Tissus à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire</li> <li><span style="color: yelloworange;">■</span> Tissus de hameaux</li> </ul>	<p><b>Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: gold;">■</span> Fortifications militaires</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Tissus monofonctionnels utilitaires</li> <li><span style="color: darkgrey;">■</span> Objets urbains discontinus de grande emprise</li> <li><span style="color: lightgrey;">■</span> Zone de projet</li> </ul>
<p><b>Tissus discontinus à dominante résidentielle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> Tissus d'habitat individuel récent</li> <li><span style="color: pink;">■</span> Tissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)</li> </ul>	<p><b>Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Tissus de maisons bourgeoises</li> <li><span style="color: green;">■</span> Tissus de grandes propriétés homogènes</li> <li><span style="color: darkgreen;">■</span> Tissus de grandes propriétés loties par un ensemble de bâtiments</li> </ul>
<p><b>Tissus issus d'un plan de composition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: magenta;">■</span> Tissus d'habitat collectif issu d'un plan de composition</li> <li><span style="color: lightpink;">■</span> Tissus d'habitat individuel issu d'un plan de composition</li> </ul>	<p><b>Espaces naturels et agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Espace naturel</li> <li><span style="color: yellowgreen;">■</span> Espace agricole</li> <li><span style="color: green;">■</span> Espace paysager aménagé</li> </ul>

## ■ Qualités du paysage et du bâti

Arrondissement contrasté, le 7<sup>e</sup> est composé :

- de quartiers constitués au nord, avec des traces historiques anciennes et un patrimoine urbain et architectural très diversifié, marqueur de l'histoire de la Guillotière du XII-XIII<sup>e</sup> siècle au XX<sup>e</sup> siècle et ;
- d'un quartier anciennement industriel et ouvrier au sud avec Gerland et de nombreuses traces d'un patrimoine industriel remarquable. Ce dernier pourra être valorisé dans le cadre d'un renouvellement urbain durable et ambitieux sur ce territoire.

Arrondissement également très vaste, l'enjeu d'améliorer les parcours en modes doux, mais également le maillage des rues est un des axes prioritaires du projet urbain de Gerland pour en faire un quartier vivant, moderne, habité et actif, permettant de répondre à toutes les fonctions de la ville.

### Un patrimoine bâti, riche et diversifié sur le 7<sup>e</sup> nord, illustrant les diverses époques de son histoire

Les quartiers plus anciens du 7<sup>e</sup> Nord renferment diverses typologies du patrimoine urbain et architectural lyonnais, lié à l'histoire de la rive gauche. Une partie de ces quartiers est d'ailleurs protégée au titre du site inscrit de la ville de Lyon et intègre pour partie le site UNESCO, dans sa bande tampon. On recense ainsi des quartiers de diverses époques : les ilots des quais avec les universités, l'hôpital St Luc-St Joseph ; les tissus urbains plus anciens de la Grande rue de la Guillotière, de Guillotière-Bèchevelin, de Guillotière-Tourville qui marquent les traces des anciens faubourgs historiques. et les tissus plus hétérogènes de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès.

En terme de patrimoine architectural, d'anciens immeubles historiques sont intégrés dans les périmètres des anciens faubourgs précités. Figurent ainsi des éléments emblématiques comme le château Lamothe, mais aussi des constructions plus récentes, comme par exemple l'ancien garage Citroën rue de l'Université ou des bâtiments du XX<sup>e</sup>.

### Une identité et une histoire industrielle à préserver et à réinterpréter sur Gerland

Sur Gerland, un renouvellement urbain ambitieux est à l'œuvre. Il devra s'appuyer sur les spécificités de ce quartier anciennement ouvrier et industriel.

En franges Est de l'arrondissement, on retrouve des bâti-

ments marqueurs de l'histoire industrielle et ferroviaire du quartier : l'ancienne caserne de la Mouche (ERMAT aujourd'hui), la rotonde, les grandes halles ferroviaires,

...

Au-delà, les traces du patrimoine industriel constitue un enjeu de valorisation du quartier : plusieurs halles, bâtiments industriels remarquables, porches d'entrée des anciennes usines sont ainsi à valoriser.

D'ores et déjà, plusieurs opérations se développent dans l'épaisseur de la rue de Gerland : à titre d'exemple, on peut citer l'opération du 75, rue de Gerland.

Plus au Sud, c'est le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle qui domine. Plusieurs bâtiments constituent des éléments à valoriser : la cité jardin de Gerland, le patrimoine XX<sup>e</sup> du centre de quartier Debourg et bien évidemment l'ensemble des bâtiments qui marquent le paysage du sud de Gerland et qui dialoguent avec le parc : la halle Tony Garnier déjà restaurée, le palais des sports, le stade de Gerland...

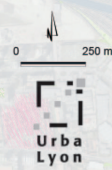
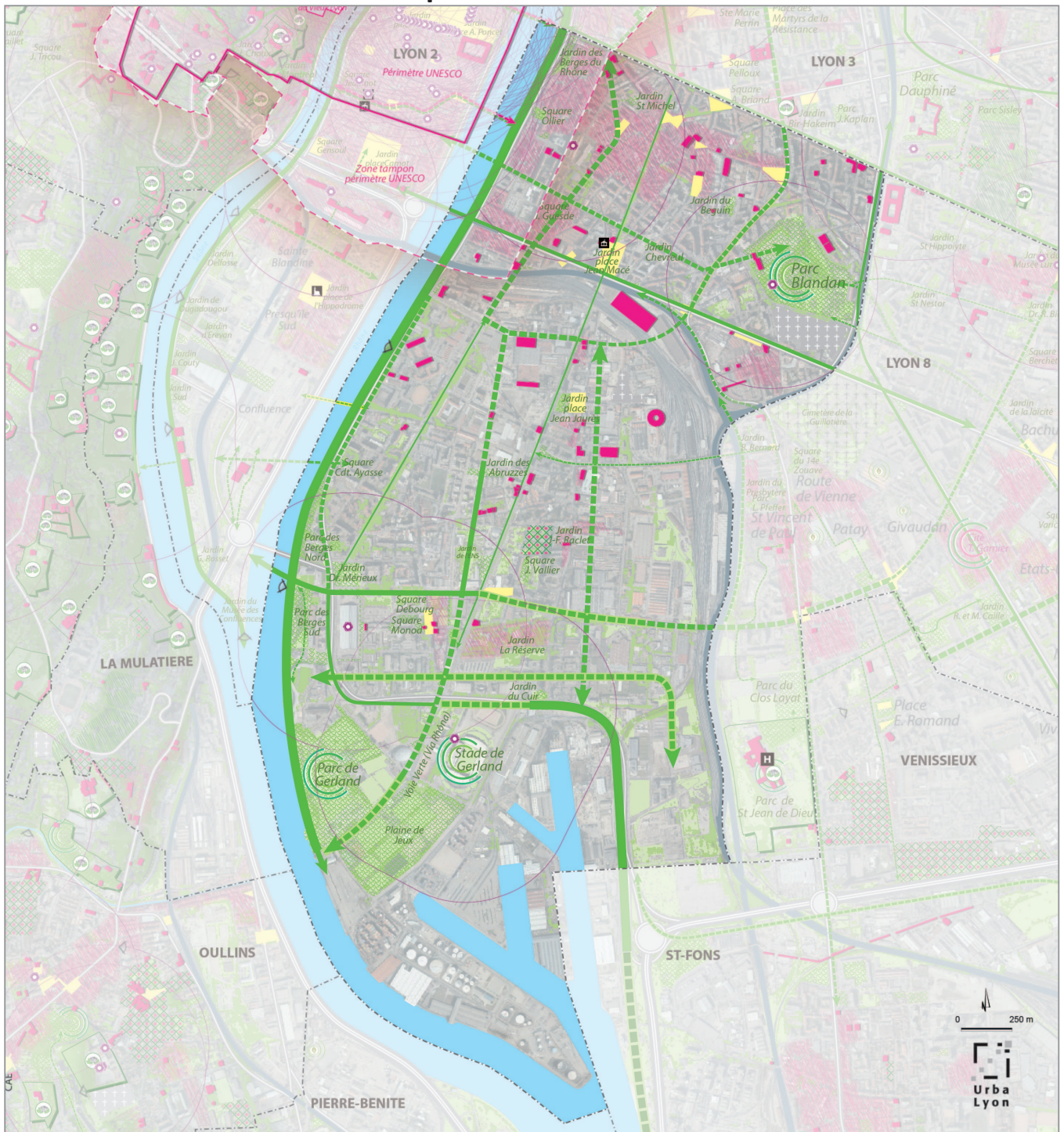
### Un arrondissement étiré, propice à la mise en réseau des parcs urbains et promenades vertes

Du fait de sa surface, l'arrondissement est propice à développer des réseaux de promenades plus confortables et sécurisées pour les piétons et les cycles. Le projet urbain de Gerland prévoit d'ores et déjà de structurer la trame paysagère par trois allées irriguant le quartier en nord-sud, depuis le parc de Gerland et les berges du Rhône. Ces trois allées seront aussi le support des déplacements doux et constitueront l'armature paysagère du quartier.

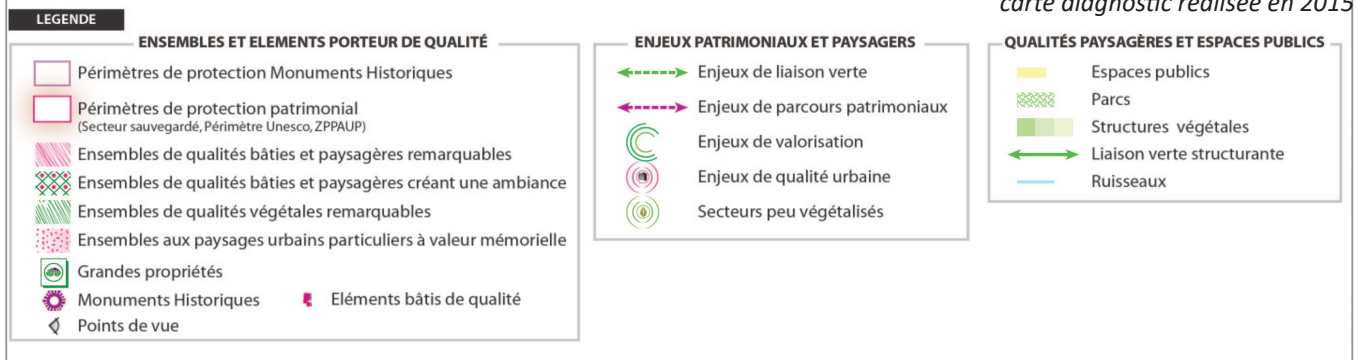
Au Nord des voies ferrées, l'objectif reste le même, avec la volonté de développer des liaisons vertes sécurisées pour les modes doux, notamment pour rechercher des liens entre le parc Blandan et les berges du Rhône, mais également pour prolonger les liaisons sud-nord, en direction du parc de la Tête d'Or.

Ce maillage s'appuiera bien évidemment sur les espaces de loisirs et de nature qui font la qualité du 7<sup>e</sup> : berges du Rhône, parc de Gerland et sa plaine de jeux, parc Blandan...

## Les qualités du Territoire



carte diagnostic réalisée en 2015



## ■ Les secteurs potentiels de développement

Le 7<sup>e</sup> arrondissement, qui a déjà connu une dynamique démographique importante avec près de 10 000 habitants supplémentaires en dix ans, concentre encore d'importantes capacités foncières de développement à horizon 2030, tout comme les autres territoires du croissant Est (les 8<sup>e</sup> et Villeurbanne). Son développement urbain sera résidentiel et économique.

Les principaux sites potentiels de développement en capacités foncières permettraient de prévoir **entre 2010 et 2030 (le temps du SCoT<sup>1</sup>)** :

- **Entre 12 500 et 13 900 logements**, intégrant les grands projets urbains déjà identifiés, soit environ 6000 logements potentiels correspondent sur cette période aux programmations déjà estimées pour les ZAC Bon Lait, des Girondins et les projets urbains partenariaux (PUP) de Duvivier, du 75 et 137 rue de Gerland ...

D'ores et déjà, les 4994 logements commencés entre 2010 et 2014<sup>2</sup> (soit 5 années) sont intégrés dans ces capacités résidentielles.

Ce potentiel prend également en compte une partie des potentiels de développement en diffus sur l'arrondissement.

- **De l'ordre de 300 000 à 350 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activités potentiels** :

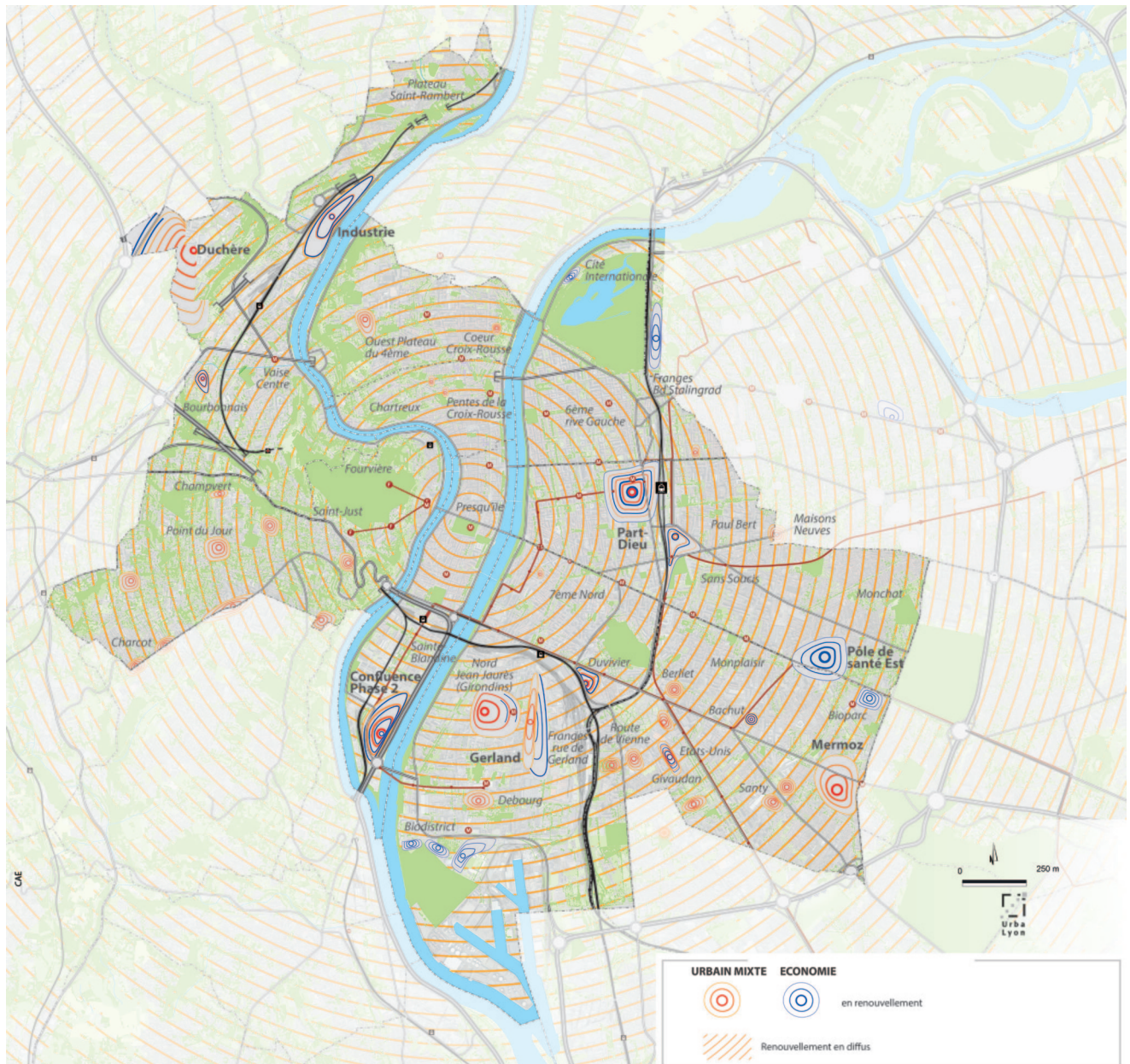
Ces capacités sont concentrées dans le cadre des projets du Biodistrict et des potentiels tertiaires au nord de Gerland, notamment dans le cadre des ZAC et PUP précités.

*Sur le 7<sup>e</sup> arrondissement, ces estimations n'intègrent pas les capacités de densification sur les ensembles résidentiels collectifs et n'intègrent pas celles qui pourront se faire en réhabilitations dans le parc existant (principalement dans les tissus urbains les plus constitués, 7<sup>e</sup> nord notamment).*

<sup>1</sup> SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale, agglomération lyonnaise.

<sup>2</sup> Derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic.

## Les secteurs potentiels de développement urbain et économique



## ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

### PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

On note une composition du territoire du 7<sup>e</sup> en deux entités :

- Tissu historique et constitué pour le Nord, où le développement devra se faire au sein du parc bâti existant et au gré des opportunités foncières de plus en plus rares.
- Pour Gerland, la réussite d'un renouvellement urbain durable et équilibré passera par la conciliation entre l'évolution et la mutation des secteurs plus historiques et industriels du quartier et les nouvelles opérations urbaines déjà engagées, qui se poursuivront dans les décennies à venir.

Les enjeux pour le 7<sup>e</sup> arrondissement sont donc les suivants :

> **Une attractivité économique et commerciale à conforter, fondée sur plusieurs piliers de l'économie de la Métropole lyonnaise** (cf. enjeux détaillés - partie Economie)

> **Le 7<sup>e</sup> au cœur de la dynamique des sites universitaires, une mise en réseau à déployer au-delà de l'arrondissement**

- Le 7<sup>e</sup> profite de la présence de nombreux établissements d'enseignement : le campus universitaire Charles Mérieux, des établissements privés, comme l'ISARA, le Centre Scolaire International, ...
- Il faudra donc préserver le foncier des grands équipements d'enseignement supérieur et accueillir potentiellement de nouveaux équipements.
- Le campus Charles Mérieux est multi-sites : l'enjeu sera donc de poursuivre la mise en réseau des sites afin de répondre aux orientations du Schéma Directeur Universitaire de la Métropole et notamment la volonté de développer les synergies universités-territoire et de faire de Lyon une ville étudiante accueillante.

D'un point de vue plus territorialisé, l'ambition sera de conforter la centralité universitaire historique en cherchant à répondre à l'accueil résidentiel des étudiants, mais aussi de favoriser la mise en réseau entre les universités des quais au Nord, des campus gerlandais existants et à venir et du

site de Lyon Sud, pour lequel l'extension du métro B sera une des principales réponses.

> **Une croissance démographique conséquente sur le 7<sup>e</sup> à accompagner par les services urbains nécessaires à tous les habitants et une offre d'habitat à diversifier** (cf. enjeux partie Habitat)

- Le Nord de l'arrondissement est le lieu privilégié des populations arrivant dans l'agglomération, certains secteurs ayant gardé un caractère populaire et cosmopolite. Une offre de logements plus diversifiée à destination des familles, des personnes âgées et des étudiants sera à développer, tout en renforçant l'offre en logements sociaux étudiants. Cet objectif devra en grande partie se faire dans le parc résidentiel existant.
- Sur Gerland, l'ambition sera de répondre à la croissance démographique en recherchant une diversité de l'offre résidentielle dans le cadre des nouvelles opérations pour répondre aux familles, aux étudiants, aux populations modestes, aux personnes âgées...

- Cet important développement résidentiel devra également s'accompagner des équipements nécessaires aux populations : nouvelles écoles, collège supplémentaire pour le 7<sup>e</sup> et le 8<sup>e</sup> arrondissement, équipements de proximité, ...

> **L'accessibilité et le désenclavement de l'arrondissement**

- La partie Nord de l'arrondissement est déjà très constituée. L'enjeu sera plutôt d'améliorer les liaisons avec les 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements, situés de l'autre côté des voies ferrées, en direction de la Part-Dieu notamment.
- Pour Gerland, qui va poursuivre son renouvellement urbain, l'enjeu sera d'améliorer les liens avec les quartiers environnants :
  - Des liens vers le nord de l'arrondissement (liens vers Part-Dieu) et ;
  - Des liens vers les arrondissements du 8<sup>e</sup> à l'Est et du 2<sup>e</sup> à l'Ouest avec la Confluence, qui connaîtront également un important développement urbain.

Ces enjeux posent bien évidemment la question de nouveaux franchissements à réaliser pour traverser le Rhône et le faisceau ferroviaire ferré.

- En termes de transports collectifs, les projets d'ex-

tension du métro B vers les hôpitaux sud et de la nouvelle ligne de tramway T6 vers le pôle de santé des hôpitaux Est permettront de renforcer le positionnement stratégique de Gerland et d'améliorer l'accessibilité entre les différents sites du campus Charles Mérieux.

- A plus long terme, des aménagements devront être prévus pour relier ce grand territoire au sud, en prenant en compte les impacts possibles de la réalisation de l'Anneau des Sciences, prolongement du boulevard périphérique L. Bonnevey vers l'Ouest lyonnais.

**> Le développement de la nature au sein des quartiers, la mise en réseau des grands parcs et le développement des modes doux à privilégier**

- Le parc de Gerland, le parc des berges du Rhône et le parc Blandan sont des entités paysagères et de loisirs, pour lesquels il convient d'améliorer les liaisons de parc à parc.
- Le pôle sportif et de loisirs autour du parc devra être renforcé pour en faire un pôle d'intérêt métropolitain, pouvant accueillir des équipements phares et des programmes en lien avec ces équipements, le Biodistrict et les grandes écoles situées à proximité.
- Sur Gerland, au regard de la taille importante des îlots bâtis, l'enjeu sera de poursuivre le maillage des rues et des espaces publics et de redonner plus de place aux modes doux.
- La trame paysagère et les liaisons piétonnes et cyclistes devront également être enrichis.

Sur Gerland, l'offre de nature est encore ténue dans les quartiers (en dehors du parc de Gerland), compte-tenu des nombreux espaces très minéralisés. Le projet urbain de Gerland prévoit d'ores et déjà de structurer la trame paysagère par trois allées Nord-Sud irriguant le quartier depuis le parc de Gerland et les berges du Rhône. Ces trois allées seront aussi le support des déplacements doux et constitueront l'armature paysagère pour les nouvelles opérations urbaines à développer.

- La « nature en ville » doit aussi se développer dans les tissus urbains plus constitués du Nord du 7<sup>e</sup> (éco mobilités, modes doux, trame verte ...). Les espaces verts de proximité seront aussi à conforter dans les quartiers qui sont moins bien dotés (Guillotière, nord des voies ferrées, Berthelot et les quartiers plus constitués sur Gerland...).

**> Des quartiers à valeur patrimoniale à préserver : quartiers constitués, anciens faubourgs et passé industriel**

Le 7<sup>e</sup> arrondissement est riche d'un patrimoine multiple : anciens quartiers historiques le long des quais sur le 7<sup>e</sup> nord, la Guillotière, l'ancien château de Lamothe intégré au parc Blandan, le patrimoine urbain des universités sur les quais du Rhône... La richesse et la diversité patrimoniales de ces quartiers devront être préservées.

Le patrimoine industriel sur Gerland et quelques poches d'anciens faubourgs industriels, notamment vers la route de Vienne, doivent également être valorisés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain : à titre d'exemples, valorisation de bâtis industriels, respect du parcellaire en lanières, mixité au sein des îlots dans les anciens tissus faubourgiens ...

# Habitat

## Dynamiques sociodémographiques

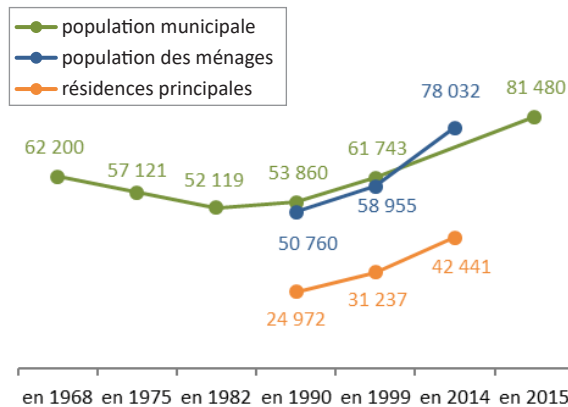
### 19 737 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population de l'arrondissement a été de 1,75% sur la période 1999-2015 (contre 0,89% pour la Ville de Lyon). Cela représente un gain de 1 234 habitants par an.

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs.

#### 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<sup>er</sup> janvier 2018

Population municipale 2015 **81 480 habitants**  
évolution depuis 1999 **+ 19 737 habitants**

##### Part des lyonnais du 7<sup>e</sup> arrondissement sur la population de la ville de Lyon :

En 1999 : 13,9%    En 2015 : 15,9%

Soit une hausse de 2 points

#### 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<sup>er</sup> janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1<sup>er</sup> juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1<sup>er</sup> 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 des catégories supérieures

En 2012, les cadres et professions intellectuelles représentent 17% de la population de plus de 15 ans de l'arrondissement (18,1% pour la ville de Lyon). Cette catégorie progresse de 6,7 points ce qui représente 5 664 personnes supplémentaires. **L'augmentation concerne aussi les professions intermédiaires qui représentent désormais 19,5% de la population** (17,5% pour la ville de Lyon). Elles sont plus nombreuses de 4 538 personnes et progressent de 4 points.

Plus modérément, les employés sont plus nombreux de 1 636 personnes (16,7%, -0,8 points). Les retraités progressent de 776 personnes (14,6%, -2 points), contre 18,6% pour la ville de Lyon.

A l'inverse, les ouvriers sont moins nombreux (-383 personnes) et perdent -2,4 points (7,3%).

A noter que les personnes sans activité professionnelle progressent sensiblement (+154 personnes) mais perdent 5 points.

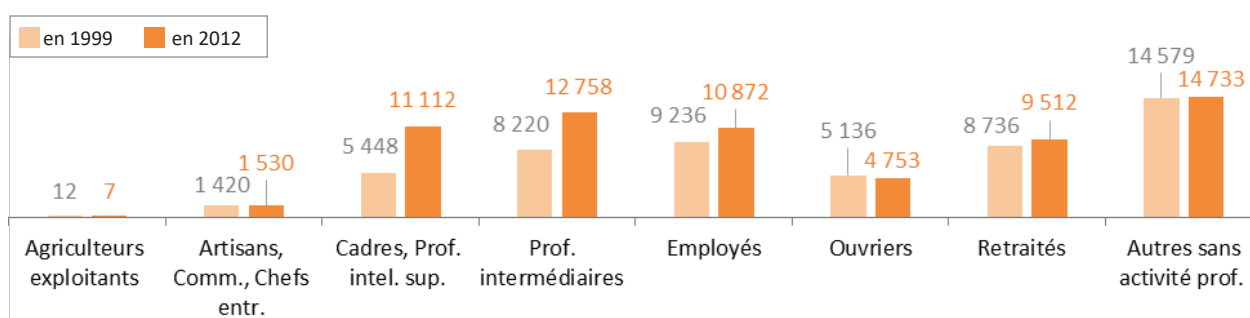
### Population de 15 ans et plus de l'arrondissement selon la catégorie socioprofessionnelle

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,0%	0,0%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	2,7%	2,3%	-0,3
Cadres, Prof. intel. sup.	10,3%	17,0%	6,7
Prof. intermédiaires	15,6%	19,5%	4,0
Employés	17,5%	16,7%	-0,8
Ouvriers	9,7%	7,3%	-2,4
Retraités	16,5%	14,6%	-2,0
Autres sans activité prof.	27,6%	22,6%	-5,0
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

### Population de 15 ans et plus de l'arrondissement selon la catégorie socioprofessionnelle

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



## Des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne de la ville de Lyon

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 20 664 €. Ce niveau de revenu est proche de celui de la Métropole (20 603 €) mais inférieur à celui de la ville de Lyon (21 659 €).

Le taux de pauvreté de l'arrondissement est de 15% contre 14,8% pour la Métropole et 14% pour la Ville de Lyon.

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

### Définitions

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

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

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

**Sont considérées comme vivant hors ménage**, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marionniers, 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.

### 51,7% des ménages sont des personnes seules

Les personnes seules représentent 51,7% des ménages de l'arrondissement (+1 point depuis 1999) et leurs effectifs sont en hausse de 4 663 personnes. On note également une progression des autres types de ménages (+1 931 ménages, +4 points). Il s'agit de ménages composés de plusieurs personnes sans lien de parenté (par exemple la colocation).

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 21,4% des ménages. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle de la ville de Lyon (25,6%) et de la Métropole (33,5%). Elle affiche également une baisse de 3,5 points depuis 1999.

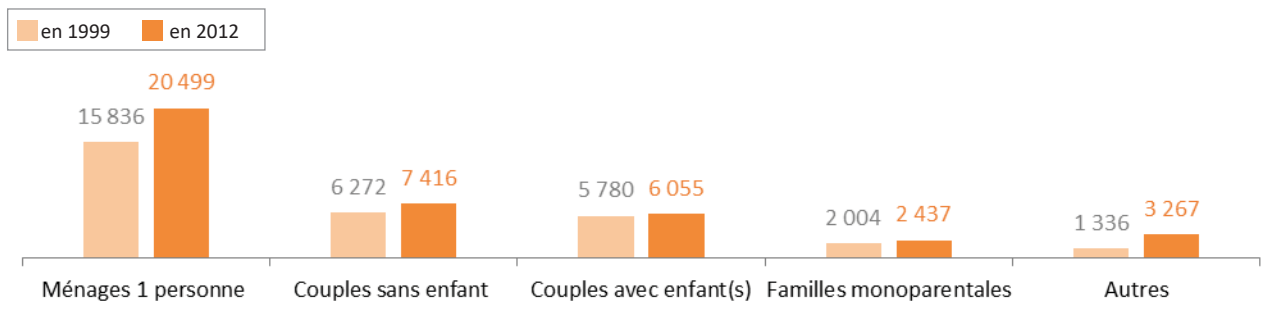
La structure du parc explique en partie cette forte part de personnes seules et ce recul des couples avec enfants. Dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, 46% des logements sont constitués de T1-T2.

On note par ailleurs un changement de la morphologie des familles. La part des couples avec enfant(s) recule davantage que celle des familles monoparentales.

Les familles avec un ou deux enfant(s) sont majoritaires (83,2%, part stable et similaire à Lyon). Celle des familles de 3 enfants progresse de 0,4 points, tandis que celle des familles de 4 enfants et + recule de -0,4 point.

#### Composition familiale des ménages de l'arrondissement

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



#### Composition familiale des ménages de l'arrondissement

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	50,7%	51,7%	1,0
Couples sans enfant	20,1%	18,7%	-1,4
Couples avec enfant(s)	18,5%	15,3%	-3,2
Familles monoparentales	6,4%	6,1%	-0,3
Autres	4,3%	8,2%	4,0
total	100%	100%	

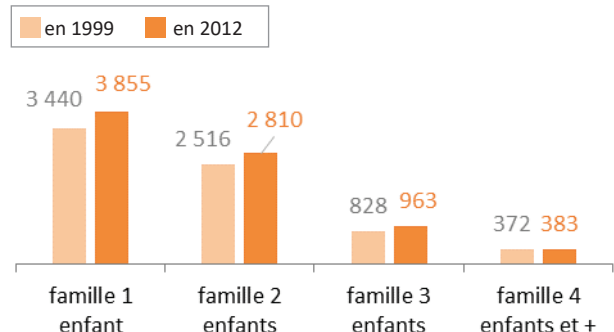
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

#### L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	1,89 personnes par ménage
En 2012	1,84 personnes par ménage
Population des ménages 2012	72 866 habitants
Nombre de ménages en 2012	39 678 ménages
Nombre de logements 2012	44 922 logements

#### Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de l'arrondissement

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



#### Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de l'arrondissement

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	48,1%	48,1%	0,0
famille 2 enfants	35,2%	35,1%	-0,1
famille 3 enfants	11,6%	12,0%	0,4
famille 4 enfants et +	5,2%	4,8%	-0,4
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

## Une population jeune qui progresse

L'indice de jeunesse de l'arrondissement est de 1,9 alors qu'il est de 1,6 pour la ville de Lyon.

En 2012, les moins de 30 ans représentent 50,4% de la population de l'arrondissement contre 44,7% pour la ville de Lyon. Leurs effectifs progressent de +8 382 personnes depuis 1999 (dont +6 879 personnes de 15-29 ans) soit une hausse de 2,1 points.

Les 30-44 ans progressent également de manière significative (+3 875 personnes, +1,3 points) et représentent 22% de la population de l'arrondissement.

Les 60 ans et plus connaissent une évolution plus modérée (+1 119 personnes) et leur part recule de 1,5 points (14,5% contre 18,5% pour Lyon). Cette tendance s'observe aussi pour les 45-59 ans qui progressent de 654 personnes mais perdent 1,9 points (13,1% contre 15,4% pour Lyon).

### Définition

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

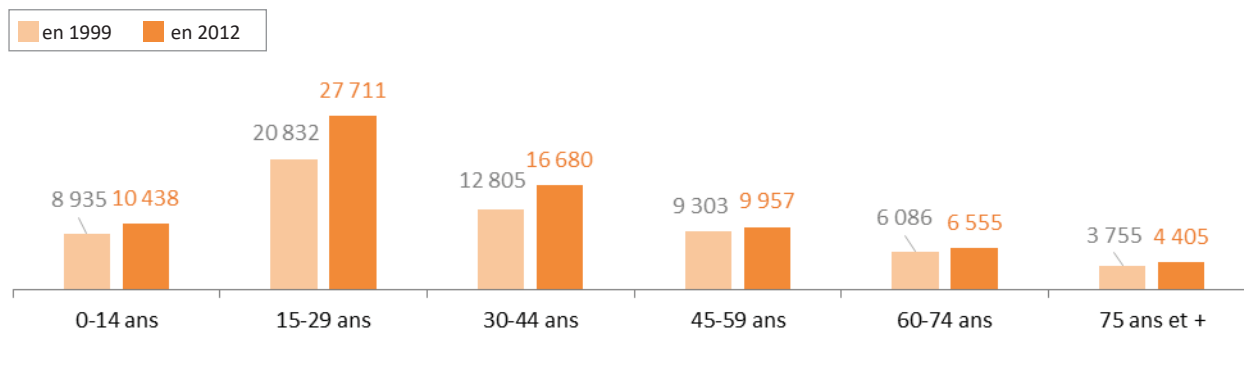
### Population de l'arrondissement par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	14,5%	13,8%	-0,7
15-29 ans	33,8%	36,6%	2,8
30-44 ans	20,7%	22,0%	1,3
45-59 ans	15,1%	13,1%	-1,9
60-74 ans	9,9%	8,7%	-1,2
75 ans et +	6,1%	5,8%	-0,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

### Population de l'arrondissement par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



## ■ Les ménages et leurs logements

### Le segment locatif privé toujours prédominant et en hausse

Selon le recensement de la population, 26% des ménages du 7<sup>e</sup> arrondissement sont propriétaires de leur logements. 56,9% des ménages sont locataires du parc privé et 14,6% sont locataires du parc HLM (14,6%). Cette part de locataires HLM diffère du taux SRU qui, sur le 7<sup>e</sup> arrondissement, est de 17,13%.

#### 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 l'arrondissement : 18,5%).

### Une baisse des propriétaires occupants

26% des ménages sont propriétaires de leur logement, part nettement inférieure à celle de la ville de Lyon (33,6%) et de la Métropole (43,6%). Cette part a perdu 0,7 point depuis 1999 malgré une hausse de 1 959 ménages. Le taux de pauvreté des propriétaires occupants est de 3,4%, taux équivalent à la ville de Lyon et inférieur à celui de la Métropole (4,5%).

### Un segment locatif qui progresse sensiblement dans le parc privé et social

71,5% des ménages sont locataires : 56,9% sont locataires du parc privé (+1,1 points entre 1999 et 2012) et 14,6% sont locataires du parc HLM (+0,7 point). Cela représente une hausse de +5 140 locataires du parc privé et +1 435 locataires du parc HLM. Le taux de pauvreté des locataires de l'arrondissement est de 21,3%, valeur proche de la ville de Lyon (21,2%) et inférieur à celui de la Métropole.

#### 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)

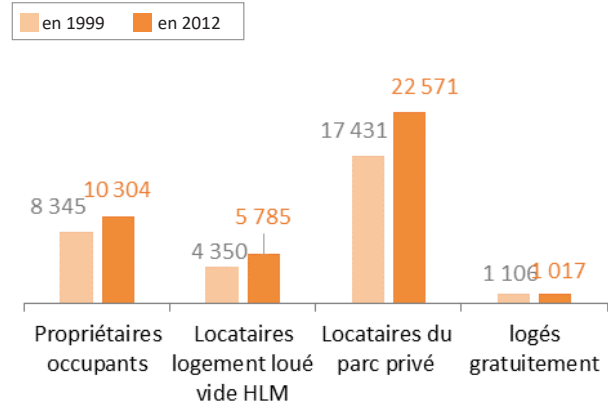
#### Logements commencés ordinaires et résidences

Source : DREAL - Sit@del2

- Une construction n'est considérée commencée dans Sitadel qu'après réception de la déclaration d'ouverture de

### Statuts d'occupation des ménages de l'arrondissement

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



### Statuts d'occupation des ménages de l'arrondissement

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	26,7%	26,0%	-0,7
Locataires logement loué vide HLM	13,9%	14,6%	0,7
locataires du parc privé	55,8%	56,9%	1,1
logés gratuitement	3,5%	2,6%	-1,0
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.

- Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc...), ni hébergement (hôtel, motel ...)

**Nombre de ménages issus du desserrement entre 1999 et 2012** = (population des ménages 1999 / nombre de personnes par ménage en 2012) – nombre de ménages en 1999

**Nombre de logements ayant dû être remplacés** : nombre de logements construits sur la période [1999-2011] - évolution du nombre de logements entre 1999 et 2012

## ■ Parc de logements et production neuve

### Un parc majoritairement collectif avec une forte proportion de petites typologies

En 2012, 98% des ménages du 7<sup>e</sup> arrondissement vivent en appartement. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle de la ville de Lyon (96%)

Ce parc collectif propose une offre importante de petites typologies : 46,6% de T1-T2 (39,6% pour Lyon), 27% de T3 (28,6% pour Lyon) et 26,4% de T4 et + (31,8% pour Lyon).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

### 49,6% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

49,6% des logements de l'arrondissement ont été construits avant 1975, soit environ 24 127 logements dont 66% datent d'avant 1949.

Le caractère ancien et énergivore du parc nécessitera une rénovation thermique pour qu'il conserve un confort d'usage et donc une certaine attractivité.

Source : fichier MAJIC 2012

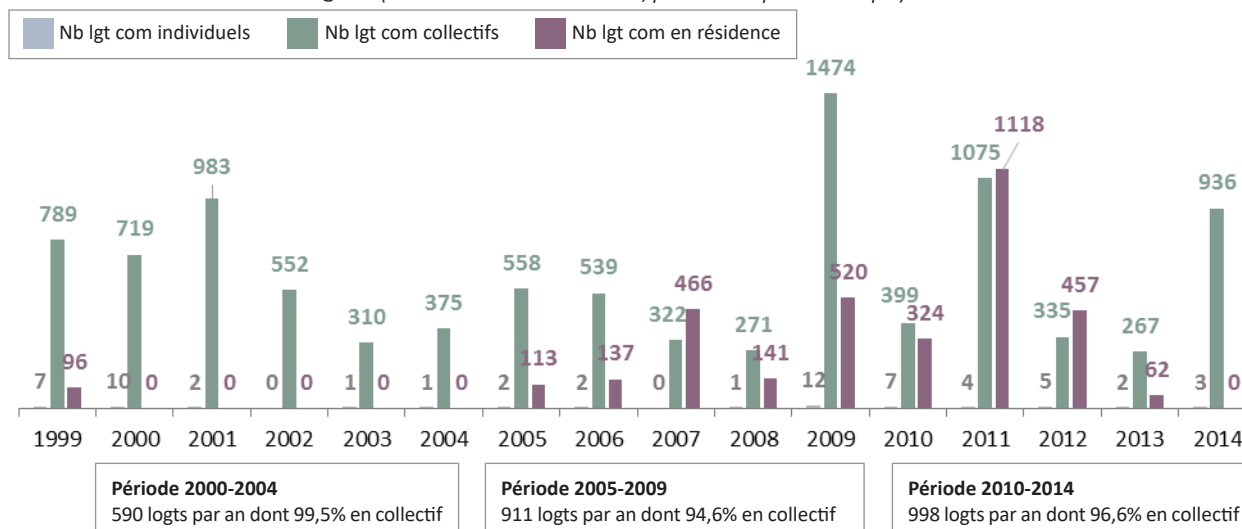
### Une construction neuve importante et en augmentation

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 24,4% ce qui est le plus fort taux de tous les arrondissements (12,3% pour Lyon et 15,5% pour la Métropole).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 590 logements par an. Depuis, ce rythme n'a pas cessé

#### Nombre de logements commencés dans l'arrondissement 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	972 logements
dont part du collectif	99,7%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

d'augmenter pour atteindre 998 logements par an entre 2010 et 2014. Quelle que soit la période de référence, la part du collectif dans la production neuve est supérieure à 99% (résidences comprises).

### Une offre nouvelle qui répond aux besoins des habitants du 7<sup>e</sup> arrondissement et permet d'accueillir de nouveaux habitants

En moyenne 872 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 16 logements par an,
- de compenser la perte de 206 logements par an provoquée par les changements d'usage et de destination, regroupements de logements mais aussi démolitions en diffus,
- de répondre aux besoins en desserrement de 67 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 1,89 en 1999 à 1,84 en 2012),
- d'accueillir 583 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 1 070 habitants par an.

Signe de la tension du marché, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 10,5% en 1999 à 8,6% alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 3,4% à 3,0%.

Source : Insee RP2012, DREAL MEDDTL Sit@del2, estimations réalisées par l'Agence d'urbanisme.

## ■ Marchés immobiliers

### Des marchés dynamiques

Le marché du 7<sup>e</sup> arrondissement, que ce soit dans le neuf ou l'ancien, est marqué par un fort dynamisme et une augmentation du coût du logement.

### Sur le marché du neuf, les ventes concernent surtout des petites typologies (du T1 au T3)

Dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, 1263 transactions ont eu lieu entre 2012 et 2014, elles représentent 32% des ventes de logements neufs de la ville de Lyon.

Sur les 1 105 logements cédés (hors ventes en bloc), **53,9% était des T1-T2** (52,3% pour la ville de Lyon). Les T3 représentent 30,8% des ventes (32% pour Lyon) et les T4 et + sont moins représentés (15,2% des ventes, 15,7% pour la ville de Lyon).

### ...sur des valeurs élevées

En 2014, les appartements neufs étaient vendus à 3 979€/m<sup>2</sup> contre 3 170 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien, soit un écart de 809 €/m<sup>2</sup>. L'arrondissement affiche toutefois un prix moyen en neuf inférieur à celui de la ville de Lyon (4 266 €/m<sup>2</sup>) mais supérieur à la Métropole (3 582 €/m<sup>2</sup>).

Depuis 2012, le prix moyen en neuf s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne comprise entre 3 900 et 4 200 €/m<sup>2</sup>.

### ... avec une majorité de ventes à investisseurs

Entre 2012 et 2014, 64% des ventes concernent des investisseurs et 36% des acquéreurs-utilisateurs.

### Un marché de l'ancien moins coûteux mais difficilement accessible aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires

Entre 2012 et 2014, l'arrondissement a totalisé 2 419 reventes de logements, ce qui représente 16% des ventes de la ville de Lyon. Seulement 1% des ventes a concerné des maisons.

Dans l'arrondissement, le logement collectif ancien (3 170 €/m<sup>2</sup>) était vendu à un prix moyen inférieur à celui de la ville de Lyon (3 309 €/m<sup>2</sup>) mais supérieur à celui de la Métropole (2 911 €/m<sup>2</sup>).

Après une hausse importante, les prix se sont stabilisés depuis 2012 se situant, en moyenne dans une fourchette allant de 3 200 à 3 400 €/m<sup>2</sup>.

#### 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

Les logements locatifs sociaux représentent 18,5% des résidences principales du 7<sup>e</sup> arrondissement (au 01/01/2017).

### Un parc social en augmentation

Avec 8 156 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le 7<sup>e</sup> arrondissement présente un taux SRU de 18,5% et est soumis aux obligations de production de logements sociaux (25% à horizon 2025).

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 2 683 logements. (+3,2 points).

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 2 847 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

### Une forte pression de la demande

Au 31 décembre 2017, 2 742 ménages de l'arrondissement étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 4 129 demandeurs souhaitent le 7<sup>e</sup> arrondissement choisis. 66% d'entre eux résident déjà dans l'arrondissement. L'indicateur de pression de la demande est de 6,2, **soit 6 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice supérieur à la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 9,5% contre 8,6% pour la ville de Lyon et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Ce taux de rotation important est, en partie, lié à la prédominance des petites typologies dans le parc social.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

### Une surreprésentation des petits logements

En 2017, les T1-T2 représentent 38% du parc social de l'arrondissement (34,6% pour la ville de Lyon et 28,1% pour la Métropole). Les T3 représentent 31,8% du parc (34,9% pour Lyon et 35,7% pour la Métropole) et les T4 et plus représentent 30,2% du parc social de l'arrondissement (30,5% pour la ville de Lyon et 36,2% pour la Métropole).

Source : RPLS 2017

### En moyenne 421 logements sociaux financés annuellement

Au total, 4 208 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 24,5% de la production de la ville de Lyon.

421 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 41,6% en PLUS, 27,2% en PLAI et 31,3% en PLS. (Il n'y a pas eu de financement en PLUS CD). Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (42% de PLUS, 3% de PLUS-CD, 25% de PLAI et 31% de PLS).

Les logements ordinaires représentent 85% de la production de logements contre 15% de foyers.

54 logements ont été produits en accession sociale ces 10 années.

#### Définitions

- PLAI** : Prêt Locatif aidé d'intégration
- PLUS** : Prêt locatif à usage social
- PLS** : Prêt locatif social
- PSLA** : Prêt social location-accession

## ■ Parc de logements locatifs privés

### 48% des ménages de Lyon sont locataires du parc privé, 57% dans le 7<sup>e</sup> arrondissement

Les locataires privés représentent 47% des ménages de la ville de Lyon. Dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, cette part est de 56,9%.

Il s'agit là d'une caractéristique du parc de logements de Lyon et du secteur Centre de l'agglomération. Ce segment de parc est important en volume et facilement mobilisable en raison d'une mobilité forte : il constitue ainsi le plus souvent une première étape de parcours résidentiel pour les jeunes ménages ou ménages nouvellement installés dans l'agglomération lyonnaise.

### 80% de ménages de 1 ou 2 personnes avec un taux de mobilité important

A l'échelle du secteur Centre, 80% des locataires du parc privé sont composés d'1 ou 2 personnes, ceci est lié à la prédominance des petites typologies dans ce segment de parc.

Il connaît également une grande mobilité puisque 46% des locataires ont emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans.

*Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, Observatoire de l'Habitat, Les ménages de l'agglomération lyonnaise, 2016*

### Des loyers élevés surtout dans le parc récent et sur les petites typologies

Le loyer médian à Lyon est de 11,7 €/m<sup>2</sup> (il est plus élevé d'environ 12,5% par rapport à la périphérie).

Les loyers sont assez homogènes : ils varient de 1€/m<sup>2</sup> entre les zones les plus chères et les moins chères de Lyon (respectivement 11,10 €/m<sup>2</sup> et 12,10 €/m<sup>2</sup>). Les quartiers les plus chers restent la Presqu'île, le plateau de la Croix-Rousse et une grande partie du 6<sup>e</sup> arrondissement. Les quartiers aux loyers moins élevés (11,10 €/m<sup>2</sup>) sont plus éloignés du centre et se situent principalement sur le 7<sup>e</sup>, le 8<sup>e</sup> et le 9<sup>e</sup> arrondissements.

Les petites typologies sont les plus coûteuses : alors que le loyer d'un T1 atteint les 15,6 €/m<sup>2</sup>, les loyers des plus grands logements (T4 et T5) sont compris entre 10,4 et 10,9 €/m<sup>2</sup>.

Enfin, le parc récent (après 2005) propose des loyers plus élevés : 12,7 €/m<sup>2</sup> en moyenne.

*Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, Observatoire local des loyers, 2016*

### Une part importante de ménages modestes

Le parc privé accueille une part des ménages aux revenus modestes qui subissent, compte tenu de loyers élevés, des taux d'effort plus importants que les locataires modestes du parc social.

Cette part de ménages modestes dans le parc privé est différente selon les arrondissements : elle se situe entre 40 et 45% dans le 1<sup>er</sup>, 7<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup>, entre 35 et 40% dans les 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements, entre 30 et 35% dans le 2<sup>e</sup> et est inférieure à 30% dans le 6<sup>e</sup> arrondissement.

*Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, Observatoire de l'Habitat, Les ménages de l'agglomération lyonnaise, 2016*

### Des situations de dégradation qui subsistent

Des situations de dégradation ou d'insalubrité demeurent sur lesquelles il convient d'assurer une veille et intervenir le cas échéant. Ont notamment été identifiés 1 072 logements potentiellement indignes (soit 14,5% des 7 364 logements repérés de la Ville de Lyon). De même, 190 copropriétés sont considérées comme potentiellement fragiles (qui cumulent un bâti dégradé, des difficultés en terme de fonctionnement, d'impayés de charge, de vacance...), elles représentent 17% des copropriétés fragiles de Lyon.

*Source : Urbanis, Le parc privé du Grand Lyon, 2013*

#### Passage de Lyon en zone A pour l'investissement locatif

Un nouveau zonage pour l'investissement locatif a été défini par arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014. Les communes de Lyon et Villeurbanne ont été classées en zone A (le reste du Grand Lyon en zone B1). Cette modification de zonage a pour effets de rehausser les niveaux de loyers plafonds de dispositifs locatifs (social et intermédiaire) et d'élever les plafonds de ressources pour l'éligibilité des ménages aux dispositifs locatifs ou d'accession.

#### Définitions

**Les ménages aux revenus modestes** sont les ménages dont les revenus par unité de consommation sont compris entre le 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> quintile national (en 2013, il est inférieur à 14 510€ par unité de consommation).

**Les quintiles** de revenus sont les valeurs qui scindent la population des ménages en cinq groupes d'effectifs identiques (20% des ménages ont des revenus moyens par UC inférieurs au 1<sup>er</sup> quintile, 40% des ménages ont des revenus inférieurs au 2<sup>e</sup> quintile,...)

## ■ Contrat de ville et rénovation urbaine

Les cités Sociales de Gerland (5 200 habitants) sont intégrées à la géographie prioritaire du Contrat de Ville 2015-2020 (décret du 30 décembre 2014). Ce secteur très fragile concentre une forte proportion de ménages précaires qui connaissent des situations économiques et sociales très difficiles. Un certain nombre de dysfonctionnements urbains se sont également manifestés ; notamment la Cité Jardin. Un certain nombre d'actions ont déjà été réalisées au cours du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) précédent :

- des aménagements et requalifications qui contribuent à une réelle amélioration du cadre de vie et à une meilleure ouverture du secteur (exemple des espaces publics tels que l'Ilot de l'effort, le square Rivera, la place Debourg),
- de nouveaux projets immobiliers et plusieurs résidentialisations/requalifications importantes (résidences Charbin et Bollier de Grand Lyon habitat et foyer ADOMA) ont vu le jour sur ce secteur,
- diverses actions de GSUP accompagnées de Diagnostics en marchant au cœur de la cité jardin : sur-entretien, gestion des encombrants, fonds de petits travaux, rénovations des caves...

Le prochain Contrat de Ville prévoit de :

- renforcer l'attractivité du quartier Cités sociales de Gerland notamment par la rénovation du secteur (voierie, espaces verts et autres extérieurs, logements, parties communes, équipements, etc.)
- Travailler à fluidifier les mobilités internes et les parcours résidentiels des habitants du sud de Gerland
- Poursuivre la coordination GSUP et intensifier la dynamique de travail autour du cadre de vie.
- Développer l'observation/la veille des copropriétés et accompagner celles dégradées ou en passe de le devenir
- Mieux associer les bailleurs sociaux dans les démarches de concertation en cours ou à venir sur le secteur prioritaire.

## **HABITAT**

### **PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC**

#### **En ce qui concerne la construction neuve :**

- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de tous les profils de ménage en poursuivant l'effort de production d'une offre locative sociale et intermédiaire, et en développant l'accession abordable et l'accession sociale sécurisée.
- > Le rééquilibrage territorial de l'offre sociale,
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en veillant à l'accueil de familles avec enfant(s) en soutenant la production de grandes typologies.
- > Le développement de logements sociaux étudiants.
- > La prise en compte des problématiques liées au vieillissement.

#### **En ce qui concerne le parc existant :**

- > L'attractivité du parc existant, public et privé, en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.
- > La rénovation du parc ancien dégradé dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et l'insalubrité tout en veillant, le cas échéant, au maintien de sa fonction sociale. La veille voire l'intervention sur le tissu de copropriétés en difficulté.



# Economie

## Dynamiques et spécificités économiques

### Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	50 835
Actifs ayant un emploi	37 984
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,3

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

### Un territoire mixte qui compte 37 984 emplois

Le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon comptait plus de 50 000 emplois en 2014, soit 16% des emplois de la ville de Lyon. Avec un ratio emplois/actifs d'1,3, le 7<sup>e</sup> arrondissement affiche un profil relativement mixte et équilibré entre fonctions résidentielles et économiques.

Avec les Universités, la Ville de Lyon, l'ENS ou le Rectorat, le 7<sup>e</sup> arrondissement se caractérise par un fort poids de l'emploi public (28% des emplois salariés, contre 21% en moyenne dans la Métropole).

### Un arrondissement attractif

Près d'un tiers des actifs travaillant dans le 7<sup>e</sup> arrondissement habite l'arrondissement. Pôle d'emplois attractif, avec le Biopôle, les Universités, le pôle tertiaire en développement, l'arrondissement accueille quotidiennement plus de 12 900 actifs habitant en dehors de la Métropole (soit 26% des emplois du territoire).

42% des habitants du 7<sup>e</sup> arrondissement y travaillent. Seulement 10% travaillent en dehors de la Métropole.

### Une hausse du nombre des demandeurs d'emplois supérieure à la moyenne de la Métropole

Fin 2014, on dénombre près de 7 600 demandeurs d'emploi dans l'arrondissement, soit 17% des demandeurs d'emplois de Lyon. En cinq ans, le nombre de demandeurs d'emploi du 7<sup>e</sup> a progressé de +46%, soit une hausse supérieure à celle enregistrée en moyenne dans la Métropole (+38%).

### D'où viennent les actifs venant travailler dans le 7<sup>e</sup> arrondissement

De la commune	15 876	31%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	10 617	21%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	11 084	22%
De l'extérieur de la Métropole	12 913	26%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

### Où travaillent les habitants du 7<sup>e</sup> arrondissement

Dans la commune	15 876	42%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	10 601	28%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	7 872	21%
A l'extérieur de la Métropole	3 636	10%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

## Une croissance des fonctions métropolitaines, mais un maintien des fonctions transversales et de production

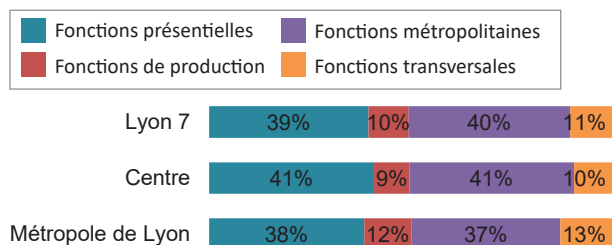
### 40% de l'emploi dans les fonctions métropolitaines

Le Centre (Lyon-Villeurbanne) se caractérise par un très fort poids des fonctions métropolitaines et une sous-représentation des fonctions transversales et de production, par rapport à la moyenne de la Métropole. Le 7<sup>e</sup> n'échappe pas à la règle avec 40% de l'emploi dans les fonctions métropolitaines (41% dans le Centre et 37% dans la Métropole). En revanche, comparativement au profil des autres territoires du Centre, le 7<sup>e</sup> compte encore 10% de l'emploi dans les fonctions de production et 11% dans les fonctions transversales, contre respectivement 9% et 10% en moyenne dans le Centre.

Enfin 39% de l'emploi relève des fonctions présentes, une part équivalente à la moyenne métropolitaine.

### Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



## Le développement du Biodistrict et des activités tertiaires

### Le Biopôle, un marqueur fort du territoire

Malgré un processus de tertiarisation à l'œuvre comme sur l'ensemble des territoires du Centre, le 7<sup>e</sup> compte encore 11% d'emplois industriels salariés privés, contre 9% en moyenne dans le Centre. Le Biopôle et ses entreprises de biotechnologies et pharmaceutiques (Sanofi Pasteur, Merial, Aguettant, Genzyme, Arrow, nombreuses start ups...) viennent aujourd'hui renouveler un tissu industriel en pleine recomposition. Les autres secteurs industriels spécifiques du territoire (équipements électriques...) subissent en revanche des baisses d'effectifs continus depuis plusieurs années.

### Un développement tertiaire qui va se poursuivre

Le quartier de Gerland, en particulier sa partie nord, est en pleine mutation. A côté des programmes résidentiels, le nord du quartier devrait accueillir un important développement immobilier tertiaire dans les années à venir. Les services aux entreprises, dont la croissance s'est quelque peu ralentie ces dernières années représentent aujourd'hui 30% de l'emploi salarié privé.

### Des services aux particuliers en forte hausse

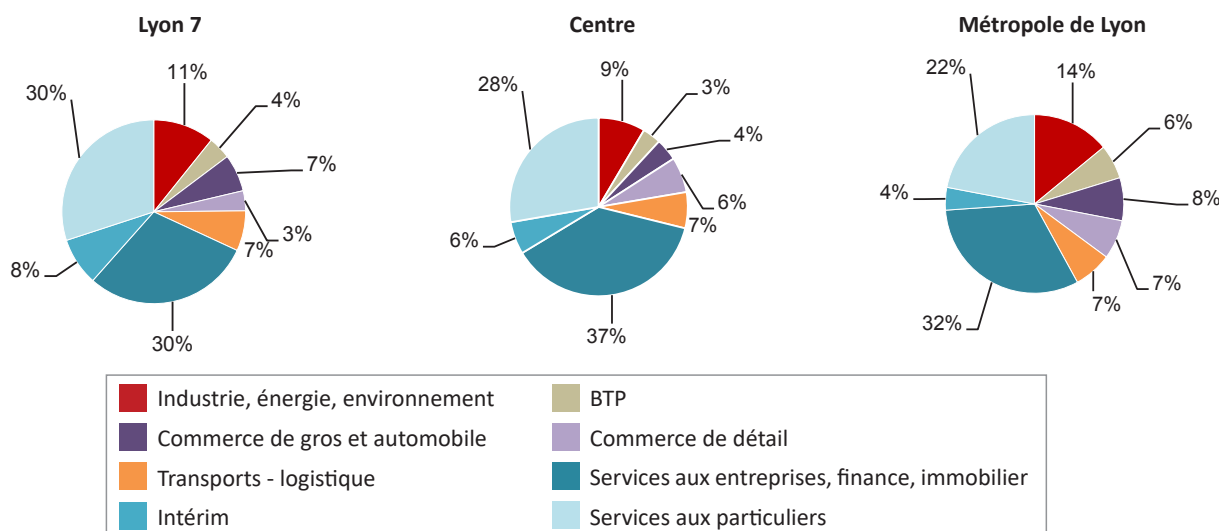
Le 7<sup>e</sup> compte 30% d'emplois salariés privés dans les services aux particuliers ; une part nettement plus élevée que dans la moyenne de la Métropole (22%). Les activités de restauration, d'enseignement, d'activités pour la santé humaine, d'action sociale et d'activités sportives, récréatives et de loisirs y sont particulièrement représentées.

### Commerce de gros et logistique, des secteurs qui se maintiennent encore dans l'arrondissement

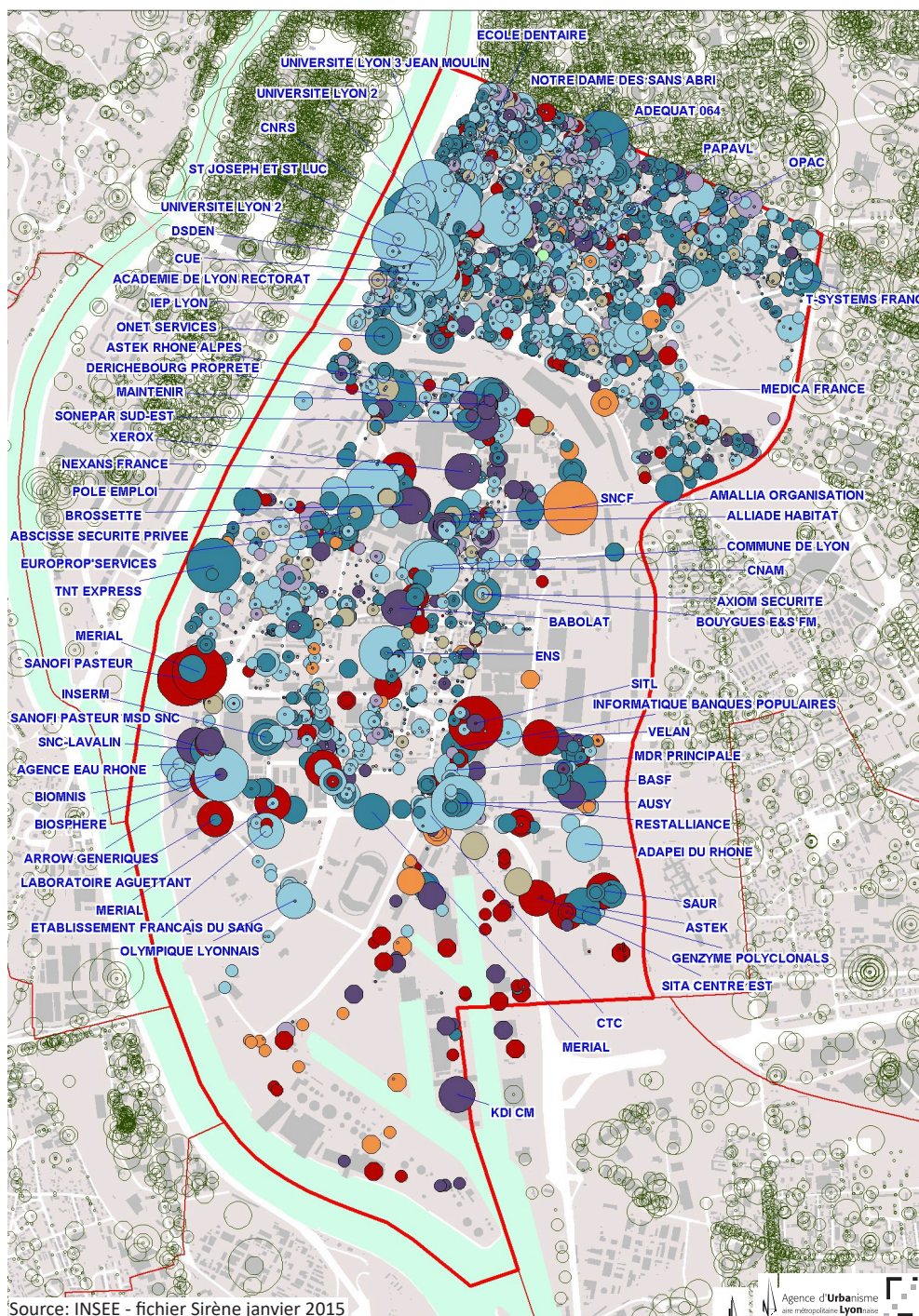
Malgré la mutation économique de Gerland, le commerce de gros reste particulièrement présent, via les implantations autour du port E. Herriot et le maintien de nombreux grossistes en plomberie, sanitaire, chauffage, (Brossette, Richardson...), quincaillerie.

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

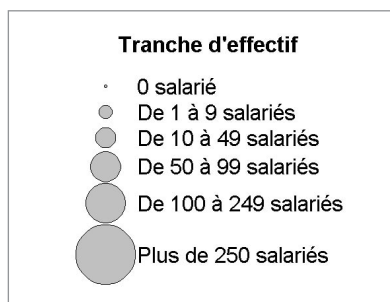
Source : Acoess-Urssaf au 31-12



## Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 100 salariés est mentionné



## ■ Artisanat et commerce

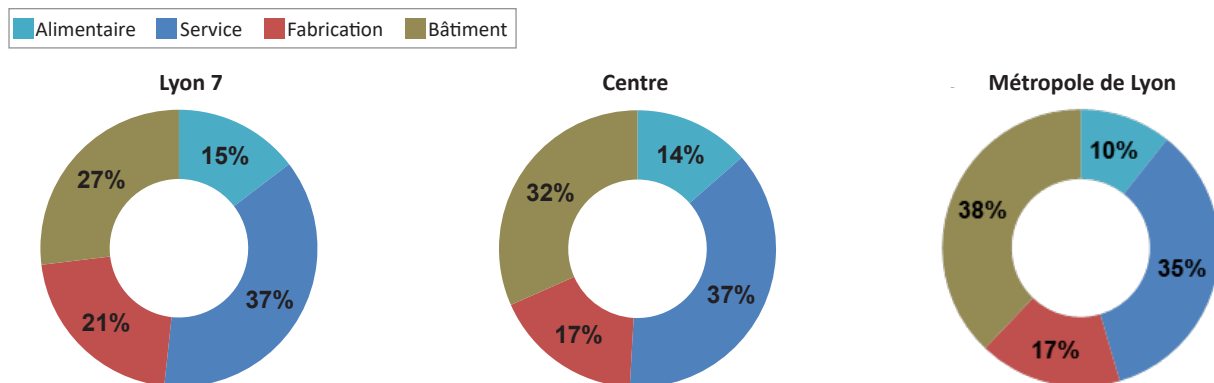
### 41% des activités artisanales dans les services

Le 7<sup>e</sup> affiche une nette surreprésentation des activités artisanales de service (41% des établissements) et alimentaire (14%) par rapport à la moyenne de la Métropole (respectivement 35% et 10%).

Par rapport à la population de l'arrondissement, la densité artisanale reste en revanche en-deçà de la moyenne métropolitaine (119 établissements pour 10 000 habitants contre 145 sur la Métropole).

#### Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



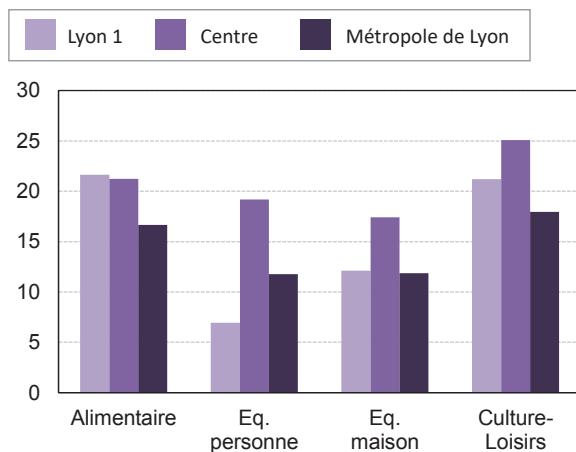
### Une forte densité en alimentaire mais un déficit en commerces d'équipement de la personne et de la maison

Le 7<sup>e</sup> présente une densité en petits commerces (moins de 300 m<sup>2</sup>) relativement proche de la moyenne de la Métropole. Par rapport au Centre, le 7<sup>e</sup> affiche un léger déficit de petits commerces dans l'équipement de la personne et de la maison.

Ce déficit dans ces domaines se retrouve aussi pour les grandes surfaces.

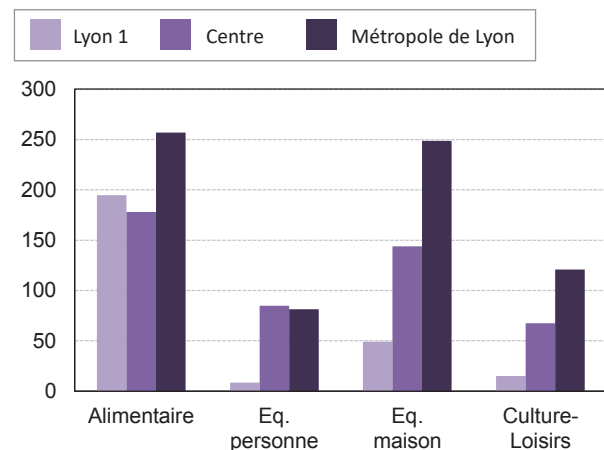
#### Nombre de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> pour 10 000 habitants

Source : Sduc 2014



#### Surface de vente (en m<sup>2</sup>) de grandes surfaces\* pour 1 000 habitants

Source : Sduc 2014 - \* >300 m<sup>2</sup>



## ■ Sites d'activités et parc immobilier

### Plusieurs entités économiques bien définies

Le 7<sup>e</sup> arrondissement se caractérise par deux entités urbaines bien distinctes :

Premièrement le nord (au nord des voies ferrées), ancien faubourg de la Guillotière, centre urbain animé mixant fonctions résidentielles, commerciales, artisanales et universitaires (site des Quais du campus Charles Mérieux). Quelques petits parcs d'activités y subsistent, tels que le Parc d'activités de Vienne et Vivier...

Deuxièmement, Gerland, au sud des voies ferrées, dans lequel se distinguent :

- la partie nord, territoire en pleine mutation, qui va voir se développer dans les prochaines années la Zac des Girondins, accueillant immobilier résidentiel et tertiaire, dans la continuité des Zac Massimi et Bon Lait,
- le Biodistrict, au sud, le long du bd Tony Garnier, de l'avenue Jean Jaurès et de la Zac Techsud, accueillant des grands comptes et PME des biotechs, le Pôle de compétitivité mondial Lyonbiopôle et de nombreuses start up en développement. Au cœur de Gerland, le développement du Campus Charles Mérieux autour de l'ENS et de l'Université Lyon 1 renforce la vocation scientifique du quartier.

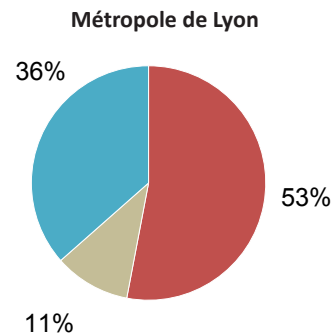
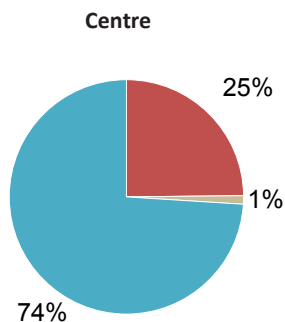
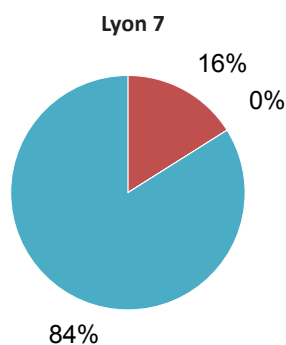
- le Port E. Herriot, à l'extrémité sud du quartier, qui compte de nombreuses entreprises de commerce de gros et de logistique,
- L'espace de loisirs sportifs et récréatifs au sud de boulevard Tony Garnier (Parc, Stade, Palais des sports), qui va se restructurer avec l'arrivée du Lou Rugby sur le site du stade de Gerland.
- L'Est de Gerland, entre la rue de Gerland et les voies ferrées, un territoire mixte en pleine mutation associant fonctions résidentielles, économiques et espaces vacants à renouveler et densifier.

### Un parc immobilier industriel encore fortement présent

Le 7<sup>e</sup> arrondissement a la particularité de conserver un parc immobilier de locaux d'activités encore important, qui représente 41% du parc d'immobilier d'entreprise, contre un quart en moyenne sur Lyon-Villeurbanne.

#### Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



## ■ Marché immobilier

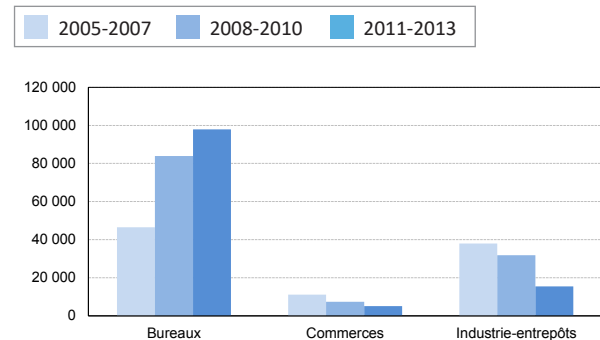
### Un fort développement tertiaire

L'immobilier tertiaire s'est fortement développé ces dix dernières années ; une croissance qui s'est accélérée depuis 2008, avec le développement de Techsud, de la Zac Bon Lait... et qui se poursuivra dans les années à venir avec le développement de la Zac des Girondins dans le nord de Gerland.

L'immobilier de bureaux a représenté près de 90% des transactions en volume du 7<sup>e</sup> depuis 2006. L'arrondissement a représenté un cinquième des transactions immobilières tertiaires de Lyon depuis 2006.

### Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m<sup>2</sup>)

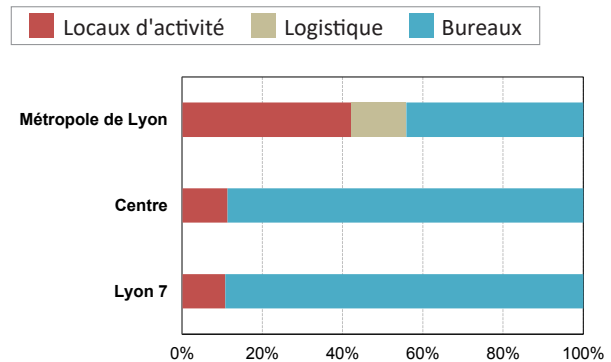
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



### Répartition des transactions

(cumulées sur la période 2006-2013)

Source : Cecim



## ECONOMIE

### PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

Une économie fondée sur plusieurs piliers de l'économie pour la Métropole lyonnaise dans le 7<sup>e</sup> arrondissement :

- > **Le développement du Biodistrict et son pôle de compétitivité**, spécialisé dans les biotechnologies et en lien avec le campus universitaire Charles Mérieux, une offre foncière et d'immobilier d'entreprises à **consolider** autour de l'avenue Tony Garnier.
- > **L'offre tertiaire à organiser en complémentarité de celle de la Part-Dieu et de Confluence**, en concentrant les nouvelles constructions sur le nord de Gerland notamment et en continuant à proposer une gamme de bureaux adaptée.
- > **Le port Edouard Logistique Herriot : prendre en compte les contraintes induites par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et consolider l'accueil d'entreprises** liées au fonctionnement du port et à l'approvisionnement logistique de la Métropole en profitant d'une desserte fluviale et ferroviaire multimodale.
- > **Le renouvellement urbain** du quartier devra garantir le rayonnement de ces grands espaces économiques de la Métropole, en permettant le développement du pôle tertiaire, du Biodistrict et du port. Par ailleurs, les activités économiques à l'Est de l'arrondissement, le long des voies ferrées, doivent être maintenues tout en envisageant une diversification du tissu économique (Rue de Gerland/La Mouche, Route de Vienne/Berthelot).
- > **Le maintien des petites et moyennes entreprises, notamment artisanales sera à rechercher.**
- > **Une offre commerciale et de services à consolider** : Pour le 7<sup>e</sup> nord, organiser et renforcer l'offre commerciale autour des centres de quartiers existants ; pour Gerland étoffer l'offre commerciale autour des deux centralités nord et sud (Jean Jaurès et Pavillons/Debourg), afin d'accompagner la croissance démographique attendue.



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## SYNTHESE

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Assurer le développement des sites d'intérêt métropolitain
- Maintenir des équipements et des activités économiques diversifiés à l'Est de l'arrondissement, le long des voies ferrées
- Déployer la mise en réseau des parcs au sein de l'arrondissement et vers les autres et intégrer plus de nature en ville
- Favoriser le renouvellement urbain et l'accueil de nouvelles populations, dans un arrondissement qui va continuer à se développer (CF. DÉCLINAISON PAR QUARTIERS)

### DÉCLINAISON PAR QUARTIERS

- **Guillotière-Tchécoslovaques** : diversifier l'offre d'habitat, conforter les activités commerciales et artisanales et valoriser le patrimoine urbain
- **Route de Vienne** : privilégier un renouvellement urbain mixte cohérent et respectueux du patrimoine du quartier
- **Gerland nord et sud** : garantir un renouvellement urbain durable et équilibré pour en faire un quartier moderne et accueillant, bien relié aux territoires avoisinants

### 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 l'arrondissement en termes foncier, d'équipements, de services et de transports,
  - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espaces, diversifiées et de qualité,
  - > en respectant la morphologie et l'identité des quartiers.
- **Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**
  - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables notamment en accession à la propriété,
  - > en favorisant la production de logements sociaux (familiaux et spécifiques) pour contribuer au respect par la Ville du taux réglementaire,
  - > en soutenant le développement d'un parc locatif intermédiaire,
  - > en favorisant la production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- **Améliorer le parc existant**
  - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
  - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat et l'adaptation aux besoins en particulier liés au vieillissement,
  - > en traitant les situations d'habitat indigne et les problématiques d'insalubrité,
  - > en veillant au maintien de la fonction sociale du parc rénové.
- **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 (étudiants, personnes âgées, jeunes, familles...),
  - > en facilitant l'accès au logement social et en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
  - > en répondant aux besoins en logement des ménages aux besoins spécifiques ,
  - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation par la mixité fonctionnelle.
- **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



#### LEGENDE

##### Orientations

###### Conforter/Valoriser

- Garantir une vocation
- Conforter un lieu
- Valoriser un élément 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**



Biodistrict de Gerland  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2011

Le 7<sup>e</sup> arrondissement concentre près de 49 500 emplois : 20 000 sur le 7<sup>e</sup> nord et environ 30 000 sur Gerland. Il est constitué d'un parc de 620 000 m<sup>2</sup> de bureaux, de nombreux commerces et de la présence de certains équipements phares de la Métropole.

Gerland abrite 2 300 entreprises et un parc de 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 200 000 m<sup>2</sup> construits entre 2000 et 2011. Ce quartier du 7<sup>e</sup> est marqué par une économie qui s'organise autour :

- du Biodistrict, pôle de compétitivité majeur de la Métropole spécialisé dans les biotechnologies, en lien avec le campus universitaire Charles Mérieux. Pour rappel, le Biodistrict Lyon Gerland représente à lui seul plus de 5000 emplois dans la santé et les biotechnologies. Son attractivité doit se poursuivre.

- d'une offre d'immobilier de bureaux : pour rappel, Gerland constitue le deuxième quartier d'affaires et d'accueil d'immobilier de bureaux de la Métropole, après la Part-Dieu. Quartier dynamique et très bien desservi (métro B, tramway T1 et son prolongement...), Gerland doit poursuivre ce développement.

Le port Edouard-Herriot occupe plus de 180 hectares au cœur de la Métropole et regroupe plus de 70 entreprises et 2000 emplois. Plus de 11 millions de tonnes de marchandises y transitent et profite de son potentiel multimodal : trafic fluvial et connexion au réseau ferré et routier de la Métropole lyonnaise. Dans le cadre du schéma portuaire métropolitain, les orientations pour le port sont de conforter la filière conteneurs, recentrer le développement du port sur la desserte marchandises de la Métropole et garantir la préservation des fonciers qui sont le plus exposés au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT Vallée de la Chimie).

#### Assurer le développement des sites d'intérêt métropolitain

##### • Poursuivre le développement du Biodistrict le long de l'avenue Tony Garnier, afin de conforter ce pôle de compétitivité mondial de la santé et des biotechnologies



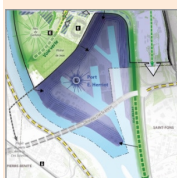
- > Permettre l'implantation de nouveaux programmes d'activités en lien avec le Biodistrict (laboratoires, bureaux...) et en cherchant à y constituer une façade urbaine, y compris sur les franges du Port E. Herriot (entrée Bld Chambaud de la Bruyère—av. Tony Garnier).
- > Intégrer ces implantations tout en préservant une ouverture paysagère vers l'allée Fontenay et vers le parc de Gerland.

##### • Permettre un accueil d'immobilier de bureaux maîtrisé sur Gerland



- > Permettre un développement tertiaire maîtrisé et phasé dans le temps.
- > Permettre l'accueil de projets hôteliers en lien avec les sites d'intérêt métropolitain.

##### • Garantir le développement du Port de Lyon Edouard Herriot (PLEH), comme hub quadrimodal, en recentrant son activité autour de la desserte de la Métropole et en veillant à son intégration à la ville



- > Prioriser l'implantation d'activités qui font appel au transport fluvial et qui ont recours au trafic multimodal de marchandises.
- > Permettre l'implantation d'activités économiques ou en lien avec les activités de logistique urbaine ayant vocation à desservir l'agglomération lyonnaise.
- > Développer les synergies avec les autres zones portuaires de la région lyonnaise.
- > Améliorer l'interface du port avec la Ville dans un objectif de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère : traitement des franges et des entrées, organisation de la desserte routière ...
- > Intégrer les projets structurants comme l'Anneau des Sciences.

- Des zonages UEi2, UEi1 et USP, accompagnés pour certains de polygones d'implantation, sont prévus sur le Biodistrict, afin d'y permettre son développement.
- Un secteur de mixité fonctionnelle est inscrit au 321 avenue J. Jaurès pour permettre l'accueil d'un équipement d'intérêt collectif de dimension internationale.
- Inscriptions de hauteurs de 22 à 25 mètres en front de l'avenue Tony Garnier et de 19 mètres dans les arrières des ilots.
- Zonage UL prolongé jusqu'à l'avenue Tony Garnier afin d'y favoriser une ouverture du parc de Gerland et l'aménagement d'une séquence paysagère.
- 3 secteurs de Gerland sont identifiés avec une polarité tertiaire sans plafond : Gerland Nord, un ilot boulevard de l'Artillerie et Gerland sud, aux abords du stade.
- Zonage UEi2 au nord de la rue Challemel Lacour et sur le Biodistrict, dont le secteur Ampère-Techsud.
- Trois polarités hotelières ont été inscrites sur le 7<sup>e</sup> nord, Gerland nord et Gerland sud.

- Un zonage UEp couvre le Port Edouard Herriot et permet de répondre aux implantations spécifiques souhaitées sur ce site.



Université Lyon 1 - Gerland  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2004

Comme toute grande métropole européenne, la Métropole lyonnaise doit aussi asseoir son attractivité sur l'enseignement supérieur et la recherche, en privilégiant le déploiement et la modernisation de ses sites universitaires ainsi qu'en favorisant des passerelles entre le monde économique et le monde universitaire. Les objectifs de la Métropole sont de renforcer cette attractivité internationale, de développer les synergies universités-territoire et de faire de Lyon une ville universitaire accueillante. Avec ses nombreux sites universitaires, Le 7<sup>e</sup> est ainsi au coeur de ces enjeux.

D'un point de vue plus territorialisé, l'ambition sera de conforter la centralité universitaire historique en cherchant à répondre à l'accueil résidentiel des étudiants sur une cible de logements sociaux à renforcer, de favoriser la mise en réseau des sites universitaires du campus Charles Mérieux notamment vers le site de Lyon sud, dont l'extension envisagée du métro B sera une des principale réponse. Cette mise en réseau devra également s'appuyer sur une complémentarité avec le Biodistrict, moteur économique et de recherche.



R  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2010

Au-delà de l'offre économique du Biodistrict et du port, Gerland dispose encore de nombreux fonciers et parcs d'activité. Principalement occupées par un bâti bas mais étendu (entrepôts ou sites de production, plus ou moins anciens, petits parcs d'activités), ces entreprises couvrent un bandeau continu entre la rue de Gerland et les voies ferrées. Le secteur à l'Ouest du boulevard de l'Artillerie fait l'objet d'une évolution, du fait de la proximité de la rue de Gerland, quartier en fort renouvellement urbain. Entre Gerland et le 8<sup>e</sup> arrondissement, les grandes emprises ferroviaires accueillent un centre de maintenance du TGV.

Les activités productives et de services sont très présentes sur le 7<sup>e</sup> arrondissement. Au delà de l'offre tertiaire et de celle du Biodistrict sur Gerland, l'enjeu pour le territoire sera aussi de maintenir une offre économique à destination des petites et moyennes entreprises, notamment artisanales. Cet objectif sera prioritairement recherché sur les franges Est de la rue de Gerland.

#### • Rechercher une complémentarité entre les sites universitaires.

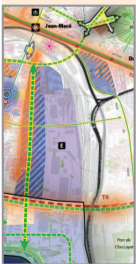
- > Conforter la vocation universitaire, hospitalière et culturelle des quais du Rhône.
- > Rechercher une complémentarité entre les sites universitaires du campus Charles Mérieux, en s'appuyant sur de nouvelles allées :
  - liaisons est-ouest ( ex : entre les quais du Rhône et le parc Blandan)
  - liaisons nord-sud (exemple : l'allée Fontenay, mettant en réseau les universités des quais sur le nord du 7<sup>e</sup> et les sites d'enseignement supérieur implantés et à créer sur Gerland nord dont la création du futur campus des écoles au nord des Girondins.

- Zonage UL sur les berges du Rhône.
- Zonage USP sur les principaux équipements universitaires du campus Charles Mérieux, sur le 7<sup>e</sup> nord et sur Gerland, dont le nouveau campus à créer sur Gerland Nord.
- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée sur Gerland Nord, afin d'encadrer le développement de ce nouveau campus.

OAP  
7.7

#### Maintenir des équipements et des activités économiques diversifiés à l'Est de l'arrondissement, le long des voies ferrées

#### • Préserver des sites pour les besoins économiques et d'équipements, notamment en frange Est de l'arrondissement (la Mouche /zones d'activités au sud de Challemel Lacour ...) :



- > Au Nord de l'avenue Challemel Lacour :
  - maintenir majoritairement les activités économiques industrielles et de production.
  - maintenir les équipements et activités ferroviaires et militaires.
- > Au Sud de l'avenue Challemel Lacour : - pérenniser les parcs d'activités en place et poursuivre le développement de Techsud
- > Pour les secteurs Nord et Sud, permettre ponctuellement, dans le cadre de projets urbains, une diversification des fonctions économiques (locaux d'activités, artisanats, services liés aux emplois, bureaux ...).
- > Le long de l'avenue Challemel Lacour, support du futur tramway T6, envisager un renouvellement urbain vers de nouvelles activités économiques, en cherchant à constituer une façade plus urbaine.

- Zonages UEi1 et USP sur les emprises ferroviaires.
- Zonages USP sur les sites et équipements militaires.
- Zonages UEi1 sur l'ensemble des zones et parcs d'activités économiques à préserver, en franges des voies ferrées principalement.
- Un zonage UEi2 au nord de l'avenue Challemel Lacour et sur l'emprise de la ZAC Techsud, en voie d'achèvement.
- Plusieurs secteurs de mixité fonctionnelle (SMF) sont inscrits sur l'arrondissement pour favoriser le maintien et la création d'activités économiques en ville sur le 7<sup>ème</sup> nord et sur Gerland.
- Un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) est inscrit sur le site de la Mouche rue Pierre Sémar pour permettre l'implantation de bureaux.

#### • A l'Est de la nouvelle allée de Gerland, réserver et densifier les sites économiques pour des implantations de locaux d'activités

- > En franges de la rue de Gerland, prévoir un renouvellement urbain qui impose le maintien et le développement de locaux d'activités (de type activités productives et locaux adaptés aux besoins des PME, PMI, artisans...), sur la partie Est de la nouvelle promenade nord-sud à créer. La partie Ouest de l'allée, vers la rue de Gerland, est plutôt destinée à accueillir des fonctions mixtes résidentielles et de services. Le long de l'allée, le gabarit et l'implantation des constructions devront ménager des porosités végétales en lien avec l'allée de Gerland.

OAP  
7.4

- Une orientation d'aménagement permet de fixer les conditions d'aménagement sur l'îlot 137, rue de Gerland. Un secteur de mixité fonctionnelle est prévu sur cet îlot.



Angle Berthelot Duvivier  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2016

Le long de la route de Vienne, un tissu ancien de faubourg se développe en continuité du 8<sup>e</sup> arrondissement. Ce secteur est composé de tissus composites (résidentiel, petites activités disséminées) depuis l'avenue Berthelot et de part et d'autre de la route de Vienne. En transition vers les emprises ferroviaires, de grandes emprises industrielles (pour partie mutables) et des parcs d'activités se développent le long de la rue Duvivier.



Parc des Berges Gerland  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2014

Le parc de Gerland, le parc des berges du Rhône et le parc Blandan sont des entités paysagères et de loisirs, pour lesquelles il s'agit aujourd'hui d'améliorer les liaisons, afin de renforcer les liens de parc en parc à l'échelle du 7<sup>e</sup> arrondissement et du centre de la métropole. Le pôle sportif et de loisirs autour du parc de Gerland accueillera de nouveaux équipements phares et des programmes liés au Biodistrict et aux grandes écoles.

Au delà de cette dimension paysagère, un cadre de vie de qualité des habitants et salariés doit également être recherché.

La nature, les espaces publics et les déplacements modes doux sont ainsi des dimensions considérables et nécessaires à conforter. La « nature en ville » doit se développer dans les tissus urbains constitués au travers de la recherche de continuités vertes : éco mobilité, modes doux, trame verte, faune et flore et également au travers d'une offre d'espaces verts de proximité à conforter dans les quartiers qui sont moins bien dotés (Guillotière, nord des voies ferrées, Berthelot et les quartiers plus constitués sur Gerland...). C'est l'un des objectifs qui fonde le grand projet urbain de Gerland à travers ses allées et ses ramifications vertes à rechercher en direction du fleuve.

Développer plus de liaisons à destination des piétons et des cyclistes est également un enjeu important à l'échelle du 7<sup>e</sup> et dans la perspective de la mise en réseau des parcs du Centre de la Métropole également.

#### • Sur le secteur Duvivier – Cronstadt, construire un projet urbain mixte activités-logements



- > A l'angle de l'avenue Berthelot et de la route de Vienne, permettre le maintien et la construction de locaux réservés aux activités, aux abords des emprises ferrées.
- > Dans l'épaisseur et en transition avec l'environnement plus urbain des axes, un renouvellement urbain plus mixte, côté Berthelot/route de Vienne pourra se faire, en intégrant la création de logements et de petites activités économiques.

OAP  
7.5

- Un zonage UEi2 est prévu sur ce secteur, permettant de répondre aux objectifs programmatiques et à l'ambition de renouvellement de l'offre économique.
- Trois secteurs de mixité fonctionnelle sont inscrits.
- Une orientation d'aménagement est créée sur ce secteur de Duvivier afin d'encadrer le renouvellement urbain mixte et économique qui se fera.

#### Déployer la mise en réseau des parcs au sein de l'arrondissement et vers les autres, intégrer plus de nature en ville

##### • A l'échelle de l'arrondissement :



- > Prévoir le prolongement de la voie verte depuis le parc de Gerland. Cette voie verte se prolonge au sud vers la Via Rhona, grand axe de promenade et de loisirs d'intérêt régional et lien vers le corridor naturel du Rhône.
- > Permettre la réalisation de nouveaux franchissements sur le Rhône, vers Confluence et les Rives de Saône et à plus long terme vers les parcs de l'Ouest lyonnais, en intégrant les infrastructures à créer pour l'Anneau des Sciences.
- > Favoriser la création de nouvelles allées Nord-Sud, notamment au sein de Gerland, qui permettront de créer de nouvelles liaisons traversant les quartiers depuis le parc de Gerland au Sud et en direction du parc de la Tête d'Or au Nord, tout en intégrant et traitant les passages sous voies ferrées, afin de créer des continuités avec les autres arrondissements.
- > Créer également des liaisons vertes Est-Ouest, qui permettront de connecter Gerland avec la Confluence, le parc Blandan et les berges du Rhône et d'améliorer les liens vers le 8<sup>e</sup> arrondissement.
- > Préserver la vocation sportive et de loisirs des parcs urbains de l'arrondissement et des berges du Rhône.
- > Intégrer plus de nature en ville, en cherchant à réintroduire plus de végétalisation dans les opérations, notamment dans le cadre de la reconversion d'anciens tènements industriels.

- Débouchés et emplacements réservés de voiries afin de garantir l'aménagement des différentes sections des allées à aménager.
- Un emplacement réservé pour espace public est prévu au nord du Parc Blandan.
- Le zonage UL couvre les berges du Rhône, le parc de Gerland et le parc Blandan.



Logements étudiants - quartier Guillotière  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2009

Le nord du 7<sup>e</sup> arrondissement est composé de trois entités :

- **Guillotière Nord** : L'ancien faubourg de la Guillotière s'étire depuis le pont de la Guillotière et le long des très anciennes voies de communication (grande rue de la Guillotière, route de Vienne). Il constitue un centre urbain animé mixant habitat / commerces / activités, véritable pôle secondaire en continuité de l'hypercentre.

Il recouvre plusieurs secteurs issus de structures urbaines anciennes présentant une forte valeur identitaire et un intérêt certain au sens du patrimoine d'intérêt local. Le nord du secteur accueille davantage d'activités artisanales diffuses dans le tissu. Son cœur s'organise autour de l'église et de la place Saint-Louis, et se développe le long de la Grande Rue de la Guillotière. Il est issu d'une ancienne structure médiévale, qui a légué un parcellaire en lanière et un bâti homogène de faible hauteur.

- **Guillotière Sud-Ouest** : Au Sud et à l'Ouest du centre de faubourg, l'implantation et les formes du bâti sont caractéristiques de l'urbanisation du XIX<sup>e</sup> siècle (alignement, continuité, ...), en particulier le long de la rue de l'Université.

Un tissu plus composite, anciens faubourgs et immeubles XIX<sup>e</sup>, se développe le long de l'avenue Jean-Jaurès et des rues Béchevelin, de la Madeleine et du Père Chevrier, où les traces de faubourgs anciens sont plus lisibles.

Le long des berges du Rhône, espace de loisirs et de promenades, un pôle de grands équipements regroupe les universités de Lyon, les hôpitaux Saint-Luc et Saint-Joseph, et le Rectorat. La vocation universitaire du secteur est renforcée par la présence de l'Institut d'Etudes Politiques, sur l'avenue Berthelot et de différents laboratoires de recherches ou autres structures universitaires. Pour ce secteur, relativement constitué, l'enjeu est d'affirmer et de conforter ses particularités morphologiques (l'alignement et la continuité, à quelques exceptions près) et surtout de chercher à améliorer le parc résidentiel.

- **Garibaldi/ Tchécoslovaques** : De part et d'autre de l'avenue Garibaldi et tout autour du Parc Blandan, la trame des voies apparaît irrégulière avec de nombreuses obliques contournant les grands tènements occupés par le parc Blandan (ancienne caserne militaire) et le cimetière de la Guillotière. Les constructions sont hétérogènes, souvent discontinues, de hauteurs contrastées y compris au sein d'un même îlot, et en retrait par rapport à la rue. A cause du statut de la rue Garibaldi, la prégnance de la circulation automobile est forte.

#### DÉCLINAISON PAR QUARTIERS

### Sur Guillotière - Tchécoslovaques : diversifier l'offre d'habitat, conforter les activités commerciales et artisanales et valoriser le patrimoine urbain

#### • Quartier Guillotière - Jean Macé - quais du Rhône



- > Préserver les caractéristiques patrimoniales et paysagères des différents quartiers anciens (Guillotière, St Louis quais du Rhône, ...), tout en prenant en compte la spécificité des différents ensembles bâtis.
- > Aérer et préserver les boisements sur le 7<sup>e</sup> nord, en recherchant notamment la valorisation des cœurs d'îlots (ex sur le quartier Guillotière : jardins de poches, plantations, murs végétaux, micro-végétalisations des rues...).
- > Animer les rues les plus commerçantes en privilégiant des activités en rez-de-chaussée, (commerces, services, activités artisanales...).
- > Permettre le développement commercial sur le bâtiment dit "Citraën" afin de diversifier l'offre dans le quartier, dans le respect de sa valorisation patrimoniale.
- > Intervenir sur le parc résidentiel existant pour répondre aux différents publics (familles, jeunes ménages, étudiants, personnes âgées...) et pour favoriser la réhabilitation et l'adaptation des logements aux enjeux environnementaux et énergétiques.
- > Préserver les tènements économiques des franges des voies ferrées au sud, en limite de Jean Macé, afin d'y favoriser le maintien de bureaux ou de locaux d'activités plus traditionnelles, notamment en rez-de-chaussée.
- > Conforter les sites universitaires et équipement hospitalier des quais du Rhône.
- > Préserver les berges du Rhône, comme espace à dominante de promenades et de loisirs.

PIP  
A1  
A3  
A4

- La partie occidentale du 7<sup>e</sup> nord est classée dans un zonage UCe2a avec des hauteurs entre 16 et 25 mètres sur rues, en cohérence avec les implantations en îlots couronne.
- Un zonage UCe2b est inscrit ponctuellement à l'angle de la Grande rue de la Guillotière et de la rue Rachais, avec une hauteur encadrée à 7 mètres en cœur d'îlot.
- Le cœur de la Guillotière est couvert par des zonages UCe3a et b, afin de préserver l'esprit de faubourg de ce quartier. Un zonage UCE3p plus restrictif protège les fronts bâtis caractéristiques de la grande rue de la Guillotière.
- Plusieurs périmètres d'intérêt patrimonial et éléments bâtis patrimoniaux sont prévus sur les différents tissus urbains caractéristiques du nord du 7<sup>e</sup>.
- Boisements préservés en espaces boisés classés (EBC) ou espaces végétalisés à valoriser (EVV).
- Une polarité commerciale plafonnée à 2000m<sup>2</sup> est également inscrite.
- Des linéaires toutes activités et des linéaires commerciaux sont inscrits sur différentes rues du 7<sup>e</sup> nord pour y préserver les rez-de-chaussée. Des localisations préférentielles pour équipements (petite enfance, ..) sont inscrits en fonction des besoins.
- Une polarité commerciale plafonnée à 3500 m<sup>2</sup> est inscrite sur cet îlot dit "Citraën", accompagné d'un secteur de mixité fonctionnelle.
- Une orientation d'aménagement est prévue sur le secteur Mazagran. Elle définit des principes d'aménagements autour de la mixité sociale et fonctionnelle, en cherchant à ouvrir l'îlot sur son environnement, préserver l'identité faubourienne du quartier, accorder une place plus importante au végétal.
- Inscription d'un Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique (TUCCE) sur la place Mazagran.
- Les tènements économiques sont zonés en UEi1 et UEi2.
- Les équipements universitaires sont couverts par le zonage USP.
- Le zonage UL est inscrit sur les berges du Rhône.

OAP  
7.1



Parc Blandan  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2016

La frange nord de la Grande Rue de la Guillotière constitue un tissu urbain plus homogène prolongeant le 3<sup>e</sup>. La frange sud de la Grande Rue de la Guillotière se caractérise par une mixité habitat / activités encore fortement présente, qui se traduit par des formes urbaines particulières (parcellaire étroit avec activités en coeurs d'îlots et petits immeubles sur rues), relativement peu denses.

Le parc Blandan, qui se développe sur un ensemble foncier de 17 hectares, au cœur d'un tissu dense, offre aujourd'hui un espace récréatif de parc urbain métropolitain. La première tranche du parc a été livrée et les phases successives d'aménagement vont se poursuivre.

D'un point de vue commercial, le 7<sup>e</sup> Nord est caractérisé par une densité de commerces et de linéaires de rez-de-chaussée actifs très étendu (quartiers Guillotière, St Louis, Jean Macé...). L'ancien faubourg de la Guillotière constitue un centre urbain animé mixant habitat, commerces et activités dans un environnement déjà très constitué. L'offre commerciale se prolonge sur certaines artères comme la rue de Marseille et l'avenue Jean Jaurès. Le rôle commercial et artisanal de ces quartiers situés au nord des voies ferrées (Jean Macé) devra être conforté.



Route de Vienne  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2014

Au sud-est de la Guillotière, les abords de la route de Vienne, de part et d'autre de l'avenue Berthelot, présentent une forte mixité habitat / artisanat / activités de production ou industrielles, avec l'existence d'un pôle d'activités lié à l'automobile, mêlant des tissus de différentes natures et de qualités variables. La mise en service du tramway sur l'avenue Berthelot a impulsé une reconquête, encore fragile, des rez-de-chaussée par des commerces existants ou nouveaux.

Dans ce contexte, des grands tènements ont évolué, notamment l'îlot compris entre l'avenue Berthelot, la rue du Repos et les voies ferrées, et l'îlot compris entre la rue Garibaldi, la route de Vienne et l'avenue Berthelot. En limite Est de l'arrondissement, le boulevard des Tchecoslovaques, aujourd'hui raccordé sur l'avenue Berthelot, doit pouvoir être prolongé à terme jusqu'à la route de Vienne. Au sud de l'avenue Berthelot, le tissu urbain ancien, de part et d'autre de la route de Vienne, est resté homogène avec des parcelles étroites, un bâti d'assez faible hauteur.

#### • Quartier Garibaldi – Blandan – Tchécoslovaques – Route de Vienne



- > Renforcer l'offre résidentielle et mixte dans le cadre de nouveaux projets de constructions.
- > Ouvrir le parc Blandan sur les quartiers environnants, en recherchant notamment une meilleure articulation avec les quartiers situés à l'est des voies ferrées vers la Part-Dieu et renforcer les liens Est-Ouest entre les berges du Rhône et le parc Blandan.
- > Poursuivre les prochaines phases d'aménagement sur le parc Blandan et accueillir un projet sur le château de Lamotte.
- > Envisager à terme le prolongement de la rue Garibaldi vers Gerland.
- > Intégrer plus de nature en ville, en s'appuyant sur les cœurs d'îlots, à l'ouest des quartiers Guillotière-Jean Macé principalement.

- La partie orientale du 7<sup>e</sup> nord est classée dans un zonage URm1, avec des hauteurs variées de 16 à 25 mètres sur rue.
- Le parc Blandan est inscrit en UL, qui permettra de garantir le projet sur le château Lamotte et l'ancien magasin d'armes.
- Boisements préservés en espaces boisés classés (EBC) ou espaces végétalisés à valoriser (EVV).
- Des débouchés de voiries sont inscrits pour envisager le prolongement de la rue Garibaldi vers Gerland.
- Le 7<sup>e</sup> Nord est couvert par un zonage UCe2a dans sa partie ouest, qui impose un coefficient de pleine terre de 20% pour les nouvelles constructions.

#### Sur la route de Vienne, privilégier un renouvellement urbain mixte cohérent et respectueux du patrimoine du quartier



- > Anticiper les effets de croissance démographique et les besoins scolaires, en lien notamment avec les quartiers proches du 8<sup>e</sup> arrondissement amenés également à se développer (notamment le projet Berliet). Dans le cadre du renouvellement urbain sur le secteur Duvivier, cela passera par la réservation de certains tènements pour y accueillir un espace public, une école, ...
- > Sur Berthelot-Route de Vienne, privilégier un renouvellement garantissant le développement d'activités économiques en rez-de-chaussée et des logements.
- > Assurer la création d'un projet économique mixte sur le secteur Duvivier-Cronstadt, garantissant une part importante pour l'implantation de locaux d'activités.
- > Valoriser les caractéristiques patrimoniales, tout en permettant une évolution du tissu dans le cadre de constructions neuves et en s'appuyant sur les spécificités faubouriennes préexistantes pour y prévoir des nouvelles formes urbaines contemporaines (respect du parcellaire, mixité urbaine activités et logements par îlot,...).
- > Développer des liaisons piétonnes et cyclistes de proximité, notamment en direction du parc Blandan.

- Des emplacements réservés d'équipement et de voirie sont prévus.
- Côté rue Duvivier, un zonage UEi2 est inscrit pour y permettre des projets économiques. Un zonage URM1, avec des hauteurs variées de 13 mètres en cœur d'îlots et jusqu'à 25 mètres sur rues est inscrit.
- 2 secteurs de mixité fonctionnelle permettent de répondre aux ambitions de mixité.
- Un périmètre d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux sont identifiés ;
- Une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) encadre le développement souhaité sur le secteur de Duvivier - Cronstadt : identité du quartier, mixité économique et résidentielle, diversité des formes urbaines...

PIP  
A7

OAP  
7.5



Port E. Herriot  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2010

Bordé par le Rhône au Sud et à l'Ouest, le quartier Gerland est séparé du reste de l'arrondissement et du 8<sup>e</sup> arrondissement par le faisceau ferré au Nord et à l'Est.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, Gerland est devenu un des lieux du développement industriel de l'agglomération, grâce à la présence de grands terrains peu coûteux, desservis par le chemin de fer. Au XIX<sup>e</sup> siècle, son urbanisation s'avère lente, ponctuée de projets urbains volontaristes : les grands abattoirs, la cité jardin, le stade, comme autant de composantes de la ville industrielle de Tony Garnier, plus récemment le palais des sports, la plaine de jeux...

Au cours des années 80, la venue de l'École normale supérieure Sciences a impulsé une nouvelle dynamique sur le quartier qui s'est densifié essentiellement par l'intermédiaire de diverses opérations (ZAC Massimi, ZAC des berges du Rhône...) et a dépassé l'image d'un quartier industriel, comme en témoigne la reconversion des anciens abattoirs de la Halle en grand équipement évènementiel. Avec la mise en service du métro le long de Jean-Jaurès et l'implantation de nombreux grands équipements métropolitains dont celle de l'École normale supérieure Lettres, Gerland constitue indiscutablement un des pôles de développement de l'agglomération.



Tramway T1 sur le nouveau pont Raymond Barre  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2015

Cette dynamique s'est poursuivie dans la dernière décennie, avec une desserte en transports collectifs qui s'est renforcée, via l'extension du tramway T1 jusqu'à Debourg et la réalisation du pont Raymond Barre, reliant Gerland à la Presqu'île et le prolongement du métro B vers Oullins-La Saulaie. De nouvelles opérations urbaines ont également transformé le nord du quartier : ZAC Bon Lait, démarrage de la ZAC des Girondins, dynamiques de constructions importante au sud des voies ferrées et dans l'épaisseur de la rue de Gerland.

Demain, Gerland sera également concerné par les enjeux de l'Anneau des Sciences, qui viendra boucler le périphérique Laurent Bonnevey à l'ouest de la Métropole.

Sur Gerland, l'offre commerciale s'organise autour de deux principales centralités de quartiers : celle de Jean-Jaurès-Massimi au nord et celle de Debourg/Pavillons au sud. Compte-tenu des perspectives d'accueil résidentiel attendu sur le territoire gerlandais (plus de 10 000 logements potentiels à construire sur 20 ans sur Gerland), l'offre commerciale devra accompagner le renouvellement urbain de ces quartiers.

## Sur Gerland, garantir un renouvellement urbain durable et équilibré pour en faire un quartier moderne et accueillant, bien relié aux territoires avoisinants

### • Pour l'ensemble de Gerland



- > Pour le Biodistrict, le port E. Herriot et les activités le long des voies ferrées : cf orientation « Assurer le développement des sites d'intérêt métropolitain ».
- > Des opportunités doivent être recherchées pour préserver des quais le long du Rhône pour des besoins de logistique et d'approvisionnement de la ville.
- > Garantir le désenclavement de Gerland en permettant la création de nouveaux franchissements du Rhône (liens Gerland/Confluence) et en prévoyant possibilité d'un prolongement des voies (rue Garibaldi) entre le 7<sup>e</sup> nord et Gerland nord sous les emprises ferrées. Le réaménagement de certains axes structurants pourra également participer à une meilleure accessibilité du quartier pour tous les modes (aménagements piétons cycles, transports collectifs...) : l'avenue Debourg/Challemel Lacour, qui accueillera le prolongement du tramway T1 vers le 8<sup>e</sup> et les hôpitaux Est en est l'exemple phare. Une densification à vocation économique des bordures de cet axe pourrait être envisagée à terme.
- > Structurer le quartier autour d'une trame verte privilégiant la mise en réseau de liaisons est-ouest et nord-sud, afin de mieux relier Gerland à ces quartiers environnants (7<sup>e</sup> nord, 8<sup>e</sup>, Confluence...).
- > Prévoir les nouveaux équipements nécessaires à la croissance de population attendue sur Gerland pour les besoins de fonctionnement urbain du quartier et pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif. Est notamment concerné le secteur de Gerland Nord, devant accueillir un nouveau collège et une grande école d'enseignement supérieure, au nord des Girondins.
- > Développer les centralités de quartier sur Gerland en privilégiant des rez-de-chaussée actifs ouverts sur l'espace public : étendre la centralité commerciale et de services au niveau du carrefour à créer sur Jaurès-Girondins-Massimi et développer la centralité sud autour de Debourg/Pavillons. Pour ces deux secteurs, une diversité de commerces et d'équipements à créer sera recherchée, afin de créer une attractivité importante et bien desservie par le réseau de transports en commun.
- > Poursuivre une dynamique de constructions neuves en développant une offre diversifiée et une mixité de logements dans le cadre des nouvelles opérations (accession libre, accession sociale, logements sociaux...).
- > Prendre en compte les spécificités du patrimoine industriel et des quartiers de faubourgs (ex rue de Gerland) dans le renouvellement urbain de Gerland.

- Débouchés de voirie inscrits.
- Débouchés et emplacements réservés de voiries afin de garantir l'aménagement des différentes sections des allées nord-sud à aménager.
- Emplacements réservés pour la réalisation d'espaces verts.
- Deux emplacements réservés pour équipement scolaire sont prévus sur le secteur des Girondins, boulevard Yves Farge et sur le secteur Croix Barret.
- Un secteur de mixité fonctionnelle est inscrit au 2 avenue du Pont Pasteur pour l'accueil d'un lycée public.
- Des localisations préférentielles pour équipements (petite enfance, ..) sont inscrits en fonction des besoins
- Création d'un zonage USP, de hauteurs adaptées (de 19 à 25 mètres), d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), permettant l'accueil de ces nouveaux équipements.
- Des zonages UCe3a et UCe3b, qui favorisent la mixité, sont prévus pour la centralité de Fontenay / Pavillons et pour celle de Gerland nord ; qui se prolongera sur la ZAC des Girondins, inscrite en UPr6, puis sur l'opération Nexans, inscrite en UPr de projet.

OAP  
7.7

PIP  
A5  
A2  
A6  
B1

- Des zonages URm1 couvrent les quartiers mixtes et résidentiels de Gerland, en dehors des zones économiques et des centres de quartier.
- Des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux sont identifiés sur les ensembles urbains et bâtis les plus remarquables de Gerland.



ZAC Bon Lait  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2016

## Gerland Nord

- Le secteur est délimité par les axes Jaurès-Lortet-Marot et le Rhône. Dans le prolongement de la ZAC Massimi, c'est un nouveau quartier des Girondins qui prend place. Il sera mixte, plus dense côté avenue Jean Jaurès, plus résidentiel entre la rue Félizat et le boulevard Yves Farge. Le prolongement de l'allée Fontenay est envisagé au Nord de la ZAC Bon Lait. De nouveaux équipements pourront s'implanter le long de cet espace.

Au Nord de la rue Lortet-Nadaud, en lisière de la voie ferrée, la plupart des îlots se sont renouvelés et accueillent aujourd'hui de nombreux immeubles récents pour certains de bureaux le long de l'avenue J. Jaurès, profitant de la proximité du pôle multimodal de Jean Macé.

### - Les tissus mixtes de la Rue de Gerland

A l'Est, le tissu urbain autour de la rue de Gerland jouxte d'importants tènements industriels ou logistiques participant au secteur d'activités de la Mouche. On y note la coexistence d'un habitat du XIXe siècle, collectif ou individuel, souvent modeste et mêlé à des activités. A l'Ouest de la rue de Gerland, les quartiers d'habitat restent discontinus et peu structurés. L'identité de faubourg y est encore marquée et lisible (anciens porches, bâtiments en sheds, parcellaire hétérogène dans les tènements occupés par des activités et relativement étroit sur la rue de Gerland, ...

### - La zone « centre de quartier » place Jaurès / Massimi / Bon Lait / Girondins

Au nord, un « centre de quartier » s'appuie sur la présence d'un tissu faubourien le long de la rue de Gerland, sur la desserte de l'avenue Jean-Jaurès par le métro, et sur le développement urbain engagé par les ZAC de Massimi et, plus récemment, du Bon Lait. Aujourd'hui, c'est une troisième phase de développement de cette centralité qui est rendu possible avec la ZAC des Girondins. A nouveau, logements, équipements, commerces, bureaux et services peuvent venir prendre place sur ce secteur afin d'étoffer ce cœur de quartier, situé au droit du métro Jean Jaurès. L'offre commerciale est à déployer en lien avec le prolongement de la rue des Girondins vers l'ouest et en renforçant la polarité commerciale déjà existante côté Massimi-rue de Gerland. La liaison urbaine entre les rues de la Croix-Barret et des Girondins, amorcée par la rue Marie-Madeleine Fourcade, devrait permettre à terme de structurer le centre de quartier et de l'ouvrir sur les berges du Rhône. Il est nécessaire aujourd'hui d'étoffer les équipements de proximité parallèlement au développement de la population : ainsi, la capacité de l'école Ravier a été accrue et de nouveaux équipements sont à prévoir sur le secteur des Girondins.

### - Les tissus à dominante résidentielle des Bords du Rhône

Côté Rhône, le tissu est plutôt constitué d'ensembles résidentiels de collectifs plus récents, construits à partir des années 70. Le long du quai, le quartier militaire général Frère occupe encore un vaste tènement.

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

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### • Gerland Nord



- > Poursuivre la réalisation de l'opération des Girondins, en prévoyant le renforcement commercial de la centralité nord de Gerland et en développant un quartier mixte. Ce secteur dans le prolongement nord de la ZAC du Bon Lait est destiné à accueillir logements, activités, commerces et équipements en privilégiant une diversité des formes urbaines. Promouvoir le long de l'av. Jean Jaurès et de la nouvelle rue des Girondins des îlots plus denses et des hauteurs élevées, permettant un épannelage varié marquant fortement le futur cœur du quartier, et une mixité des fonctions à l'échelle des îlots (tertiaire, commerces, services, logements,...). Une qualité végétale et paysagère dans l'épaisseur du prolongement de l'allée Fontenay et dans la création des nouveaux cœurs d'îlots à dominante résidentielle sera également à promouvoir.
- > Permettre au nord des Girondins, la création d'un futur campus des écoles, répondant à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif nécessaires à la croissance de population (collège) et venant renforcer l'offre d'enseignement supérieur sur Gerland.
- > Permettre le renouvellement du site des anciennes halles Nexans sur le secteur nord de Gerland avec notamment la création d'un parc public et d'un programme mixte à dominante logement.
- > Poursuivre un renouvellement urbain sur la rue de Gerland, avec une vocation à dominante résidentielle à l'Ouest de la nouvelle allée de Gerland et des implantations à dominante économique à l'Est. La nouvelle allée de Gerland marquera la transition entre les secteurs dédiés à l'accueil de locaux économiques, dans le prolongement des franges des voies ferrées et les secteurs plus mixtes destinés à accueillir principalement du logement côté rue de Gerland. Sur la rue de Gerland, des rez-de-chaussée actifs, dans la continuité des commerces existants, seront à privilégier.
- > Maintenir une fonction économique et d'équipements sur plusieurs sites : Quartier Général Frère et Etablissement du Régiment Militaire de l'Armée de Terre (ERMAT) pour les sites militaires implantés sur Gerland, tènement angle Challemel Lacour - rue de Gerland, Frange de Gerland pour les sites économiques le long des voies ferrées...
- > Favoriser des activités artisanales dans le tissu urbain mixte et diffus.
- > Valoriser les caractéristiques patrimoniales (principalement autour de la rue de Gerland), en s'appuyant sur les caractéristiques de ce tissu de faubourg et en valorisant des éléments bâtis, traces du patrimoine industriel de Gerland.

OAP  
7.8

- Une polarité commerciale plafonnée à 3500 m<sup>2</sup> est prévue sur la ZAC des Girondins, à l'Ouest de l'avenue J. Jaurès et de 2000 m<sup>2</sup> côté Est de l'avenue.

- Des zones de projet sont prévues pour les principales opérations (ZAC ou PUP) de Gerland : UPr6 (PUP 75 rue de Gerland, ZAC des Girondins), UPr7 (ZAC Bon Lait), UPr (Nexans). Un zonage de projet UPr est également prévu sur le site des halles Jean Macé afin de réinvestir ce site. Une orientation d'aménagement est créée (vocations, conditions d'accès et d'aménagement encadrées)

OAP  
7.2

Une orientation d'aménagement, et de programmation concerne la ZAC des Girondins. Elle fixe les conditions et principes à retenir pour l'aménagement de ce secteur.

Des zonages URm1, UEi1 et UEi2 sont inscrits sur le Nord de Gerland.

- Un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) et un polygone d'implantation permettent d'implanter une programmation de logements sur le futur gymnase situé rue Pré-Gaudry.

OAP  
7.7

- Création d'un zonage USP, de hauteurs adaptées (de 19 à 25 mètres) et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), permettant l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif sur Gerland Nord. Un zonage UPr est également prévu sur le site Nexans afin de permettre son renouvellement.

- L'allée de Gerland est inscrite partiellement en emplacement réservé et partiellement en débouchés de voirie.

- A l'Ouest de l'allée, des zonages URm1 et UCe3a sont inscrits et à l'Est, le zonage UEi1 préserve les tènements économiques.

OAP  
7.4

- Un zonage UPr de projet, accompagné d'une orientation d'aménagement, couvre l'îlot du 137, rue de Gerland (opération en Projet Urbain Partenarial). Cette orientation fixe les conditions et principes à retenir pour l'aménagement de ce site qui de déploiera de part et d'autre de la future allée de Gerland.

- Sur le secteur nord de la ZAC des Girondins en UPr6 et du futur campus des écoles en USP, un zonage UEi1 préserve l'avenir entre la nouvelle voie à créer (ER 122) est-ouest et la rue Lortet.

- Les emprises ferroviaires à l'Est sont inscrites en USP.

- Un emplacement réservé pour équipement au bénéfice de la commune est inscrit pour l'implantation d'une fourrière municipale rue Pierre Sépard.

PIP  
A5

Des linéaires toutes activités sont identifiés sur le nord de Gerland.

- Un périmètre d'intérêt patrimonial organisé en 4 séquences permet de prendre en compte les spécificités historiques et faubouriennes de la rue de Gerland.



Biodistrict et parc de Gerland, au premier plan  
© Agence d'urbanisme de Lyon 2010

## Gerland Sud

- Le « centre de quartier » Pavillons/ Debourg à proximité de la Cité jardin, autrefois pôle de vie du Sud de l'arrondissement, le nouveau centre de quartier (logements, équipements, place centrale, commerces) s'est constitué dans le courant des années 1980. Il jouit, aujourd'hui, d'une forte attractivité grâce à la proximité immédiate d'équipements structurants (Ecoles Normales Supérieures Sciences et Lettres, extension de l'Université Lyon I, Halle Tony Garnier, Stade, parc de Gerland ...) et profite aujourd'hui du métro B et du tramway T1.

La création de l'allée Fontenay participe à la structuration de ce quartier, en proposant une voie douce paysagère à poursuivre, en direction du square Galtier.

A noter, un grand îlot, à vocation anciennement industrielle, constitue encore un potentiel de développement urbain le long de l'avenue Debourg, dans la continuité de ce secteur traversé par l'allée Fontenay, où le renouvellement urbain est en cours.

### - Le boulevard scientifique Tony Garnier : le Biodistrict

Aménagé à partir des années 80, le boulevard scientifique Tony Garnier est aujourd'hui la vitrine du Biodistrict de Gerland. Il accueille un grand nombre d'activités tertiaires et de haute technologie, associe des organismes de recherche de pointe et des formations d'enseignement supérieur dans le domaine scientifique des biotechnologies. Il se prolonge jusqu'à la place Antonin-Perrin, positionnée en tête du Pont Pasteur, dont la restructuration doit permettre la mise en valeur de la Halle T. Garnier. Au Sud, le développement du Biodistrict se poursuit à l'occasion de la mutation des secteurs industriels situés en vis-à-vis du port Edouard-Herriot, le long du boulevard Chambaud de la Bruyère, dans le cadre de la Z.A.C. Techsud.

### - Les berges, le parc de Gerland et le pôle sportif et de loisirs.

> Le parc de Gerland est le deuxième parc lyonnais, complémentaire à celui de la Tête d'Or. Complètement aménagé, il constitue aujourd'hui l'aboutissement des Berges du Rhône. L'enjeu demain sera d'assurer le prolongement de la Via Rhona, tout en tenant en compte des contraintes liées à la présence du port Edouard-Herriot.

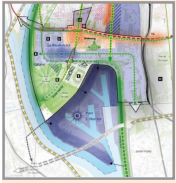
> Deux grands équipements accueillent des manifestations événementielles et forment, avec la halle Tony Garnier, un pôle majeur de la Métropole : le Stade et le Palais des Sports. La plaine des sports de Gerland constitue un pôle sportif majeur. Le transfert de l'Olympique Lyonnais vers le Grand Stade à Décines offre aujourd'hui des opportunités pour envisager le réaménagement et le renforcement de l'offre sportive de Gerland, avec l'arrivée du Lou Rugby et de la Tony Parker Académie.

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

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### • Gerland Sud



- > Pour le Biodistrict, le port E. Herriot et les activités le long des voies ferrées : cf orientation « Assurer le développement des sites d'intérêt métropolitain ».
  - > Pour le parc de Gerland : cf. orientation « Déployer la mise en réseau des parcs ».
  - > Conforter la centralité sud de Debourg – Pavillons : Cette centralité commerciale et d'équipements de proximité est à renforcer, notamment dans le cadre du renouvellement urbain à prévoir au sud de l'avenue Debourg. Ce renouvellement urbain sera phasé dans le temps, afin d'y prévoir les équipements commerciaux, de services et la densité urbaine souhaitée, tout en préservant l'aménagement du débouché de l'allée Fontenay vers le sud en direction du parc de Gerland.
  - > Permettre l'évolution de la cité jardin de Gerland, en valorisant les caractéristiques patrimoniales et paysagères de cet ensemble.
  - > Valoriser le parc du Château de Gerland, par son désenclavement, notamment en lien avec la cité jardin.
  - > Envisager un renouvellement économique et d'équipements aux abords de la rue Challemel Lacour, qui accueillera le futur tramway T6 : cf orientation « Maintenir les activités économiques (...) tout en envisageant une diversification du tissu économique ».
  - > Valoriser les caractéristiques patrimoniales et paysagères du sud de Gerland, en intégrant les potentiels d'évolution de ces quartiers : faubourgs, maisons ouvrières, cité jardin, patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle et Tony Garnier avec le stade de Gerland, ...
  - > Conforter le pôle de loisirs et de sports de Gerland, en permettant son extension et en garantissant l'accueil de nouvelles activités sportives et de loisirs, associées à des capacités d'accueil tertiaire, résidences et hôtels (notamment pour des séjours liées au pôle sportif), en lien avec le Biodistrict et le campus universitaire Charles Mérieux. Des implantations maîtrisées de commerces ou d'hôtels pourront y être prévues.
  - > Envisager à l'intérieur du Biodistrict la création d' une liaison verte est-ouest continue, afin de raccrocher les différents sous-quartiers du Biodistrict.
- PIP**  
**A2**  
**A6**  
**B1**
- Zonages UCe3a, UCe3b et URM1, accompagnés de coefficient de pleine terre de 30% en UCe3b sur la centralité Debourg-Pavillons.
  - Pour la centralité sud, 3 zones de polarités commerciales à 1000 m2, 2000 m2 et 3500 m2 sont inscrites selon les ilots.
  - Zonage UL et boisements en Espaces Végétalisés à Valoriser (EUV) et en espaces boisés classés (EBC) sur le parc.
  - Zonage UEi2 au nord de l'avenue Challemel Lacour.
  - Zonage Uri1a.
  - Périmètres d'intérêt patrimoniaux prévus sur les ensembles de la Cité Jardin de Gerland, de l'ensemble pavillonnaire de l'avenue Raclet et au sud de Gerland, rue M. Mérieux.
  - Deux zonages UPr3c et UEI pour mettre en œuvre les projets liés au renforcement du pôle sportif et de loisirs.
  - Un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) permet l'implantation d'un programme d'enseignement supérieur sur les terrains de la TPAA, situés avenue Tony Garnier.
  - Des polarités hôtelière et tertiaire sans plafond sont prévues. Elles sont accompagnées d'une polarité commerciale à 1000m2 aux abords du stade.
- OAP**  
**7.3**  
**7.6**
- Deux orientations d'aménagement et de programmation permettent d'encadrer le développement de ces sites.
  - Des polygones d'implantation et une zone non aedificandi sont inscrits pour préserver l'ouverture paysagère depuis le parc de Gerland et jusqu'à l'avenue Tony Garnier.
  - Un zonage UL couvre le parc et la plaine de jeux de Gerland.
  - Inscription partielle de débouchés piétonniers pour mettre en œuvre les liaisons douces.

## Besoins en logements

Les besoins en logements restent importants liés notamment au desserrement des ménages et à la disparition de logements existants (démolitions, regroupements, changements d'usage et de destination).

Pour mémoire, la production a été de 998 logements / an en moyenne entre 2010 et 2014. La dynamique doit se poursuivre pour continuer à répondre à l'ensemble des besoins.

## Mixité sociale, générationnelle et familiale

En termes de revenus, le 7<sup>e</sup> arrondissement bénéficie d'une situation moins favorable que la moyenne de la ville de Lyon mais plus favorable que la moyenne de la Métropole.

La population de l'arrondissement est assez jeune et cette tendance se renforce. 50,4% des habitants ont moins de 30 ans et leur part progresse de 2,1 points. A l'inverse, les 60 ans et plus sont moins représentés et leur part diminue malgré une progression des effectifs de 1 119 personnes. La question du maintien à domicile et donc de l'adaptation des logements de ces personnes âgées se pose. De plus, 12,4% 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 8,2% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8% à l'échelle de la Métropole.

En lien avec la structure du parc qui comprend une forte part de petites typologies, le 7<sup>e</sup> arrondissement accueille essentiellement des personnes seules (51,7%) et les familles avec enfants diminuent fortement (21,4%, -3,5 points depuis 1999). Parmi ces dernières, les familles monoparentales progressent significativement.

## Besoins en logements spécifiques

Les étudiants, au nombre d'environ 60 000 sur le Centre à la rentrée 2012, devraient voir leur effectif s'accroître de 10 000 d'ici à 2022 sur la Métropole. Les besoins en logements sont donc importants et particulier pour une offre financièrement accessible. Le développement de logements sociaux étudiants est un axe fort du Schéma de Développement Universitaire (SDU). De même, la question des jeunes actifs est cruciale dans un arrondissement où le coût du logement, en accession ou en locatif, est élevé.

En matière d'hébergement ou de logements accompagnés, les besoins sont aussi importants.

Par ailleurs, une vigilance est à apporter au développement des résidences hôtelières et de tourisme généré par la forte attractivité de l'agglomération lyonnaise. Cette offre spécialisée (37 résidences hôtelières et de tourisme 3 540 appartements dont plus de 79 % sur la seule Ville de Lyon) propose des logements meublés facilement mobilisables. Si ce type de structures répond à un besoin, son développement ne doit pas se faire au détriment du logement familial.

Il convient d'avoir la même attention concernant les meublés touristiques dont le récent et important développement pourrait générer, s'il se poursuit à ce rythme, des tensions sur le marché du logement

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

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle. Pour ce faire, mobiliser les opportunités foncières disponibles, Gerland notamment, mais aussi dans le tissu diffus. La reconversion de bâtiments existants ainsi que la mobilisation de foncier résiduel peuvent aussi constituer un axe de développement pour poursuivre cette production.



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

- > Poursuivre le développement de la mixité sociale en proposant :
  - sur les secteurs peu pourvus en logement social (essentiellement le nord du 7<sup>e</sup>) une offre de logements accessible aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires,
  - sur les secteurs accueillant une forte part de logements sociaux, une diversité de l'offre habitat avec notamment de l'accession à la propriété.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
- > Permettre le maintien des ménages avec enfant(s) en soutenant la production de grandes typologies et la primo-accession.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement, soutenir l'adaptation des logements existants permettant le maintien à domicile.
- > Développer et soutenir l'innovation dans la production de logements adaptés aux évolutions sociologiques.
  
- > Préserver et développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
- > Soutenir le développement d'une offre sociale étudiante.
- > Concernant l'hébergement, conserver l'offre actuellement disponible et favoriser la mobilité notamment vers le logement autonome.
- > Encadrer et maîtriser le développement des résidences hôtelières et de tourisme ainsi que des meublés touristiques.



## 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.

## Offre locative sociale

En 2017, l'arrondissement comptait 8 156 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 2 683 logements soit une augmentation du taux SRU de +3,2 points (18,5% en 2017).

Les besoins sont manifestes, la pression de la demande est forte avec 6 demandeurs pour une offre ce qui confirme l'attractivité de l'arrondissement. 4 129 demandes de logements sociaux ont été enregistrées au 31 décembre 2017, 66% proviennent de ménages résidant déjà dans le 7<sup>e</sup>.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (9,5%) est légèrement supérieur à celui de la ville de Lyon (8,6%) et la Métropole (9,1%). La proportion de petites typologies explique en partie cette forte mobilité.

## Offre locative privée

57% des ménages du 7<sup>e</sup> arrondissement sont locataires du parc privé qui accueille majoritairement des ménages de petite taille (notamment étudiants) connaissant un fort taux de mobilité. Les loyers sont globalement élevés et les ménages modestes qui y résident subissent un taux d'effort important.

## Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier sont légèrement inférieurs à la moyenne de la ville de Lyon : 3 170 €/m<sup>2</sup> contre 3309€ pour Lyon. Ils restent toutefois assez peu accessibles à une clientèle d'accédant aux revenus modestes.

Le marché de l'immobilier neuf écarte encore davantage les ménages aux revenus modestes mais aussi intermédiaires (entre 3 900 et 4 200 €/m<sup>2</sup>). Le marché de l'accession y est minoritaire par rapport aux produits investisseurs qui ont représenté 64 % des ventes entre 2012 et 2014.

## Le parc existant

Environ 24 127 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 66 % ont été construits avant 1949. Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques sont nécessaires pour beaucoup d'entre eux.

Par ailleurs, le 7<sup>e</sup> arrondissement comporte une part relativement importante de logements potentiellement indignes (14,5%) et de copropriétés considérées comme fragiles (17%). Il subsiste également des situations d'indécence ou d'insalubrité sur l'arrondissement.

La Métropole de Lyon, en partenariat avec l'ANAH et la Ville de Lyon, a mis en place depuis de nombreuses années des actions d'observation, de prévention des dégradations des copropriétés et de traitement de l'habitat indigne. Récemment, un Programme d'intérêt Général (PIG) s'est déployé entre 2011 et 2017 avec une double intervention incitative et coercitive.

Le traitement de ces situations tout en maintenant la fonction sociale des logements reste un enjeu.

En effet, 3,4% 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.

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

### LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

Rapport de présentation  
Actions du Programme  
d'Orientations et d'Actions  
Outils réglementaires

- > Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
- > Dans l'ancien, inciter au conventionnement privé, social et intermédiaire.
- > Dans le neuf, favoriser les dispositifs d'investissement concernant le logement intermédiaire qui permettent de diversifier l'offre locative.

#### • Contribuer au développement de l'offre de logements à prix abordables

- > Poursuivre le développement du parc locatif social pour participer au rééquilibrage territorial et contribuer au respect des obligations légales. Une attention devra être apportée sur la diversification des types de produits proposés (PLAI-PLUS-PLS) et des typologies.
- > Favoriser la mobilité, notamment interne, afin de proposer une offre plus large et mieux répondre aux besoins des demandeurs.
- > Développer une stratégie quant aux ventes HLM afin de les inscrire dans le cadre d'une analyse globale du développement du parc social à l'échelle de la commune.
- > Assurer une veille sur l'évolution des loyers dans le parc privé par la mise en place d'un observatoire dédié (loyers, relocations, vacance).
- > Développer une offre locative sociale dans le parc privé en incitant au conventionnement des loyers .
- > Développer une offre locative privée intermédiaire.
- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant prioritairement les primo-accédants.
- > Soutenir l'innovation dans les formes d'habitat produites et les montages.



#### • Améliorer le parc existant

- > Inciter à la rénovation du parc ancien, public et privé, avec plusieurs enjeux :
  - Poursuivre l'action de lutte contre l'Habitat indigne,
  - S'inscrire dans les objectifs du Plan Climat en visant des rénovations énergétiques performantes,
  - Maintenir une fonction sociale dans le parc privé,
  - Traiter les questions d'accessibilité aux personnes âgées et handicapées,
  - Respecter la qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments anciens
- > Assurer une veille sur les copropriétés fragiles et engager des actions de traitement des copropriétés dégradées.
- > S'agissant spécifiquement de la réhabilitation du parc public, veiller à la limitation de l'évolution des loyers.



### **Les quartiers inscrits au Contrat de la ville 2015-2020**

Le quartier des cités sociales de Gerland accueille une population qui cumule des difficultés sociales et économiques. Le bâti est, par ailleurs,

L'enjeu principal consiste à développer une stratégie d'intervention permettant d'assurer l'intégration de la cité sociale à la dynamique de développement du quartier de Gerland.

---

### **Observation et suivi du PLU-H**

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

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

### LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

*Rapport de présentation  
Actions du Programme  
d'Orientations et d'Actions  
Outils réglementaires*

#### • Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain

- > Améliorer la qualité du parc, en particulier sur le volet thermique, pour le rendre davantage attractif et éviter le décrochage par rapport à l'offre nouvelle.
- > Diversifier et adapter l'offre Habitat.
- > Favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages.
- > Poursuivre les actions de gestion sociale et urbaine de proximité.



#### • 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 durables (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 750 logements / an, soit 6 750 logements en 9 ans entre 2018 et 2026 (pour mémoire, entre 2010 et 2014, 998 logements ont été créés chaque année). Cet objectif doit permettre de répondre aux besoins en logement de la ville et de l'arrondissement,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même et une moindre consommation foncière, et qui recherchent la qualité et la diversité,
- Le respect de la morphologie et l'identité des quartiers, la préservation des bâtiments aux qualités patrimoniales et architecturales 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. Ainsi, il est recommandé que l'ensemble des opérations dont la surface de plancher est supérieure au premier seuil des secteurs de mixité sociale, ou à défaut supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, proposent une granulométrie équilibrée avec 30% de T1-T2 et 15% minimum de T4-T5.
- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permettant de limiter les divisions excessives de logements ou maisons, phénomène touchant particulièrement l'ensemble de la commune. Cet outil vise à garantir la qualité des logements, à préserver l'habitat destiné aux familles et prévenir les situations d'habitat indigne. Cette servitude est mise en œuvre sur tous les arrondissements de Lyon à l'exception des ZAC et PUP.

La règle est la suivante :

- dès la création de 2 à 9 logements, 70% de la surface de plancher du programme doit être composée de T2 et plus,
- dès la création de plus de 9 logements, 80% de la surface de plancher du programme doit être composée de T3 et plus.



### Développer l'offre de logements à prix abordables dans 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. Ce constat est particulièrement vrai pour le secteur Centre et pour la ville de Lyon : 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, publics ou privés, est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse.

C'est pourquoi le PLU-H promeut également 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%). Cet enjeu de l'accession abordable est particulièrement important à Lyon.

De même, la question du développement d'une offre locative privée intermédiaire est importante pour garantir une continuité de l'offre permettant les différents parcours résidentiels.

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 ville de Lyon 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 2020-2022 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 Ville de Lyon 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.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 2 697 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 et la révision des règles des secteurs de mixité sociale sur la base d'une territorialisation plus fine et l'intégration de l'accession abordable et du logement locatif intermédiaire,
- la reconstitution à 100 % sur la commune de l'offre de logements sociaux démolis ou vendus,
- la mise en place d'emplacements réservés en faveur du logement social ou de l'accession abordable sur certaines parcelles porteuses d'un potentiel de développement,
- l'application d'un principe de mixité dans chaque opération d'aménagement en ZAC et opérations publiques ou privées d'envergure,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées soit en diffus, soit dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat,
- 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 (DPU) sur l'ensemble de l'arrondissement est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, selon le contexte, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (PLUS-PLAI et PLS étudiants) ou de programmes en accession sociale. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...).



#### 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.

À l'échelle de l'arrondissement, 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 mise en place d'un dispositif d'observation des loyers,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc public et privé,
- la lutte contre l'Habitat indigne et le traitement des situations de grande dégradation et d'insalubrité par une action globale comprenant des actions de prévention, d'accompagnement mais aussi coercitives si nécessaire,
- la poursuite du Programme d'Intérêt Général (PIG) sur la période 2018-2022. Il permet de travailler avec chaque copropriété et d'établir l'intervention la plus adaptée en fonction des situations et du repérage préalable des besoins,
- l'organisation d'une veille sur le tissu de copropriétés fragiles en intervenant sur les situations les plus difficiles,

- au sein du tissu privé ancien, demeurent quelques copropriétés fragiles qui cumulent plusieurs difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché...). Il importe d'avoir une veille sur ces ensembles immobiliers et d'intervenir dans les situations les plus critiques afin d'enrayer cette dégradation, de réintroduire ces logements dans le marché immobilier, de contribuer à un équilibre dans le quartier et d'assurer aux occupants des conditions pérennes d'occupation.



### Poursuivre le projet de développement social urbain sur le quartier prioritaire du contrat de ville

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

A l'échelle de l'arrondissement, un quartier est concerné, les cités sociales de Gerland, et les actions inscrites au volet Habitat du contrat de ville sont les suivantes :

- améliorer la qualité du parc, en particulier sur le volet thermique, pour le rendre davantage attractif et éviter le décrochage par rapport à l'offre nouvelle, tout en veillant à l'évolution des loyers,
- favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages,
- poursuivre les actions de gestion sociale et urbaine de proximité.



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

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

A l'échelle de l'arrondissement, 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 étudiants abordables. Afin de conduire à un développement plus important, des emplacements réservés pourront être mobilisés de même que la production dans le cadre des opérations publiques d'aménagement,
  - des logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap.
- 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 au sein des différentes commissions mises en place dans le cadre de l'instance locale de l'Habitat.
- la maîtrise du développement de résidences dédiées à l'hébergement touristique par la mise en place, dans le cadre du SDHT (Schéma de Développement de l'Hébergement Hôtelier), d'espaces de polarités qui, seuls, pourront accueillir de l'hébergement hôtelier.



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

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

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

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

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



# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP  
0.1

## Site UNESCO (se référer au cahier communal LYON)

OAP  
7.1

## Mazagran - Lyon 7

### Constat

Ce secteur fait partie du quartier de la Guillotière, au nord du 7<sup>ème</sup> arrondissement, à proximité de la rue de Marseille et du jardin Mazagran. L'îlot est composé de locaux d'activités, d'une zone de parking, et d'immeubles d'habitation. La création de la place Mazagran génère une dynamique importante au sein du quartier. Celui-ci bénéficie de la desserte en transports collectifs, grâce au tramway T1 à 200 mètres et au métro D à 400 mètres. A proximité du site, de grandes entités universitaires, groupes scolaires, activités, commerces de proximité sont notamment présents.

Le Garage Citroën, qui est un Monument Historique, marque le secteur de sa présence. Son emprise et celle du bâtiment des années 60 de la rue Jangot témoignent du projet historique de liaison diagonale, partiellement réalisée, venant rompre la grille orthogonale des voies de ce faubourg.

Dans un contexte d'arrivée de populations étudiantes et de ménages aux revenus aisés sur la Guillotière, la Métropole souhaite encadrer l'évolution de l'îlot en vue de l'émergence d'opérations exemplaires, respectueuses du patrimoine urbain et social du quartier.



©F.GUY/Agence d'urbanisme de Lyon  
2010

### Objectifs

La transformation de l'îlot fait l'objet d'un processus de co-construction avec les riverains, acteurs associatifs, et instances représentatives du quartier. Ce travail a permis de déterminer les objectifs suivants pour la mutation de l'îlot :

- Faire émerger des programmes pour une mixité sociale et fonctionnelle forte:

- Allant d'une offre résidentielle diversifiée à l'accueil d'activités productives ;
- Développant une offre en logement social importante ;
- Intégrant plusieurs équipements publics (crèche, salle polyvalente, etc.)

- Lutter contre l'effet d'îlot de Chaleur Urbain en développant des espaces paysagers de pleine terre;

- Ouvrir l'îlot sur son environnement en créant des porosités principalement autour de l'axe historique de la diagonale ;

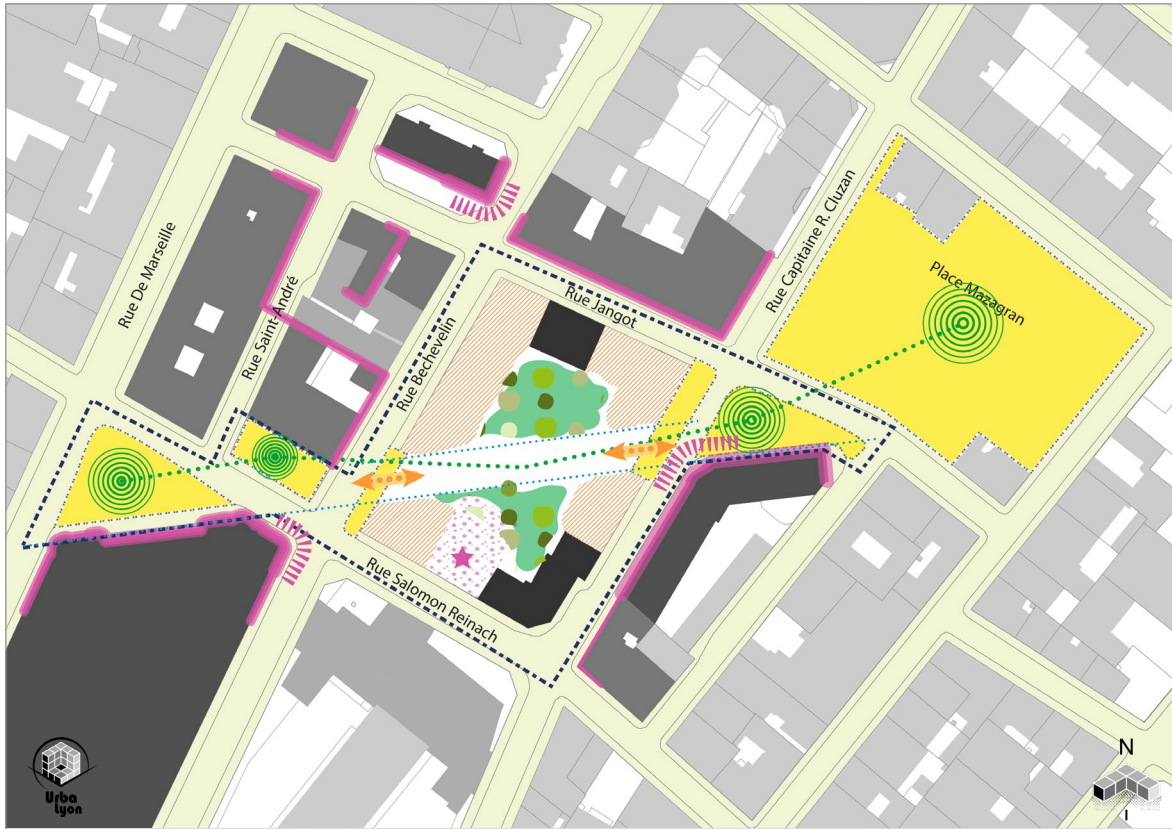
- Réinterpréter le tissu faubourien en prenant en compte l'identité patrimoniale bâtie du quartier (gabarit faubourien, trame parcellaire) et le patrimoine social (tissu ouvrier, activité productrice, savoir-faire, ...)







- S'intégrer dans le tissu urbain environnant de manière harmonieuse et circonstanciée.






### Principes d'aménagement

- Développer une mixité programmatique, avec la création de :
  - Logements, dont environ 45% de logements locatifs sociaux, logements abordables, ou Baux Réels Solidaires à l'échelle de l'îlot ;
  - Programmes à vocation économique hors tertiaire (locaux d'activités, services, locaux associatifs), notamment sur les rez-de-chaussée. La hauteur sous plafond des rez-de-chaussée devra permettre l'accueil de petites activités productrices et de services. Les socles actifs seront privilégiés, et comporteront des hauteurs variant de 3,5 à 6,5 mètres ;
  - Equipements d'intérêt collectif (crèche, salle polyvalente,...) ;
- Ouvrir l'îlot sur son environnement, principalement en écho au tracé historique marqué par la diagonale, pour permettre la mise en réseau des espaces végétalisés ;
- Créer un ou plusieurs espaces de pleine terre en coeur d'îlot pour lutter de manière significative contre l'effet d'îlot de Chaleur Urbain ;
- Préserver le caractère faubourien du tissu urbain :
  - En recherchant la conservation d'une partie des constructions existantes, dont le chat perché ;
  - En évitant des morphologies uniformes pour les nouvelles constructions afin de conserver une hétérogénéité du bâti et des hauteurs variées à l'échelle de l'îlot. Seules des émergences ponctuelles atteignant la hauteur maximum autorisée seront possibles, en prenant les hauteurs bâties existantes autour de l'îlot comme hauteurs de référence dans lesquelles s'insérer, et en tenant compte des points hauts autour de l'îlot dont le caractère de repère visuel doit être conservé.

Orientations d'aménagement



-  Périmètre OAP
-  Espace public structurant à proximité de l'îlot
-  Principe de mise en réseau des espaces publics
-  Espaces paysagers de pleine terre d'un seul tenant ou en plusieurs parties
-  Principe de traversée(s) piétonnes pouvant être créé(e)s au sein de l'îlot
-  Bâti signal existant

-  Référence au contexte environnant et aux hauteurs bâties existantes pour penser le renouvellement de l'îlot
-  Axe fort de la diagonale historique
-  Bâti existant à conserver pour l'aménagement du secteur
-  Gabarit/morphologie de bâtiment conservé
-  Emprises constructibles à développer

OAP  
7.2

## Les Girondins

### Objectifs

Après la ZAC Massimi et la ZAC du Bon Lait, l'opération des Girondins constitue la troisième phase d'aménagement initiée sur d'anciennes friches industrielles au cœur de Gerland. Cette opération vise à créer les conditions du renforcement de la polarité nord de Gerland, connectée au métro B (station Jean Jaurès), en en faisant un nouveau quartier pivot, relié aux secteurs mitoyens (Bon Lait, rue de Gerland), mais également raccordé aux arrondissements voisins (liens vers le nord du 7<sup>e</sup>, au-delà des voies ferrées et de Jean Macé, via l'allée Fontenay, liens est-ouest vers les 8<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements via le prolongement de la rue des Girondins, ...).

### Principes d'aménagement

Ce nouveau quartier mixte (logements, commerces, services, bureaux, équipements) s'organise selon deux typologies d'îlots, favorisant une graduation des densités entre l'avenue Jean Jaurès et le boulevard Yves Farge. L'objectif est de privilégier une modulation et une diversité des hauteurs par îlot, une exigence en matière d'espaces paysagers et d'espaces publics animés (rues commerçantes...), intégrant les mesures environnementales et favorisant des ambiances distinctes à l'intérieur du futur quartier.

#### Les deux typologies d'îlots :

« Les îlots denses » : Concentrés dans l'épaisseur de l'avenue Jean Jaurès jusqu'à la rue M. Félizat à prolonger, ce seront des îlots de plus forte densité qui proposeront une mixité programmatique à l'échelle de chaque îlot.

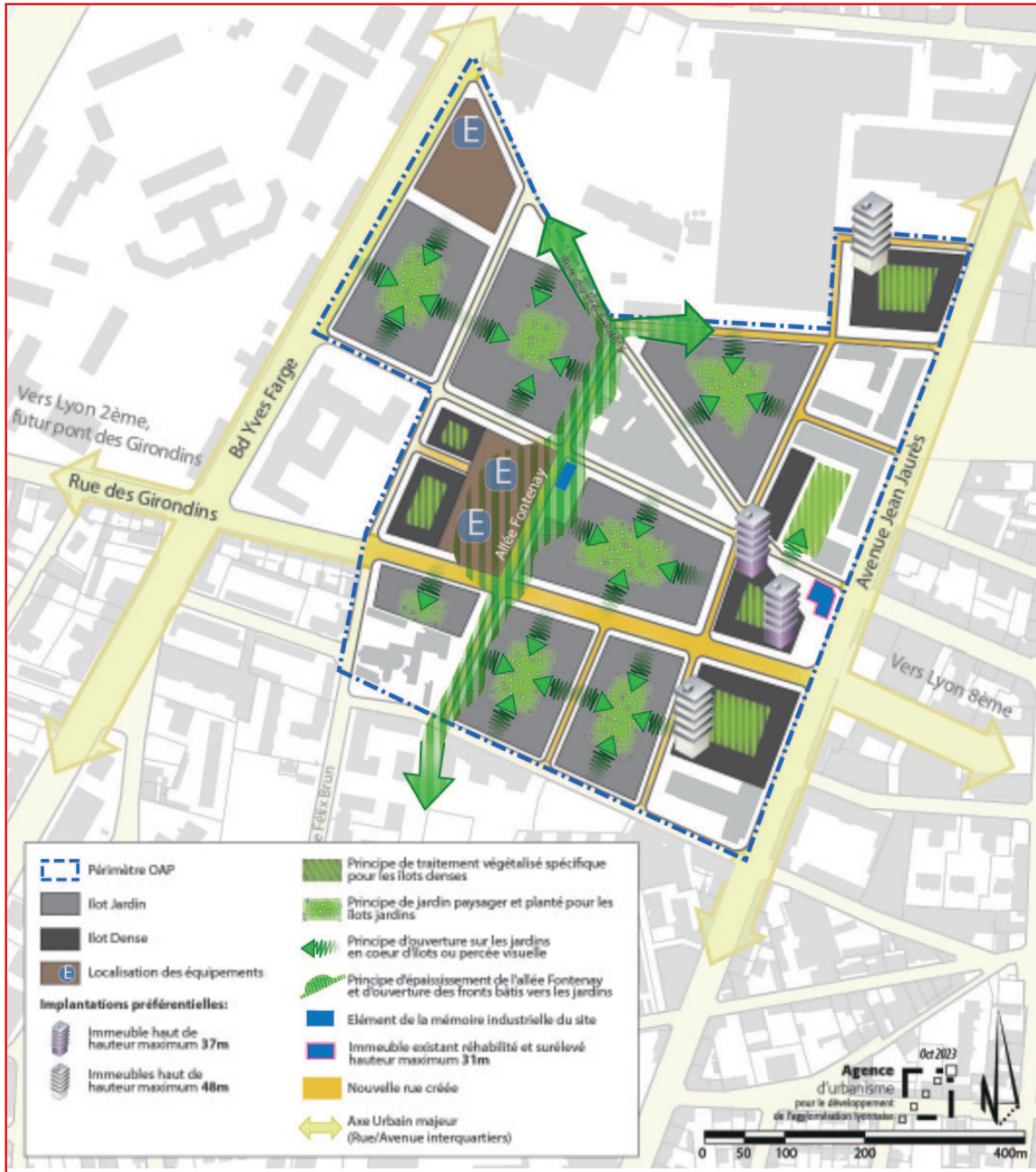
« Les îlots jardins » : A dominante résidentielle, ils se développeront à l'intérieur du futur quartier entre les rues Felizat à l'est et le bld Yves Farge à l'ouest. Il s'agit d'y développer de grands cœurs d'îlots végétalisés destinés aux habitants.

D'autres îlots, repérés dans le schéma, sont prévus pour accueillir les futurs équipements du quartier, le long de la future allée Fontenay et du boulevard Yves Farge, avec une certaine liberté de conception et d'implantation possibles pour ces équipements.

① Coupe illustrative « îlot dense »



Principes d'aménagement



Cinq principes de composition urbaine à respecter selon les îlots:

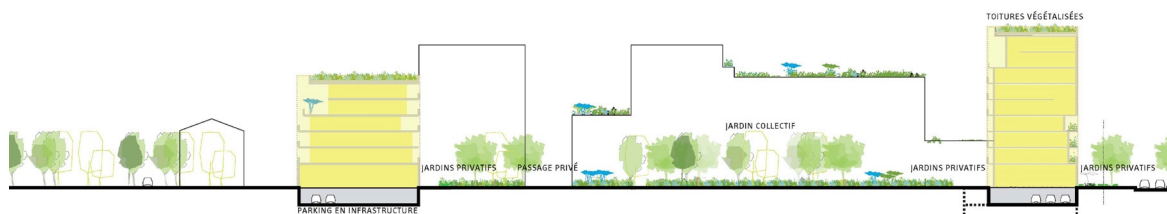
1. Dans l'épaisseur le long de l'avenue Jean Jaurès, l'implantation d'immeubles hauts : 4 implantations préférentielles sont repérées dans le schéma ci-contre et devront respecter la hauteur maximale de construction indiquée (37 et 48 mètres).
2. Pour les îlots denses, un traitement végétalisé spécifique : Les dalles supérieures des parkings

devront être conçues pour supporter une épaisseur de terre végétale permettant le développement de sujets plantés. Des fosses végétalisées en pleine terre doivent également être prévues. Voir coupe ①

3. Pour les îlots jardins, des coeurs d'îlots paysagers ouverts et visibles depuis la rue : Ces jardins privés de coeurs d'îlots (génereux en espaces de pleine terre et plantés) seront accessibles

## Principes d'aménagement

② Coupe illustrative «îlot jardin»



depuis les bâtiments périphériques et traversables par les futurs habitants de l'îlot, afin de favoriser les mobilités douces (à pied, en vélo,...).

Les futures constructions de ces îlots devront intégrer des percées visuelles vers le jardin, des césures plus ou moins larges dans les façades, des transparences dans le traitement des rez-de-chaussée et des halls, un traitement spécifique des clôtures,..., afin de permettre un maximum d'ouvertures vers les jardins en cœur d'îlot.

Voir coupe ②

4. Le long de l'allée Fontenay, une continuité de l'ambiance végétale prolongée vers les îlots jardins : L'allée Fontenay permettra de créer des espaces publics dans le prolongement et l'épaisseur du mail paysager (placettes, jardins, bosquets,...).

La conception architecturale des futurs édifices qui jalonnent l'allée devra assurer une transition vers les jardins de cœurs d'îlot, pour les faire participer à l'ambiance végétale de l'allée Fontenay (cf. point précédent).

5. Le long des axes majeurs du quartier (rue des Girondins, avenue Jean Jaurès,...), une animation des rez-de-chaussée par des usages à vocation d'activité, confortant la centralité :

Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions le long de ces axes devront présenter des hauteurs plus conséquentes, pour permettre l'implantation dans des volumes appropriés d'activités commerciales ou de services et participer pleinement à l'animation de la rue.

OAP  
7.3

## Pôle sportif de Gerland - Campus vert

### Objectifs

Redéployer le pôle sportif et de loisirs de Gerland d'intérêt d'agglomération et l'étendre au nord du palais des sports dans le cadre d'un concept de « campus vert », en y accueillant :

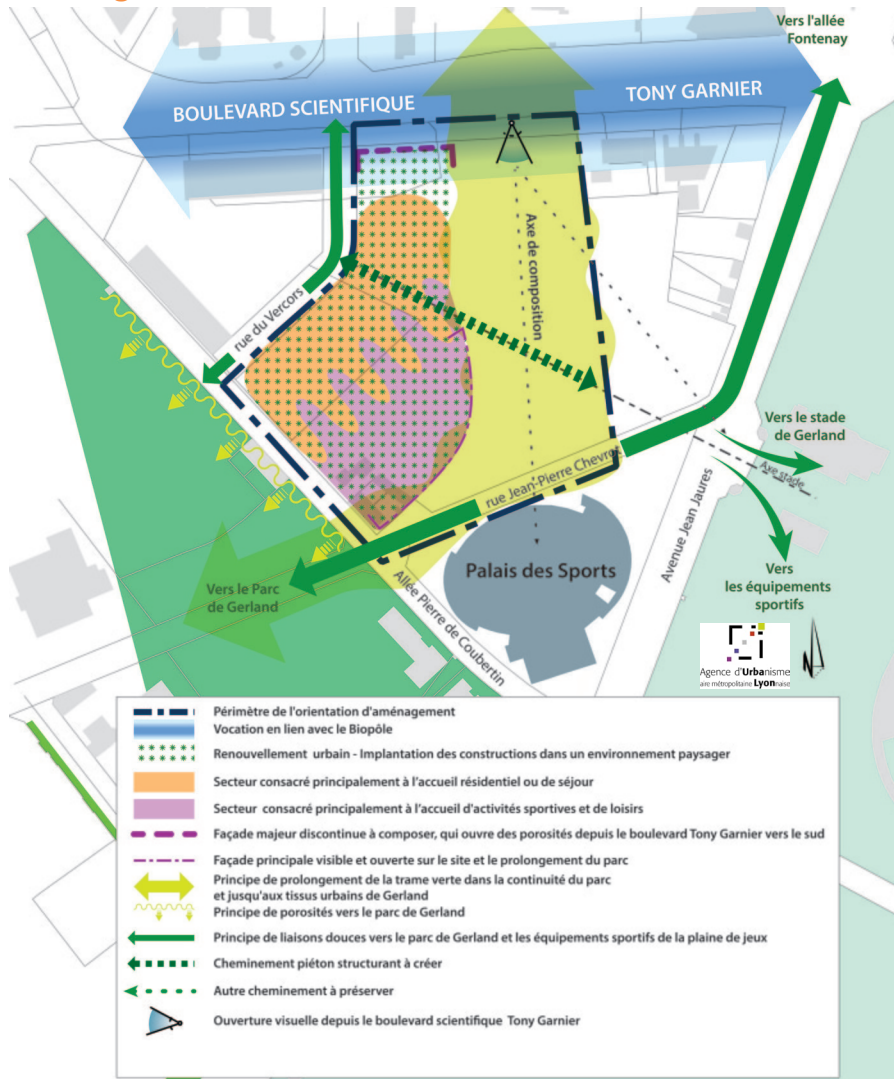
- de nouvelles institutions à vocation sportive et de loisirs, en complément au parc de Gerland et aux activités déjà présentes sur la plaine de jeux,
- des capacités d'accueil résidentiel ou de séjour liées aux fonctions sportives majeures, au campus

universitaire Charles Mérieux et au Biopôle, localisés à proximité.



©Agence d'urbanisme de Lyon 2000-2007 / Parc de Gerland

### Principes d'aménagement



OAP  
7.4**137 rue de Gerland / Allée Christine Pascal - Lyon 7****Constat**

Ce secteur du 7<sup>ème</sup> arrondissement est constitué d'un tissu composite et anciennement ouvrier, avec de grandes emprises industrielles, pour certaines mutables. Le renouvellement urbain est déjà à l'œuvre sur la partie est de Gerland : des opérations récentes ont déjà vu le jour le long de la rue de Gerland à l'instar de l'île Verte (n°55-63), du projet en cours de réalisation au n°75 de cette rue.

Pour accompagner cette mutation, sont créées 3 allées majeures nord-sud du territoire gerlandais (allée du Rhône, allée Fontenay et allée Christine Pascal). Véritables liens urbains constitutifs de la trame écologique à développer sur Gerland, ces axes s'affichent comme support de nouvelles formes urbaines à développer sur leurs abords.

L'allée Christine Pascal, à l'est de la rue de Gerland, constituera un espace de rencontre et de liens entre la ville résidentielle et la ville active. Elle marquera

ainsi la transition entre le secteur à dominante résidentielle à développer côté rue de Gerland et le secteur à vocation économique, à conserver dans l'épaisseur du faisceau des voies ferrées à l'est, le long du boulevard de l'Artillerie.

Le site au 137 rue de Gerland, d'une superficie de 4,35 ha, est localisé sur les anciennes emprises de Fagor. Il est délimité par la rue de Gerland à l'ouest, le boulevard de l'Artillerie à l'est et la rue Raclet au nord. La future allée Christine Pascal sera aménagée, sur une partie, au cœur de ce site.



© Agence d'urbanisme de Lyon - future rue Oum Kalthoum/ rue Raclet

**Objectifs**





























- Permettre un renouvellement urbain de la partie Nord de l'ancienne emprise industrielle Fagor en proposant une diversité programmatique ;
- Valoriser une ville mixte, entre développement résidentiel et activités ;
- Structurer l'allée Christine Pascal, comme artère verte majeure pour ce site et pour l'ensemble du quartier ;
- Allier développement urbain et nature en ville en promouvant des formes d'habitat innovantes.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

OAP 137 rue Gerland / Lyon 7

-  Ilôt constructible
-  Développer une mixité fonctionnelle et programmatique
-  Secteur urbain mixte à dominante résidentielle à privilégier
  - R+4/R+11 maximum
  - Epannelage varié (2 à 3 niveaux minimum de différence)
-  Constructions nouvelles à implanter en continuité de l'existant:
  - vocation résidentielle,
  - rythme de façades, séquences à privilégier
  - R+4/R+6 maximum,
  - logements traversants à privilégier,
-  Maisons de ville à implanter en transition avec les constructions rue de Racllet
  - R+2/R+4 maximum
  - Epannelage du R+2 au R+4
-  Secteur à dominante économique à développer
-  Rez-de-chaussée actif toutes activités à implanter (commerces et services de proximité à privilégier)
-  Rez-de-chaussée actif privilégiant l'implantation de locaux et services communs des logements
-  Proposer des implantations variées, combinant respect de l'existant et porosité du tissu
-  Alignement bâti à respecter
-  Retrait bâti au rythme discontinu à respecter
-  Recul à privilégier, transition avec le tissu existant à assurer
-  Aménager un quartier aux formes urbaines et architecturales diversifiées
-  Principe d'accroche avec les bâtiments de la rue Racllet à assurer
-  Développer de nouveaux usages et mobilités au sein du quartier
-  Allée Christine Pascal (voie publique partagée à aménager, axe écologique majeur du nouveau quartier)
-  Voie publique à créer
-  Cour de service à aménager
-  Espace libre végétalisé et planté à développer le long de l'Allée Christine Pascal
-  Square public à créer
-  Retrait à aménager le long du boulevard de l'Artillerie
-  Accès véhicules lourds à respecter
-  Aménager une armature verte structurante au sein du quartier
-  ouverture toute hauteur à assurer sur le coeur d'ilôt
-  Principe d'alignement d'arbres à sauvegarder
-  Transition végétale à assurer
-  Bande plantée à créer le long du Boulevard de l'Artillerie
-  Continuité végétale Est/Ouest à assurer jusqu'à l'allée Christine Pascal
-  Ouverture végétalisée Nord/Sud toute hauteur sur les coeurs d'ilots à aménager (14 m de largeur minimum)
-  Coeur d'ilôt à végétaliser

1 Développer une programmation mixte pour en faire un quartier intégré à la ville

-Répartir la programmation du site en l'organisant autour de l'allée de Gerland : la ville à dominante résidentielle à l'ouest (ilots 1 et 2), entre la rue de Gerland et l'allée Christine Pascal (commerces, logements, équipements, ...) et la ville active (activités économiques) à l'est (ilot 3), entre l'allée Christine Pascal et le boulevard de l'Artillerie;

Partie ouest à dominante résidentielle (ilot 1 et 2) :

- Intégrer une diversité de logements avec une part de logements sociaux, une part de logements locatifs intermédiaires et des logements en accession libre, avec pour certains un plafonnement en accession abordable;

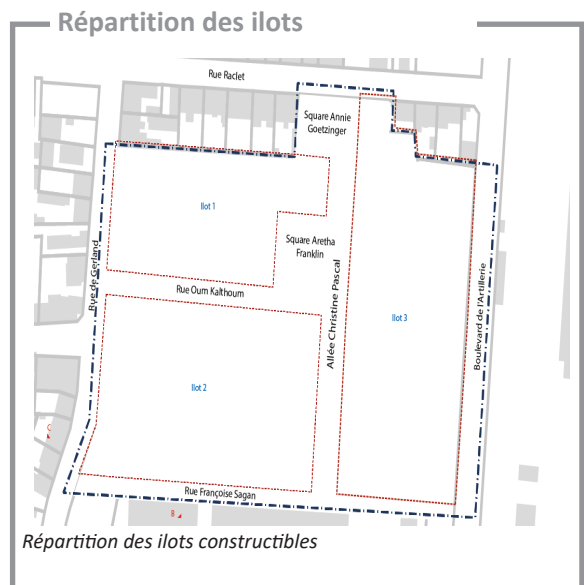
2 -Renforcer les rez-de-chaussée actifs le long de la rue de Gerland, en privilégiant commerces et services de proximité;

Partie est à dominante économique (ilot 3):

-Mixer activités type artisanat, industrie, commerce de gros, entrepôts et activités tertiaires;

-Permettre un programme résidentiel au nord, à l'accroche avec la rue Racllet;

5



### Principes d'aménagement

#### ② Proposer des implantations variées dans l'aménagement du secteur, en assurant la transition avec le tissu existant et des ouvertures sur le coeur d'îlot

##### Principes qualitatifs :

-Développer une variété d'implantations bâties discontinues le long de l'allée Christine Pascal et des nouvelles voies à créer ;

-Assurer une continuité bâtie le long des rues de Gerland et Raclet pour les bâtiments nouveaux construits en accroche de l'existant ;

-Le long de l'allée Christine Pascal et des nouvelles voies, implanter les constructions parallèlement (façades larges) ou perpendiculairement (façades étroites, implantations en peigne possibles) afin de privilégier un rythme discontinu, en respectant un nombre minimal d'ouvertures végétalisées toute hauteur à créer (cf schéma) ;

-Rechercher une régularité dans le rythme d'implantation des constructions sur l'est de l'allée Christine Pascal entre parties de constructions alignées et parties de constructions en retrait de l'allée;

-Rechercher une implantation en retrait à l'ouest de l'allée Christine Pascal afin d'assurer une continuité paysagère des aménagements publics/privés (cf coupes);

-Rechercher des implantations des bâtiments optimisant les conditions d'ensoleillement des logements;

##### Principes d'implantation:

> Un rapport varié à l'espace public

-Le long de la rue de Gerland, les constructions s'implanteront à l'**alignement** de la voie publique afin de respecter le tissu faubourien de cette rue;

-En **partie Sud (îlot 2)**, une perspective ouverte depuis l'Allée Christine Pascal, sous forme de porche, est possible;

-Le long de la rue Raclet, les constructions s'implanteront dans l'**alignement** des constructions existantes. Dans le cas d'une nouvelle construction plus large que le bâtiment mitoyen existant, celle-ci s'accrochera dans l'épaisseur du bâtiment existant et respectera un angle de 45° dans l'élargissement de la construction, dans le respect du tissu existant (cf schéma). Ce triangle dessiné dans l'angle de 45°

n'admettra que les constructions nécessaires aux rampes d'accès des stationnements en sous-sol. De fait, les balcons en sont exclus;

-Le long des nouvelles voies d'orientation est-ouest à créer (rue Françoise Sagan, rue Oum Kalthoum), les constructions s'implanteront à l'**alignement ou en retrait**. En cas de retrait par rapport aux voies, le retrait respectera une profondeur de 4 mètres minimum et sera aménagé en espace paysagé de transition (cf point 4-aménager une armature verte structurante au sein du quartier);

-A l'ouest de l'allée Christine Pascal, et pour les constructions donnant sur les espaces publics à créer, les implantations bâties seront en **retrait de 4 mètres minimum**, à l'exception des constructions de l'îlot 1 donnant sur le square Aretha Franklin, où les retraits pourront être de **3,5 mètres**;

-A l'est de l'allée Christine Pascal, sur les programmes économiques, au moins 50% des constructions s'implanteront en **retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'emprise publique de l'allée, les autres seront à l'alignement**;

-Le long du boulevard de l'Artillerie, les constructions s'implanteront en retrait de **6 mètres minimum**.

> Distance entre constructions nouvelles et rapport avec le tissu existant

• Pour la partie ouest à dominante résidentielle :

-Les bâtiments devront être distants entre eux de **14 mètres minimum**, pour des raisons d'ensoleillement des logements;

-Pour les nouvelles constructions, un retrait minimal de **6 mètres** sera à respecter par rapport à la limite de fond de parcelle avec les constructions existantes côté rue Raclet, afin d'assurer une transition avec le tissu existant ;

• Pour la partie est à dominante économique :

-Pour le bâtiment à destination d'habitation à l'accroche de la rue Raclet, une distance de **9 mètres minimum** sera assurée par rapport aux constructions à dominante économique en partie sud ;

-Pour les constructions à destination d'activités économiques, en limite de zone URm, une implantation des constructions en limite séparative est envisageable.



### Principes d'aménagement

#### ③ Aménager un quartier aux formes urbaines et architecturales diversifiées

##### Principes qualitatifs :

-Assurer une variabilité des hauteurs des constructions au sein des ilots pour créer une

diversité dans les formes urbaines et rechercher un maximum d'ensoleillement pour chaque construction ;

-Développer des hauteurs variées, permettant de dégager des vues et de libérer le sol ;

### Principes d'aménagement

-Créer des façades rythmées réinterprétant le tissu de faubourg sur la rue de Gerland (épannelage varié, séquence diversifiées en façade...);

-Proposer un traitement qualitatif des constructions en façade avec des césures, retrait partiel et fractionnement (*cf dispositions communes*);

-Favoriser les logements traversants et limiter les logements mono-orientés;

-Favoriser des halls traversant pour renforcer les transparences vers le coeur d'îlot;

-Proposer un rythme et un épannelage varié sur les constructions économiques, pour éviter l'effet « monolithe »;

#### Principes d'aménagement :

- Pour la partie ouest à dominante résidentielle :

##### > Des hauteurs diversifiées

Des points hauts seront recherchés le long de l'allée Christine Pascal, alors qu'un épannelage varié sera proposé dans les coeurs d'îlots. Des hauteurs permettant une transition avec le tissu existant le long de la rue de Gerland et Raclet seront recherchées.

**-Rue de Gerland, un maximum de 7 niveaux (R+6) sera autorisé.** Un VETC moyen s'intégrera dans cette composition (*cf dispositions communes du règlement*);

**-Rue Oum Kalthoum et rue Françoise Sagan, un maximum de 8 niveaux (R+7) sera autorisé.** Un VETC haut s'intégrera dans cette composition (*cf dispositions communes du règlement*);

**-En cœur d'îlot 1, en transition avec les constructions existantes de la rue Raclet, un maximum de 5 niveaux (R+4) sera autorisé.** Un VETC bas s'intégrera dans cette composition (*cf dispositions communes du règlement*);

**-Le long de l'allée Christine Pascal et au croisement avec la Rue Oum Kalthoum, un maximum de 9 niveaux (R+8) sera autorisé.** Un VETC haut s'intégrera dans cette composition. (*cf dispositions communes du règlement*);

**-Au Sud (îlot 2), à l'angle de la Rue Françoise Sagan et de la rue Christine Pascal, un point haut de 12 niveaux (R+11) sera autorisé.** Un VETC haut s'intégrera dans cette composition. (*cf dispositions communes du règlement*);

##### > Une variabilité des hauteurs recherchée

**-Sur une même construction, une variabilité de hauteur de 2 ou 3 niveaux minimum** sur une distance significative de façade sera proposée (*cf schéma ci-après, hauteurs souhaitées*);

**-Sur la rue de Gerland, des variations de hauteurs de 2 niveaux de différence** seront proposées entre bâtiments contigus, pour respecter l'esprit de faubourg ;

**-En transition avec le tissu existant rue Raclet, les maisons de villes proposeront une variation de 2 niveaux, du R+2 au R+4 ;**

##### > Des façades rythmées

**-Pour l'ensemble du secteur, pour les constructions nouvelles dont le linéaire de façade est supérieur à 40 mètres,** il sera exigé au minimum **15% de vide** à répartir sur la façade large donnant sur la voie, par un fractionnement ou retrait partiel (*cf définition dispositions communes*) - à l'exception de la rue de Gerland, où il sera exigé 15% maximum de vide ;

- Pour la partie est à dominante économique :

##### > Un espace économique qualitatif

**-Pour les constructions économiques implantées à l'alignement sur l'allée Christine Pascal,** elles devront respecter **une hauteur maximale de 2 niveaux (R+1).** Un VETC bas s'intégrera dans cette composition. (*cf dispositions communes du règlement*);

**-Pour les constructions économiques en retrait de l'allée Christine Pascal,** elles devront respecter **une hauteur maximale de 4 niveaux (R+3).** Un VETC bas s'intégrera dans cette composition. (*cf dispositions communes du règlement*). Une hauteur minimale de 5,5 mètres pour les RDC devra être assurée, exceptés pour les bâtiments à vocation tertiaire ;

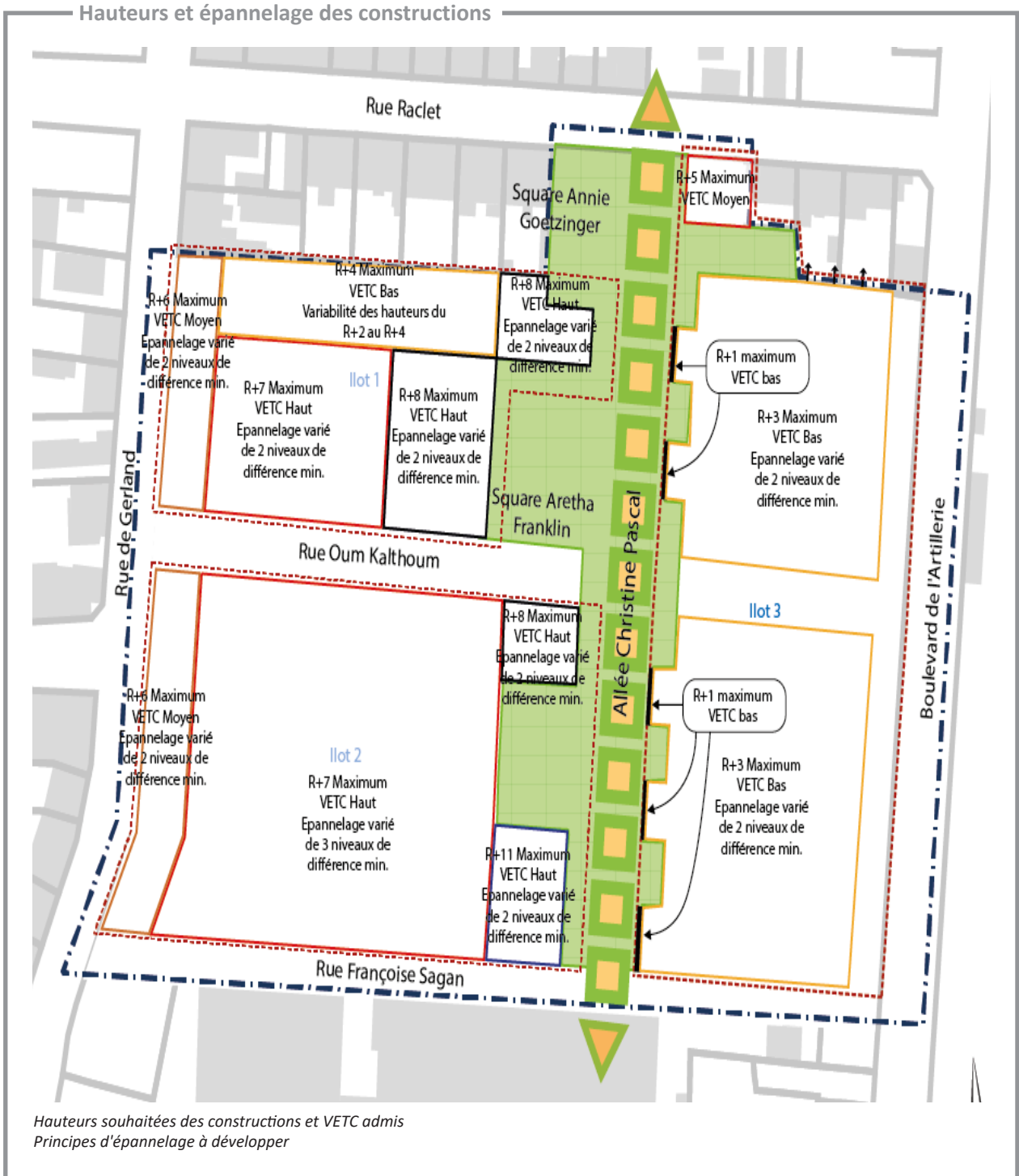
**-Le long du boulevard de l'Artillerie, un maximum de 4 niveaux (R+3) sera autorisé, avec une variabilité allant de R+1 à R+3,** avec un rez-de-chaussée de 5,5 mètres de hauteur minimum, exceptés pour les bâtiments à vocation tertiaire. Un VETC bas s'intégrera dans cette composition (*cf dispositions communes du règlement*);

**-A l'accroche à la rue Raclet au nord,** un programme résidentiel sera autorisé avec une **hauteur maximum de 6 niveaux (R+5),** en privilégiant des logements traversants. Un VETC moyen s'intégrera dans cette composition (*cf dispositions communes du règlement*);

> Une variabilité des hauteurs recherchée

-Pour les constructions économiques, une variabilité des hauteurs de façade de 2 niveaux

minimum de différence entre bâtiments contigus sera proposée, pour éviter l'effet monolithique;



### Principes d'aménagement

#### ④ Aménager une armature verte structurante au sein du quartier

##### Principes qualitatifs:

-Créer l'allée Christine Pascal à dominante végétale, jalonnée d'espaces de respiration, afin de créer un nouvel espace support de biodiversité et planté d'arbres de grand développement ;

-Aménager des espaces libres largement végétalisés et plantés en bordure d'allée et dans les coeurs d'ilots, en lien avec les aménagements paysagers de l'allée Christine Pascal: ces espaces verts devront être principalement en pleine terre;

-Développer un projet paysager d'ensemble pour les espaces libres de chaque coeur d'ilot résidentiel, permettant d'assurer la mise en relation avec le paysage de l'allée Christine Pascal par les ouvertures végétales toute hauteur à créer, de manière à compléter et diffuser la trame végétale publique, en utilisant 3 strates végétales: herbacée, arbustive, et arbres de petit à grand développement;

-Proscrire les rez-de-jardin des logements en rez-de-chaussée donnant sur les ouvertures végétalisées toute hauteur et l'allée Christine Pascal;

-Paysager les espaces sur dalle et traiter les émergences techniques afin de permettre leur intégration dans les aménagements du site. La dalle haute des stationnements ne devra pas dépasser l'altimétrie des voies publiques existantes ou à venir ;

-Proscrire les clôtures entre limites séparatives des différentes copropriétés au sein des ilots, afin de garantir des coeurs d'ilots paysagés communs;

##### • Pour la partie ouest à dominante résidentielle :

-Créer une continuité végétale entre l'espace public et les espaces privatifs selon un principe de porosité vers les coeurs d'ilots depuis les voies publiques ;

-Connecter les coeurs d'ilots végétalisés à l'allée Christine Pascal et aux espaces verts des voies publiques à créer ;

-Chaque ilot résidentiel construit bénéficiera d'un coeur d'ilot à végétaliser en pleine terre, dans une recherche de continuité végétale avec l'allée Christine Pascal et les voies à créer. Dans ce sens, un coefficient minimal de pleine terre par îlot constructible sera imposé (cf. plan de zonage);

##### • Pour la partie est à dominante économique :

-Proposer un traitement qualitatif et paysager:

\* de la contre allée fonctionnelle développée le long du boulevard de l'Artillerie ;

\* des espaces libres situés le long de l'allée Christine Pascal ;

##### Principes d'aménagement:

> Aménagement paysager qualitatif des espaces libres

-Un traitement végétal des espaces sur dalle sera proposé, dans le prolongement des aménagements paysagers développés en pleine terre. Ceux-ci disposeront d'une hauteur de terre végétale suffisante et en rapport avec la nature des végétaux plantés, avec un minimum de 0,40 mètres d'épaisseur ;

##### • Pour la partie ouest à dominante résidentielle :

-Pour l'ilot 1, selon l'orientation est-ouest, est créée en coeur d'ilot une ouverture végétalisée toute hauteur, d'une largeur minimale de 15 mètres qui pourra s'épaissir par des élargissements d'espaces verts variés;

-Pour l'ilot 2, selon l'orientation est-ouest, est créée en coeur d'ilot une ouverture végétalisée toute hauteur d'une largeur minimale de 20 mètres qui pourra s'épaissir par des élargissements d'espaces verts variés;

-Pour les îlots 1 et 2, ces ouvertures végétalisées ne se prolongeront pas jusqu'à la rue de Gerland (principe d'alignement des constructions sur rue à respecter) ;

-Selon l'orientation nord-sud, des ouvertures végétalisées toute hauteur de 14 mètres de largeur minimum seront aménagées entre les constructions depuis les voies nouvelles à créer, permettant d'aménager les espaces verts communs des logements (leur nombre minimal et leur localisation par îlot sont indiqués dans le schéma);

-Les clôtures, donnant sur le domaine public ou séparant les rez-de-jardin des espaces communs des logements, d'une hauteur maximale de 1.20 mètres, privilégieront un dispositif à claire-voie. Elles s'intégreront harmonieusement avec les aménagements paysagers développés sur le site, et

pourront être complétées par une épaisseur végétale d'essences diversifiées : Cette disposition, concernant les clôtures, ne s'applique pas aux équipements publics.

• Pour la partie est à dominante économique :

-Sur les programmes économiques développés à l'est de l'allée Christine Pascal, un **minimum d'espaces verts de 15 % par îlot** constructible sera aménagé, en privilégiant des espaces de pleine terre le long de l'allée;

-Le long du boulevard de l'Artillerie, un principe de contre-allée paysagère sera aménagé avec **1 arbre minimum pour 4 places de stationnements** pour les aires de parkings. Une bande plantée en épaisseur de la clôture sera aménagée en limite de voie publique, de **1,50 mètres minimum d'épaisseur** ;

**5 Développer de nouveaux usages et mobilités au sein du quartier**

**Principes qualitatifs:**

> Gestion des stationnements et des accès

-Aménager l'ensemble des parkings des constructions en sous-sol. Les accès de ces parkings seront positionnés sur les voies à créer (rue Oum Kalthoum et rue Françoise Sagan) ou sur le boulevard de l'Artillerie;

-Aménager les accès Poids Lourds (PL) depuis le boulevard de l'Artillerie et la rue Françoise Sagan. Ces accès depuis l'allée Christine Pascal seront proscrits;

-Privilégier les accès piétons aux constructions depuis l'allée Christine Pascal, notamment pour les activités économiques ;

> Qualification des voies et espaces publics

-Aménager l'allée Christine Pascal comme voie publique partagée et axe majeur du nouveau quartier;

-Aménager la rue Oum Kalthoum et la rue Françoise Sagan en permettant la cohabitation des différents modes de déplacement ;

-Aménager 2 espaces publics (square Aretha Franklin

et Annie Goetzinger) le long de l'allée Christine Pascal afin de participer à l'animation et aux usages développés au sein du quartier ;

**Principes d'aménagement:**

-La nouvelle allée Christine Pascal, végétalisée, sera constituée d'une voie publique de **16 mètres** de largeur, dédiée à tous les modes de transports et offrant une place privilégiée aux modes doux ;

-Un retrait de **6 mètres** sera aménagé le long du boulevard de l'Artillerie.

OAP  
7.5

### Duvivier

#### Constat

Le secteur compris entre les rues Duvivier, de Cronstadt, la route de Vienne et l'Avenue Berthelot, est caractérisé par un tissu composite, représentant un potentiel foncier important, avec notamment la libération d'importantes activités côté rue Duvivier. Ce secteur est limité par la voie ferrée au Sud et se situe à proximité du Parc Blandan, espace vert récréatif structurant pour le quartier.

L'avenue Berthelot, support du tramway T2 (Perrache-Saint-Priest Bel Air) et les lignes de transports en commun, présentes sur le secteur, rattachent le quartier au reste de la ville.

Le tissu faubourien est encore très présent. Un parcellaire étroit, des façades rythmées et des hauteurs hétérogènes (hauteurs modérées de R+1 à R+4) s'observent sur la route de Vienne principalement, mais aussi sur la rue de Cronstadt et l'avenue Berthelot. Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait pour libérer un jardin ou une cour d'entrée. Ce tissu a connu des remembrements et mutations, qui se poursuivent encore aujourd'hui, venant contraster avec le tissu historique. Des regroupements parcellaires s'observent et des constructions

aux linéaires sur voies importants se développent, sur l'avenue Berthelot et la route de Vienne principalement.

Ce tissu contrasté est marqué par le passé industriel du quartier. De grandes emprises industrielles et artisanales viennent contraster avec le tissu étroit et resserré de faubourg. Certains tènements apparaissent fragilisés au regard de mutabilités potentielles. Ce caractère industriel est fortement identifiable sur les rues Duvivier, Cronstadt et de Toulon, où se développent plusieurs bâtiments d'activités de type halle et usine, datant du début du XXe siècle. Des activités économiques plus restreintes sont identifiées sur le secteur, entreprises et services s'intègrent plus facilement dans le tissu de faubourg, dans des gabarits constructifs plus restreints.



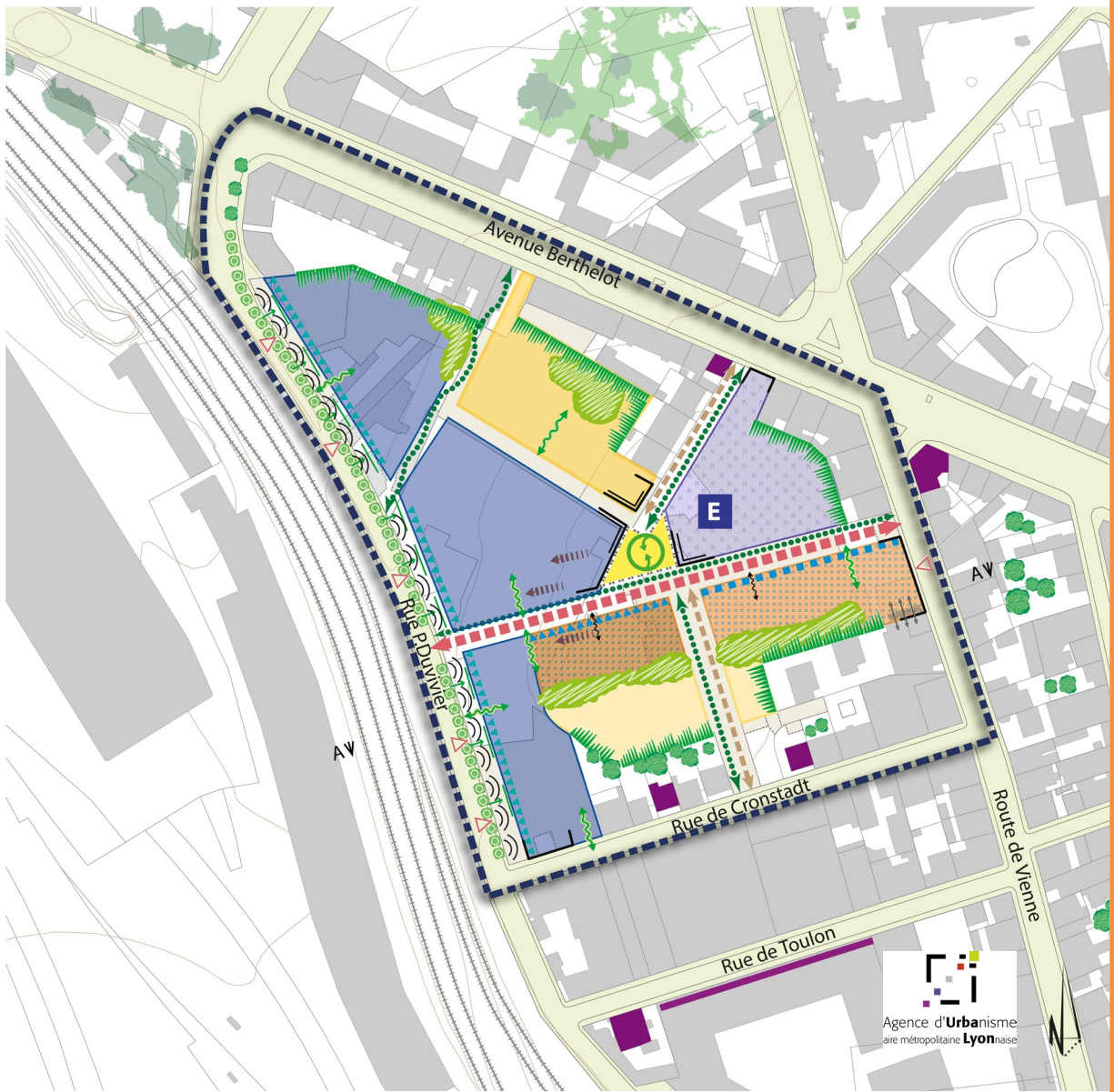
© Agence d'urbanisme de Lyon - rue Duvivier / impasse des Chalets

#### Objectifs

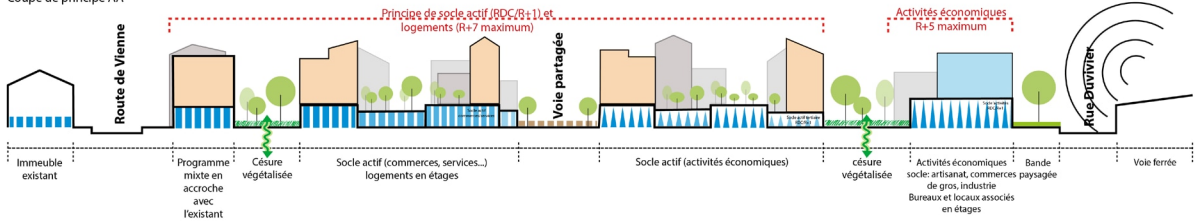
La restructuration et les mutations du secteur devront :

- Assurer un renouvellement urbain mixte, permettant d'en faire un quartier actif et habité (logements, équipements, commerces et activités).
- Développer l'économie par une offre de locaux neufs, tout en maintenant les activités existantes en place.
- Désenclaver le site par un maillage cohérent en lien avec le quartier environnant, en associant les différents modes circulés, en intégrant le secteur dans l'ensemble du quartier, en recherchant des liens vers le parc Blandan.
- Prendre en compte l'identité faubourienne et anciennement industrielle dans le renouvellement progressif du quartier.
- Réintroduire des espaces végétalisés, notamment sur les anciennes emprises industrielles.

Principes d'aménagement



Coupe de principe AA



Principes morphologiques à développer le long de la voie nouvelle créée:  
 Socle actif avec 2 séquences identifiées pour permettre la cohabitation des usages sur le secteur, alignement et retrait pour animer la rue, en s'appuyant sur le tissu de faubourg (rythmes de façades, volumétrie, matériaux...)  
 Le long de la rue Duvivier, une façade principale d'activités économiques.

Principes d'aménagement

**OAP DUVIVIER**  
**Lyon 7ème arrondissement**

-  Périmètre d'OAP
-  Démolition à prévoir
-  Eléments patrimoniaux à valoriser

**Assurer une mixité des formes et fonctions urbaines** ①

-  Groupe scolaire à programmer
-  Mixité verticale à développer (R+4/R+7 maximum), entre activités économiques en rez-de-chaussée/R+1 (socle actif) et logements collectifs
-  Mixité verticale à développer (R+4/R+7 maximum), entre commerces, services en rez-de-chaussée/R+1 (socle actif) et logements collectifs
-  Logements collectifs à développer
-  Logements intermédiaires à développer

**Développer une nouvelle adresse d'activités le long de la rue Duvivier** ②

-  Activités économiques à implanter, mixité à assurer entre activités productives et activités tertiaires (R+5 maximum)  
Décomposition des volumes à privilégier
-  façade principale des activités économiques le long de la Rue Duvivier à aménager, façade écran par rapport aux nuisances de la voie ferrée

**Aménager un quartier «vivant et apaisé», structuration urbaine et paysagère** ③

-  Voie nouvelle à créer, intégration des différentes mobilités à assurer
-  Maillage secondaire à créer, principe de voie de desserte partagée
-  Voie verte à aménager dédiée aux modes doux
-  Accès véhicules et livraisons à privilégier en périphérie du site
-  Alignement à respecter
-  Angle des constructions à travailler autour du parvis public
-  Accroche avec le tissu existant
-  Césure à assurer au-dessus du socle actif

**Composer un quartier en aménageant une armature verte structurante** ④

-  Recul paysager à aménager le long de la Rue Duvivier et paysagement de l'axe
-  Arbres existants à valoriser
-  Espace public, parvis au coeur du futur quartier à aménager
-  Porosité visuelle et végétale toute hauteur à développer
-  Transition paysagée avec le tissu existant à aménager
-  Coeur d'îlot à végétaliser
-  Pente à prendre en compte dans l'implantation et l'aménagement des abords des constructions

① Assurer une mixité des formes et des fonctions urbaines, en s'appuyant sur l'identité de faubourg et le passé industriel :

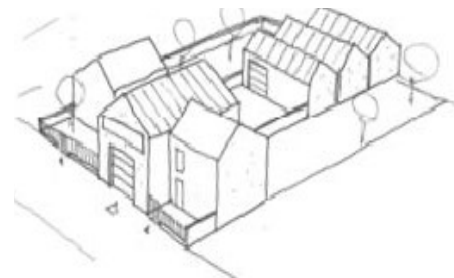
- S'appuyer sur l'identité de faubourg d'origine (parcelles étroites, épannelage varié, diversité et imbrication des volumes, ...) par un rythme diversifié des nouvelles constructions sur les fronts de rue, des séquences de façades variées et discontinues pour éviter de créer des linéaires sur rue trop homogènes

(cf. axonométrie – référence-illustration);

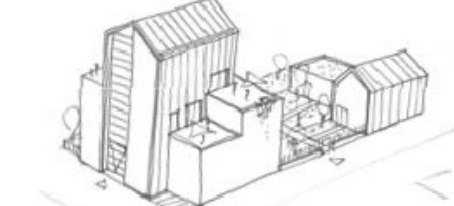
- Valoriser les entités patrimoniales présentes sur le site, parties intégrantes de l'histoire du quartier;
- Le long de la voie nouvelle Est/Ouest créée au coeur du quartier au sud, un épannelage du R+1 au R+7 sera développé pour les programmes mixtes activités-logements. Des rythmes différenciés dans le traitement des volumes et des façades devront être proposés (cf coupe de principe). Une alternance des toitures à pente et toiture terrasse, et l'utilisation de formes et de matériaux différenciés, viendront participer à l'ambiance contrastée du quartier. Au Nord de la voie nouvelle, les mêmes principes seront développés avec des hauteurs distinctes (du R+1 au R+3) sur les programmes résidentiels ;
- Au sein des îlots à dominante résidentielle (en orangé), un principe de modulation des hauteurs devra être proposé, ponctuellement marqué par un écart d'un étage entre les volumes, au sein d'une même construction.
- L'implantation d'un groupe scolaire sera un des vecteurs de la structuration de ce quartier composite, en lien avec l'espace public à créer, parvis structurant, connecté à la nouvelle voie ;

Référence / Illustration

Tissu composite présent sur le quartier aujourd'hui



Réinterprétation possible du tissu mixte sur les opérations futures du secteur



©Archigroup / Babylone Avenue - Aménagement du site Duvivier

## Principes d'aménagement

- Coté sud de la voie nouvelle, un principe de socle actif sera développé en 2 séquences distinctes, proposant une mixité verticale, pour créer une animation urbaine le long de cet axe. Un travail de décroché de façades sur le front de rue ponctuera l'espace public, pour retrouver l'idée d'imbrication propre au tissu composite présent sur le secteur. Afin de permettre une cohabitation des usages et la minimisation des nuisances, un socle de commerces, services sera développé en face du groupe scolaire, permettant une première séquence plus animée. Des programmes de logements seront développés dans les niveaux supérieurs ;

La deuxième séquence, allant jusqu'à la rue Duvivier, permettra de développer un socle actif d'activités économiques (RDC-R+1), et des logements, bureaux sur les étages supérieurs. Le socle actif se développera sur une hauteur de 5,5 mètres minimum afin d'intégrer d'éventuelles mezzanines.

- Afin d'assurer une transition avec les constructions en RDC/R+2 implantées le long de la rue de Cronstadt, les programmes résidentiels développés sur les arrières de parcelles devront proposer des typologies intermédiaires, avec une gradation des hauteurs (RDC/R+3) ;

### ② Développer une nouvelle adresse d'activités le long de la rue Duvivier, mixant : activités économiques, artisanats, services liés aux emplois et aux activités (show-room...)

*Au sein des îlots à dominante économique (en bleu) :*

- Les bâtiments d'activités et de services implantés le long de la rue Duvivier devront valoriser une identité repérable et qualifiante qui n'est pas celle d'un parc d'activités fermé mais bien celle d'une ville active ;

- Une transition urbaine et architecturale devra être traitée pour les programmes économiques (hauteurs, épannelage, traitement paysager...) afin de cohabiter harmonieusement avec les programmes des logements. L'adressage des activités est à privilégier sur la rue Duvivier afin de créer une façade économique animée sur cette rue ;

- Une réflexion sur de nouvelles formes urbaines est à mener dans la composition économique du secteur en favorisant des parcelles plus restreintes et une densité plus importante avec un principe de stratification, entre socles actifs dédiés à des locaux d'artisanat, commerces de gros, industries... et des

étages supérieurs qui seront dédiés aux activités tertiaires, bureaux, services liés aux activités (R+5 maximum). Les socles actifs se développeront également sur une hauteur de 5,5 mètres minimum, pouvant comprendre un niveau de mezzanine.

### ③ Aménager un quartier « vivant et apaisé ». Un maillage cohérent est à développer sur le site pour l'intégrer au quartier environnant

- Création d'une voirie nouvelle structurante Est / Ouest qui prend en compte tous les modes de circulation générés par les nouveaux programmes (logements, activités, équipements...). L'accès VL (véhicules Légers) aux nouvelles constructions se fera de manière privilégiée à partir des voiries existantes sur le pourtour de l'opération et une attention particulière sera portée sur la livraison des socles actifs.

- Cet axe principal sera complété par un maillage secondaire apaisé privilégiant les modes doux et permettant d'ouvrir le futur quartier sur son environnement immédiat et de créer des liaisons douces vers les équipements structurants du secteur (station tramway, parc sergent Blandan ...).

- Au droit du futur groupe scolaire, un espace public sera aménagé à l'intersection des rues à créer et participera ainsi à la structuration du futur quartier.

### ④ Composer un quartier paysagé

- L'implantation des programmes économiques le long de la rue Duvivier devra respecter un recul, afin de poursuivre l'aménagement paysagé amorcé au sud de la rue, le long du parc d'activités. L'implantation des activités économiques permettra de créer une façade tampon par rapport aux nuisances générées par la voie ferrée ;

- Les futures voiries seront le support d'une trame végétale qui assurera l'interface entre logements et activités ;

- Ce principe sera complété par des cœurs d'îlots végétalisés visibles depuis la rue et, dans la mesure du possible assurant une continuité végétale entre espace public et privé.

- Des transitions végétales avec le tissu existant devront être aménagées.

OAP  
7.6

## Abords du stade de Gerland

### Objectifs

- Permettre la réalisation et l'aménagement des abords du stade de Gerland, afin de créer un programme de constructions pour des équipements sportifs et de loisirs connexes au stade, des constructions à destination tertiaire, hôtelière et des commerces de surface limitée.

- Conforter le pôle de loisirs de Gerland d'intérêt d'agglomération, dans la continuité du campus vert à développer à l'ouest\*.

\* cf. Orientation d'aménagement 7.3 Pôle sportif de Gerland – Campus vert.

### Principes d'aménagement

- Le Volume Enveloppe de Toiture et de Couronnement bas est imposé pour toutes les nouvelles constructions qui se feront dans le périmètre de l'orientation d'aménagement. (cf. Dispositions générales du règlement du PLU-H).

- Pour des raisons de co-visibilité entre le stade de Gerland et les nouvelles constructions, la cinquième façade de ces nouvelles constructions devra être traitée de façon qualitative.



Périmètre de l'OAP.



Implantation du bati à privilégier en R+4 maximum.



Implantation du bati à privilégier en R+3 maximum.



Implantation du bati à privilégier en R+2 maximum.



Implantation en peigne selon une orientation Nord / Sud à privilégier.



Césure toute hauteur à respecter entre les constructions.



Porosité vers le coeur d'îlot à privilégier. Un socle d'un seul niveau en rez-de-chaussé est envisageable. Il pourra assurer une liaison entre les constructions. (Façade à structurer sur le boulevard Tony Garnier)



Alignement d'arbres à préserver.

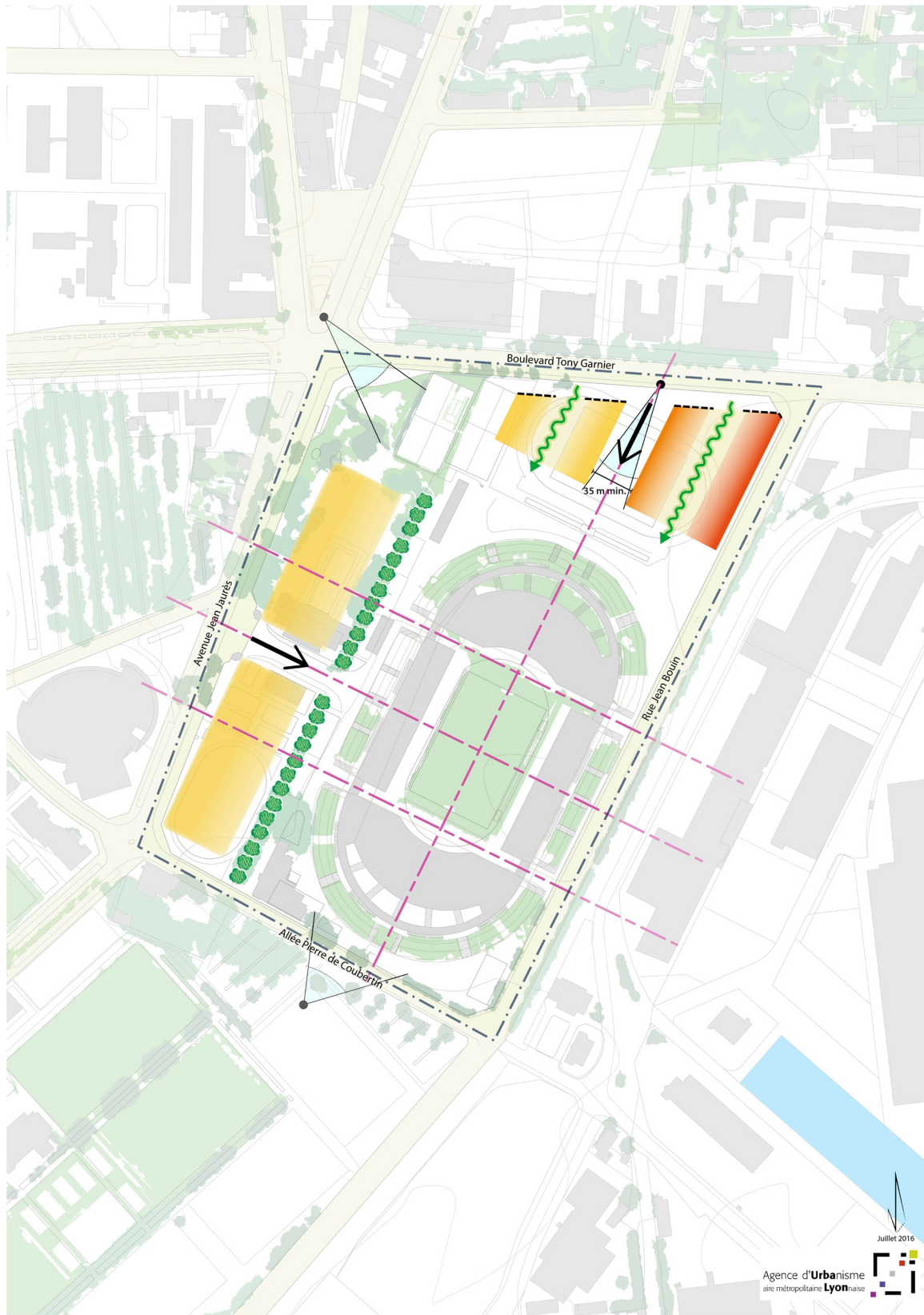


Axes de composition patrimoniaux à prendre en compte.



Ouverture visuelle à respecter.

Principes d'aménagement



OAP  
7.7

### Ilot 29, rue Pré Gaudry - Lyon 7

#### Constat

Le renouvellement urbain de Gerland Nord est aujourd'hui à l'œuvre, plusieurs opérations ont déjà vu le jour : la ZAC du Bon Lait, la ZAC des Girondins en cours de réalisation.

Au nord de la rue Lortet-Nadaud, en lisière sud des emprises ferroviaires, la plupart des ilots ont également été renouvelés et accueillent aujourd'hui de nombreux immeubles résidentiels récents. Des immeubles tertiaires se sont également implantés le long de l'avenue Jean Jaurès et profitent ainsi de la proximité du pôle multimodal Jean Macé.

Sur ce secteur, un vaste tènement au passé industriel, d'environ 10 hectares, demeure :

il est délimité par les rue du Pré Gaudry, des Balançoires et Simone Iff au sud, la rue Lortet au nord, le boulevard Yves Farge à l'ouest et l'avenue Jean Jaurès à l'est. S'y sont depuis peu implantés deux établissements d'enseignement : le collège Gisèle Halimi en partie sud-ouest du site et l'EM Lyon, côté est s'ouvrant sur l'avenue Jean Jaurès.

Ce secteur est stratégique dans le développement urbain de Gerland : il constitue un fort potentiel de renouvellement urbain entre la ZAC des Girondins, en chantier, et le secteur Lortet/Jean Macé.



Vue générale nord en 1970  
© Région Rhône-Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel ; Ville de Lyon



La halle nord, vestige du passé industriel conservé  
© Tom Augendre

#### Objectifs

Les grands objectifs prévalant à la composition d'ensemble :

- > Proposer un nouveau parc urbain qui s'étende jusqu'aux voies structurantes du quartier ;
- > Donner accès au parc depuis toutes les façades du site ;
- > Inscrire les lots bâtis dans les lisières du parc et dans les logiques d'ouverture du parc sur son environnement urbain ;
- > Densifier la présence végétale et construire un îlot de fraîcheur urbain ;
- > S'appuyer sur la valorisation du patrimoine bâti industriel du site pour développer un quartier mixte à dominante habitat, tout en maintenant des activités économiques et artisanales

Principes d'aménagement



Périmètre de l'orientation d'aménagement

Bâti existant ou projeté

**Maillage urbain**

Axe structurant Est-Ouest intégrant une liaison modes actifs majeure (itinéraire piétons et cycles structurante entre Rhône et Part-Dieu – prolongement rue Garibaldi à terme sur Gerland Nord)

Maillage de rues à créer

**Vocations et implantations**

Ilots mixte à renouveler à plus long terme

Césures principales dans le bâti

Percées visuelles vers les cœurs d'ilots-jardins

Angles à marquer par un travail de variation d'épannelage

Marqueurs bâtis tournés vers le parc

Principe d'implantation du bâti dans la continuité du tissu existant

Ilots réservés à l'implantation des équipements d'enseignement

Bâtiments patrimoniaux à valoriser

Bâtiments industriels à conserver et reconvertir

**Traitement des espaces à vocation publique et paysagers**

Principe de parvis à créer (emprise et dimensionnement à définir)

Espace vert public à créer dans l'épaisseur de l'Allée Fontenay

Axe structurant Nord-Sud : Allée Fontenay  
- Voie publique apaisée et partagée à aménager /  
- Axe écologique Nord-Sud  
- Principe d'épaississement végétal

Principe de traitement végétal vers le cœur d'ilôt dans la continuité de l'Allée Fontenay (pleine terre à privilégier)

Principe de transparence visuelle vers les rues à respecter

Parc urbain ramifié

Principe de mise en réseau des espaces publics plantés

Parvis d'équipement ou espace public en front d'ilôt

Principe de mise en relation du paysage du parc et des cœurs d'ilots

Alignement d'arbres à préserver

### Principes d'aménagement

#### 1 Le grand parc ramifié, armature du nouveau quartier

Dans la continuité de l'axe formé par les allées de Fontenay, L. Sédar Senghor et E. Niboyet, le site accueillera un parc urbain. Ce parc constituera le point d'orgue du mail planté traversant l'ensemble du quartier de Gerland et reliant notamment de grands équipements publics tels que la bibliothèque du 7<sup>e</sup> arrondissement, l'ENS de Lyon, le collège Gisèle Halimi et l'EM Lyon.

La pièce principale du parc urbain sera située dans le quart nord-est du site, en façade nord du bâtiment de l'EM Lyon. Ses ramifications s'étendront vers l'extérieur du site et seront le support de cheminements piétons et de voies cyclables, maillant ainsi le nouveau quartier.

Le parc urbain ramifié mettra en réseau une variété d'espaces publics, telle que l'esplanade plantée Toni Morisson devant le collège Gisèle Halimi, mais aussi différents lieux aux ambiances paysagères distinctes au sein du coeur du parc, ou encore les parvis d'équipements comme celui de l'EM Lyon.

Le projet paysager devra également permettre d'assurer la mise en relation du parc avec le paysage des coeurs d'îlot par des ouvertures végétales et ce, de manière à compléter la trame végétale privée.

#### 2 Un passé industriel à valoriser

Trois bâtiments industriels ont été conservés. Ces trois bâtiments ont été répertoriés en tant qu'éléments bâtis patrimoniaux au PLU-H : la halle nord, rue Lortet ; la halle sud, rue des Balançoires ; ainsi que de l'ancien atelier de menuiserie, boulevard Yves Farge ; constituant tous les trois des témoignages du passé industriel gerlandais et des repères dans le paysage urbain. Ils seront valorisés au sein du projet urbain pour leurs qualités architecturales et la valeur mémorielle qu'ils portent.

#### 3 Un triptyque d'îlots, seuil du parc

Trois îlots urbains marqueront le seuil du nouveau quartier en accompagnant la transition par leur implantation. Les bâtiments composant ces îlots s'implanteront dans la continuité du bâti existant, d'une part à l'alignement sur rue, et d'autre part pour prolonger visuellement les rues existantes.

Ces trois îlots joueront le rôle de couture entre la ville existante et le futur parc urbain.

#### 4 Des îlots-jardins

Dans l'angle nord-ouest du site, un îlot jardin viendra s'accrocher au parc urbain par une porosité entre le coeur d'îlot jardiné et l'espace public planté. L'îlot-jardin reprendra certaines caractéristiques de la morphologie bâtie développée dans la ZAC des Girondins par exemple :

- l'îlot-jardin sera articulé autour d'une césure principale créant le lien entre le parc urbain et le coeur d'îlot-jardin ;
- la césure principale sera complétée par des percées visuelles depuis l'espace public qui pourront être constituées par un abaissement ponctuel de la hauteur du bâti ;
- l'épannelage du bâti sera travaillé de manière à être varié, tout en évitant l'effet de masque solaire pour les logements ;
- les variations d'épannelage permettront de marquer les angles qui seront toujours soigneusement travaillés.

Un second îlot reprendra les caractéristiques de l'îlot-jardin, quoique sa situation diffère par sa localisation en couture du bâtiment de l'ancienne menuiserie reconvertie. La mixité induite par cette situation pourra demander une adaptation partielle des principes de l'îlot-jardin.

#### 5 Des ponctuations localisées

Jalonnant le parc urbain, des marqueurs bâtis pourront souligner le renouvellement du site. Ces variations d'épannelage seront tournées vers le parc pour créer des repères dans paysage urbain de Gerland dorénavant largement requalifié.

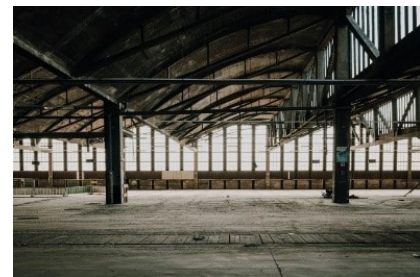
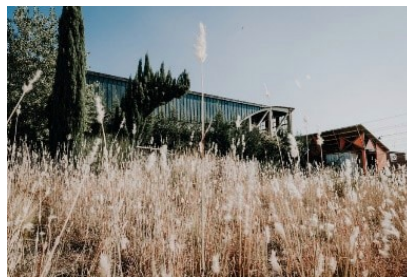
OAP  
7.8

## Halles Jean Macé - Lyon 7

## Constat

Le site des Halles SERNAM à Jean Macé est un héritage du patrimoine industriel et ferroviaire ; la halle Ouest (Halle 35) est d'ailleurs inscrite en tant qu'Elément Bâti à Protéger au PLU-H. Ce site logistique historique, constitue un emblème, un élément de repère, notamment par sa localisation au sein du pôle multimodal de Jean Macé.

Il représente aujourd'hui, au regard de sa superficie importante et de sa localisation centrale, une opportunité de développement pour un projet exemplaire, inclusif, résilient et durable.



## Objectifs

Le site des Halles SERNAM à Jean Macé est majoritairement vacant depuis 15 à 20 ans et a perdu sa fonction historique de site logistique intra-urbain, au cœur de Lyon. Ce site offre **un potentiel d'innovation pour promouvoir des projets inclusifs et résilients mais aussi révéler les dimensions patrimoniales et architecturales de ce site à inscrire dans une nouvelle dimension végétale.**

C'est ainsi l'opportunité d'envisager aujourd'hui un projet exemplaire d'évolution du site sur 6,5 hectares, impliquant les collectivités publiques et SNCF immobilier pour en faire un lieu-emblème de la métropole lyonnaise ouvert sur son environnement et sur son quartier, tout en répondant aux objectifs suivants :

- **Offrir des services et des lieux de vie pour en faire un lieu inclusif**, répondant aux ambitions portées par la métropole de Lyon et s'appuyant sur les forces vives du quartier (logements d'urgence, commerces, mixité d'usages récréatifs, culturels, sociaux, sportifs, artistiques, ...). Cette transformation, qui se fera sur une partie des halles uniquement, devra également intégrer le maintien du fonctionnement de l'espace de logistique urbaine et ferroviaire sur une partie du site.
- **Développer l'émergence de ces nouveaux usages** en complémentarité avec les activités économiques, culturelles, récréatives, sportives existantes dans le quartier (pratiques et activités des acteurs impliqués dans le quartier).
- **Offrir des possibilités de "reconquête" de leur quartier** aux riverains mais aussi aux visiteurs, aux personnes travaillant à proximité et aux acteurs de l'arrondissement, en participant activement au développement de ce site.

## Principe d'aménagement général et de transformation du site

**La restructuration et la transformation d'usages des halles Jean Macé devra se faire en s'inscrivant majoritairement dans les volumes existants des halles** pour ne pas dénaturer le site et le transformer, tout en sublimant ce patrimoine industriel et ferroviaire, emblème historique de la ville.

### Principes d'aménagement

Le renouvellement du site se fera sur le temps long et intégrera les principes urbains et d'aménagements suivants :

**1 Une programmation mixte à déployer sur son site, ouverte sur les quartiers pour en faire un lieu inclusif, résilient et durable.**

*La préservation des bâtiments mis à disposition et la requalification de ses usages devra permettre d'y programmer des activités qui contribueront à améliorer la résilience urbaine sus visée par la création notamment d'activités inclusives répondant aux objectifs politiques communaux et métropolitains à l'échelle du territoire. Le projet devra être porteur d'activités et d'acteurs permettant de valoriser la solidarité sociale en intégrant les enjeux de mixité et de cohésion, de biens et services communs, d'évolutions des modes de vie et d'équité territoriale.*

Y seront à prévoir :

- **À l'intérieur de la Halle 35, de la partie OUEST de la Halle 36 et du pavillon B43 (zone rouge et hachurage mixte sur le schéma) un espace à vocation mixte économique, culturel, social, sportif, événementiel, logistique et résidentiel.**
- **Sur la moitié EST de la Halle 36 (zone bleue sur le schéma) : la modernisation et le regroupement des activités tertiaires, industrielles et logistiques de la SNCF**, tout en garantissant son fonctionnement et la sécurisation de ces accès.

**2 Une végétalisation du site, impératif du projet**

La réintroduction de la nature et de la place du végétal sur cet espace constituera une donnée importante du projet en lien avec les caractéristiques techniques du tènement et des sols.

> Différentes solutions innovantes pourront être proposées, compte tenu du caractère très minéral d'origine (site ferroviaire et bâti en surplomb) : toitures, murs végétalisés, autres expérimentations et innovations...

> Le parvis ouest d'accès au site devra rester fortement végétalisé et perméable et pourra

continuer à accueillir des usages récréatifs d'extérieur (exemples : occupations artistiques, food trucks, jardins partagés...).

**3 Des accès au site pour garantir le fonctionnement urbain de toutes les activités présentes et à développer :**

> Un accès mutualisé mode doux aux activités mixtes et résidentielles à déployer dans la halle Ouest se fera par l'avenue Jean Jaurès.

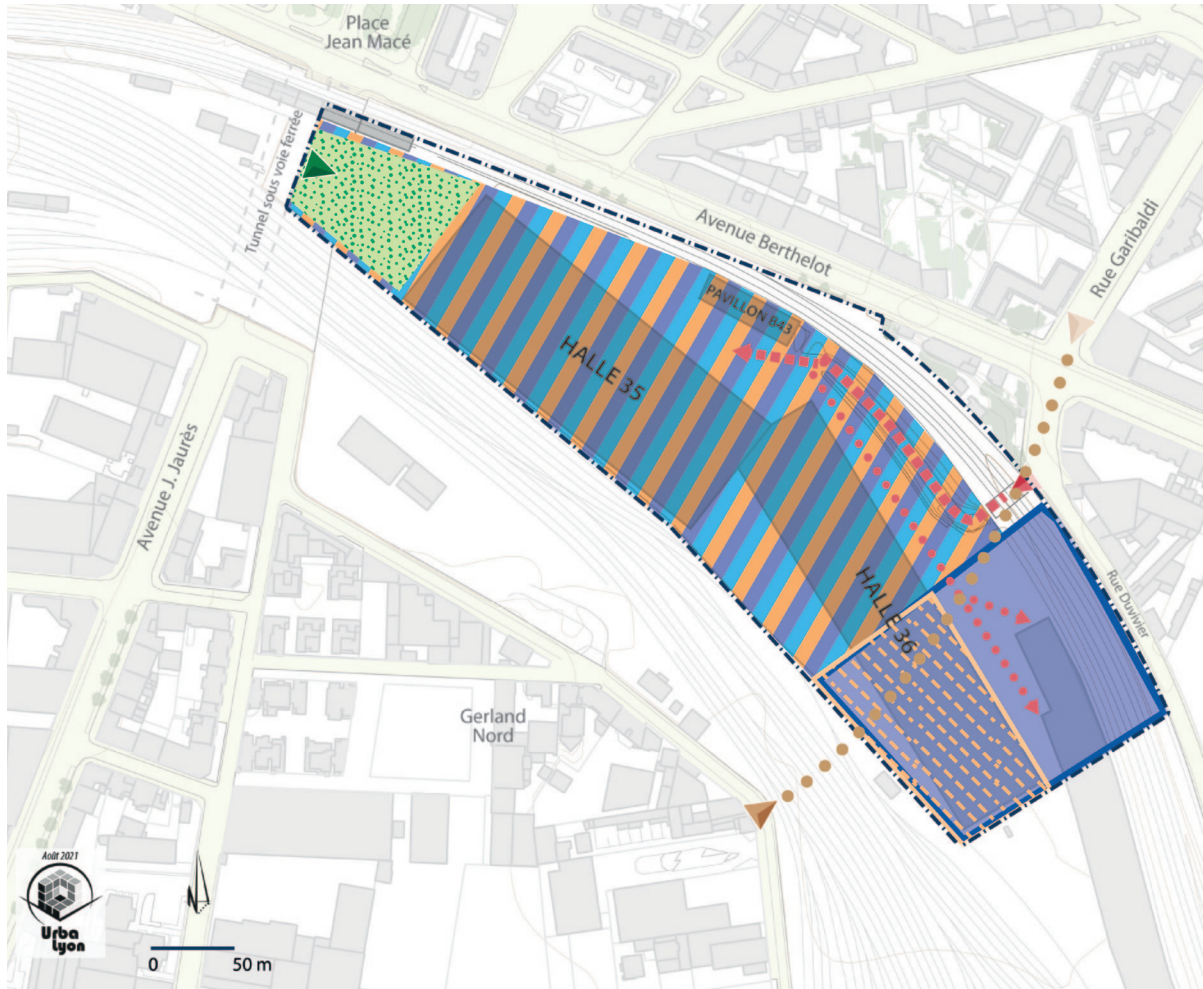
> Le maintien d'un accès réservé aux activités ferroviaires et logistiques de la SNCF depuis le passage sous la voie ferrée, rue Paul Duvivier. Cet accès devra permettre d'assurer la gestion et la sécurisation de cette partie du site.











**4 Un développement urbain à plus long terme à envisager sur la partie Est des halles SERNAM (zone hachurée beige sur le schéma - phase ultérieure de développement) :**

> La restructuration potentielle de l'Est du site se fera dans une phase ultérieure, après occupation et déploiement des nouveaux usages du site en partie Ouest.

> Cette restructuration à plus long terme devra intégrer la perspective d'un prolongement de l'axe Garibaldi vers Gerland sous les voies ferrées, afin de garantir un lien urbain tous modes entre la Part-Dieu, Gerland et Confluence à termes (*pour mémoire des débouchés de voirie sont inscrits au plan de zonages et de prescriptions sur ce secteur*).

Principe d'aménagement général et de transformation du site



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP       |  | accès modes doux mutualisé                                 |
|  | emprises des bâtis sur site  |  | accès véhicules mutualisé                                  |
|  | espace à vocation mixte (économique, culturel, social, résidentiel, ...) |  | accès / desserte réservé aux activités SNCF                |
|  | espace dédié aux activités SNCF  |  | phase ultérieure de développement (vocations non définies) |
|  | parvis végétalisé  |  | principe de liaison long terme Part-Dieu/Gerland           |

# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

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

LYON			TOTAL	Arrondissements									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Surface par arrondissement			4 796,70	151,36	336,28	637,37	293,74	619,06	377,13	962,44	666,90	752,42	
Dont surface d'eau			321,86	15,65	75,88	6,38	23,11	15,80	42,70	97,16		45,18	
Secteur sauvegardé (Lyon 5e)								31,25					
Zones urbaines	Zones mixtes	UCe1	267,16	92,53	115,59		46,02	3,51	1,19			8,32	
		Centralités multifonctionnelles	UCe2	454,43	7,83	29,92	121,86	13,69		163,62	97,58	19,93	
			UCe3	271,79			43,99	6,60	48,10	14,59	45,28	45,52	67,71
			UCe4	3,50									3,50
		Mixtes de formes compactes	URm1	802,75	20,48		193,16	84,23	8,44	19,06	175,42	232,95	69,01
			URm2	68,20			51,64	2,06	1,78			11,72	1,00
		A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	URc1	148,67				13,68	16,40			45,39	73,20
			URc2	434,64			5,97	13,14	221,13		2,70	98,33	93,37
		A dominante résidentielle d'habitat individuel	URi1	278,26			77,58	10,44	73,50		2,03	75,38	39,33
			URi2	30,53					4,97				25,56
	Zones de projet	UPr	188,27		57,07	56,50	1,33		18,66	45,83	8,88		
	Zones spécialisées	Activités économiques productives et logistiques	UEI1	149,44		0,37	3,31				71,14	21,78	52,84
			UEI2	123,39			15,87	1,67	0,42	1,34	62,58	16,63	24,88
			UEa										
			UEp	170,69							170,69		
		Activités marchandes	UEc										
			UEI	31,34		14,33					17,01		
		Equipements d'intérêt collectif	USP	354,56		9,50	41,49	8,10	23,62	5,66	136,00	74,92	55,27
	Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	UPp	183,12	5,20			30,22	93,64	5,51				48,55
		UL	576,11	21,31	109,50	20,76	30,47	37,69	147,50	135,00	10,23	63,65	
<b>TOTAL zones urbaines</b>			<b>4 536,85</b>	147,35	336,28	632,13	261,65	533,20	377,13	961,26	661,66	626,19	
Zones à urbaniser	Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	Mixtes	AUCe/AURm/AURc/AURi	5,24							5,24		
		Activités économiques productives et logistiques	AUEi										
		Activités marchandes	AUEc										
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	AUSP										
		Loisirs	AUL										
		A urbanisation différée	Mixtes (AU1)	AU1									
	Résidentielles (AU2)		AU2										
	Economiques (AU3)	AU3	1,18						1,18				
<b>TOTAL zones à urbaniser</b>			<b>6,42</b>							1,18	5,24		
Zones naturelles et agricoles	Zones naturelles	N1	4,60					4,60					
		N2	211,63	4,01		5,24	32,09	50,01				120,28	
	Zones Agricoles	A1											
		A2	5,95									5,95	
<b>TOTAL zones naturelles et agricoles</b>			<b>222,18</b>	4,01		5,24	32,09	54,61				126,23	

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

LYON			TOTAL	Arrondissements								
				1er	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e
Espace boisés classés			293,89	4,75	0,32	9,27	34,92	88,77	53,69	5,10	10,16	86,91
Espaces Végétalisés à Valoriser			197,13	4,99	1,00	16,77	12,05	59,96	22,65	17,36	24,56	37,79
Plantations sur domaine public			123,20	5,56	13,29	22,13	6,74	6,46	13,59	27,21	18,51	9,71
Terrains urbains cultivés et continuité écologique			1,26			0,08	0,25	0,43		0,06	0,44	
<b>TOTAL protection des boisements et espaces végétalisés</b>			<b>615,48</b>	15,30	14,61	48,25	53,96	155,62	89,93	49,73	53,67	134,41

### 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	75 746	81 566	1 164	7,7%	1 385 927
Nombre de ménages	39 678	44 119	888	11,2%	631 553
Taille des ménages	1,8	1,8	0,0	-0,03	2,1
Nombre de résidences principales	39 678	44 119	888	11,2%	631 553
Part des ménages propriétaires	26,0%	27,4%	0,3%	1,5%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	56,9%	58,9%	0,4%	2,0%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	14,6%	11,7%	-0,6%	-2,8%	125 583
Taux de logements vacants	8,6%	7,7%	-0,2%	-0,9%	7,4%
Nombre d'emplois	50 900	51 363	93	0,9%	704 742
Revenu fiscal médian	20 664 €	22 320 €	331	8,0%	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	14,92%	18,53%	20,00%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



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

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	4 129	4 470
Pression de la demande de logement locatif social	6,2	8,3
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	37%	36%
Taux de rotation dans le parc locatif social	9,5%	8,2%
Taux de vacance dans le parc locatif social	1,6%	1,3%

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	201,0	204,5	201,4
Nombre de logements	51 200	51 712	53 271
Densité	254,8	252,8	264,5

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.

