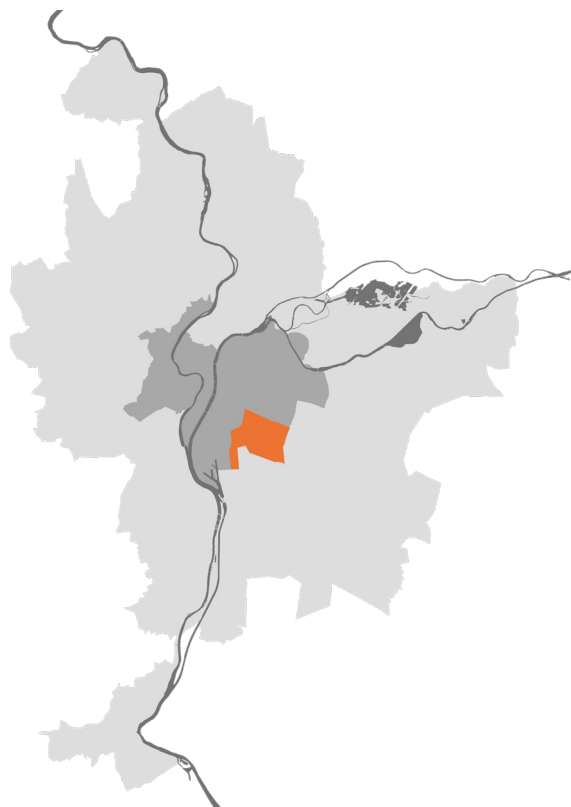


MODIFICATION N°4
Approbation 2024

LYON 8^E ARRONDISSEMENT

C.1. Cahier d'arrondissement



SOMMAIRE

1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>16</i>
 Habitat.....	17
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>27</i>
 Economie	29
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>35</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ..	36
<i>SYNTHESE</i>	<i>36</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL.....</i>	<i>39</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>57</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	62
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	68
5. Rapport de présentation	102
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	103
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.

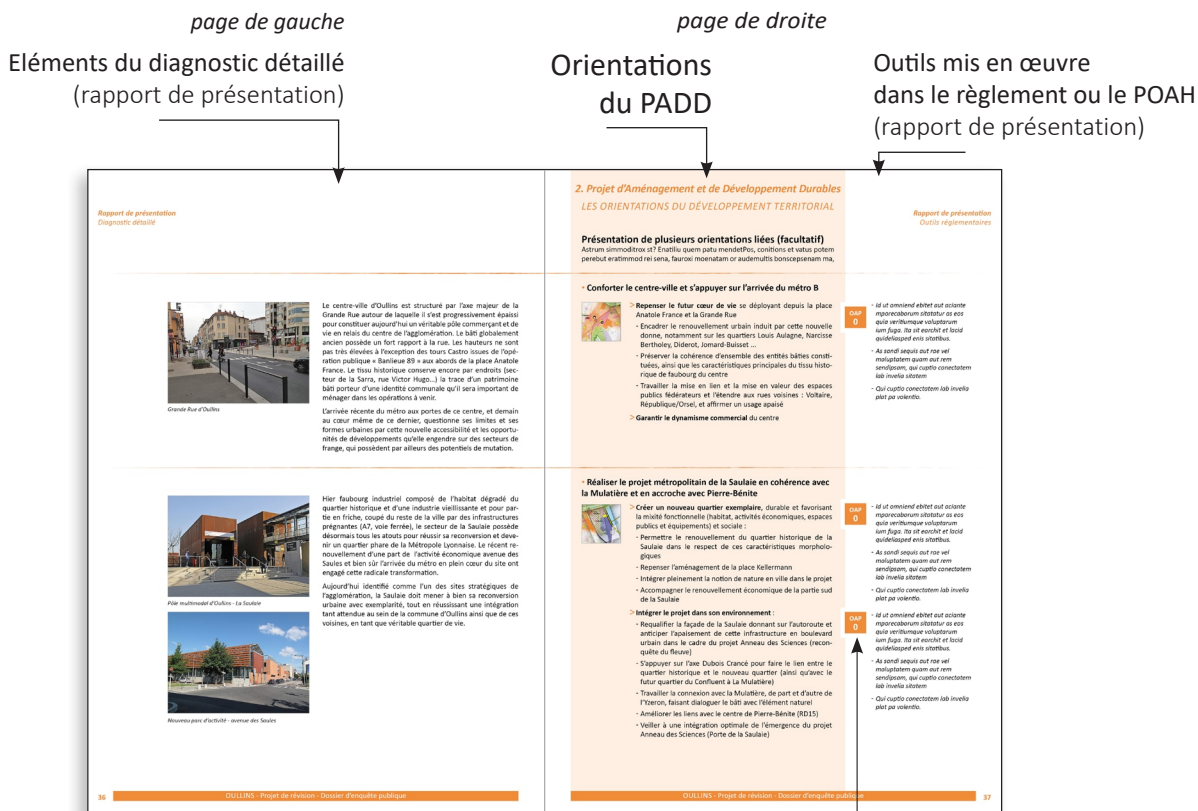
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- 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

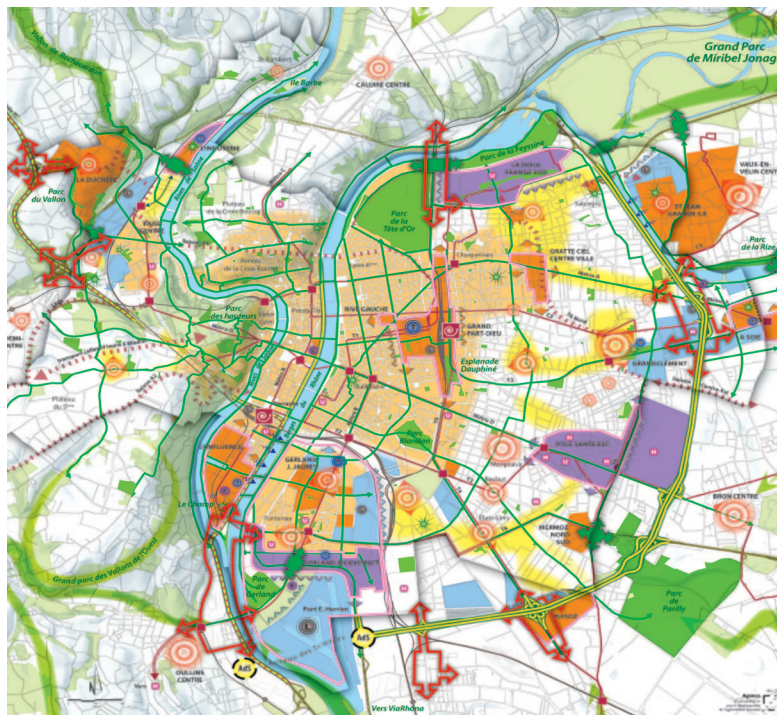
- Garantir un développement économique diversifié et des activités au service de la ville et des habitants

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 8^e constitue l'un des arrondissements du cœur métropolitain et se situe en porte d'entrée est et sud-est du bassin de vie Centre, depuis l'autoroute A43 et le boulevard périphérique Laurent Bonneval.

Au regard des orientations ciblées à l'échelle du bassin de vie Centre, le 8^e arrondissement est particulièrement concerné par :

- Le défi métropolitain : le renforcement du pôle de santé Est hospitalier et universitaire.
- Le défi économique : le maintien et la diversification du tissu économique, au regard d'une bonne accessibilité de l'arrondissement.

- Le défi de la solidarité et de l'habitat : la poursuite du développement résidentiel qui doit être accompagné par les équipements nécessaires aux populations et les enjeux des sites inscrits au PNRU.

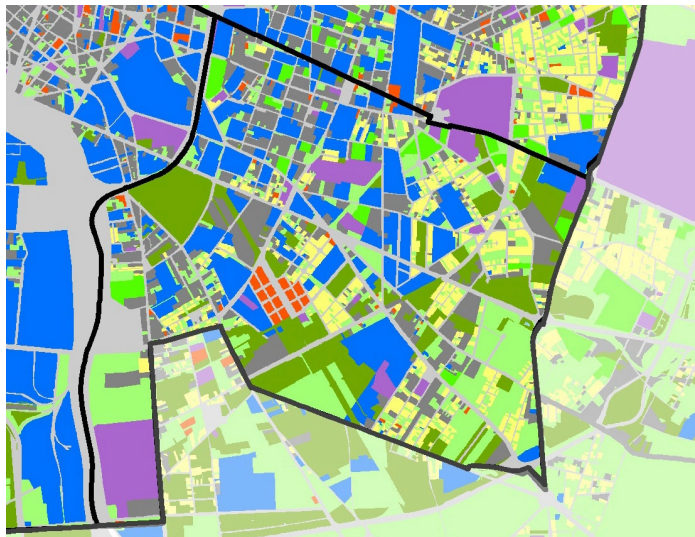
- Le défi environnemental et du cadre de vie : le renforcement de l'accessibilité en transports collectifs, avec la future réalisation du tramway T6 et les liens de parcs en parcs (vers Blandan, Parilly, Clos Layat, ...).

Evolution urbaine

Lyon 8^e - 675 ha

(dont 550 ha d'îlots occupés, hors emprises ferroviaires et voiries)

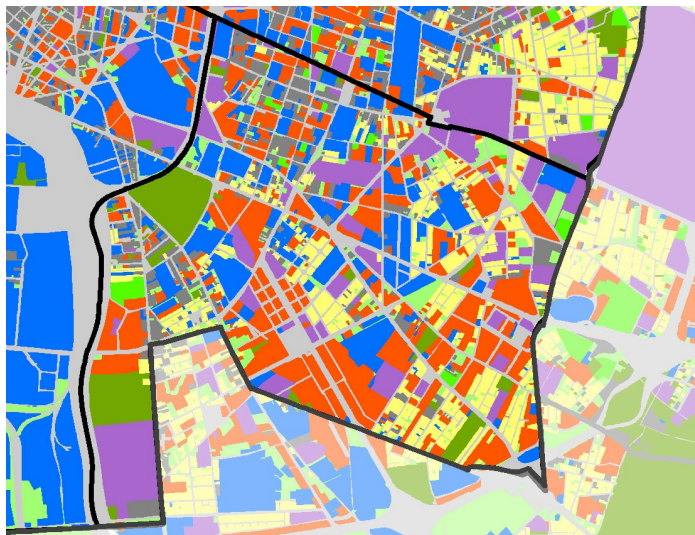
1950



- Bâti ancien : 124 ha	- Pavillonnaires : 52 ha	- espaces non urbanisés : 108 ha
- Activités : 109 ha	- Collectifs : 8 ha	
- Equipements : 134 ha		

Le 8^e arrondissement est l'un des plus hétéroclites sur le secteur Centre, juxtaposition de nombreuses formes urbaines. Historiquement organisé autour d'anciennes artères faubouriennes en radiales (ex : route de Vienne), en 1950, le 8^e est encore marqué par son passé industriel et faubourien, avec encore plus d'un quart du territoire en espaces non urbanisés, principalement agricoles. La cité Tony Garnier, conçue dans les années trente, apparaît encore comme une île.

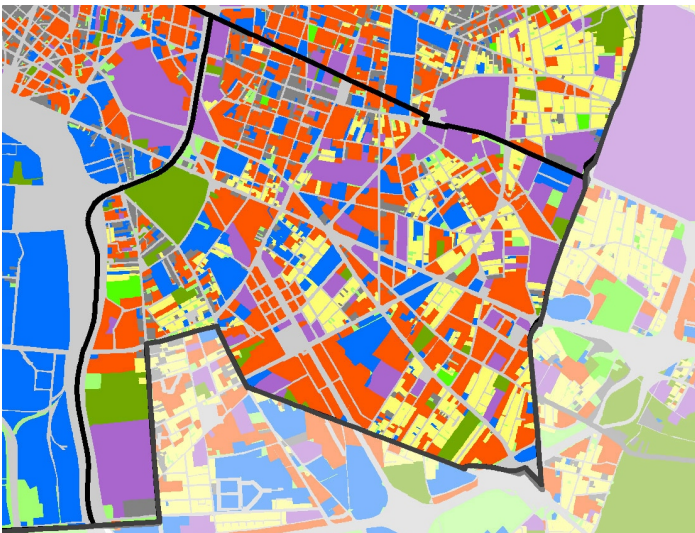
1990



- Bâti ancien : 56 ha	- Pavillonnaires : 71 ha	- espaces non urbanisés : 34 ha
- Activités : 90 ha	- Collectifs : 155 ha	
- Equipements : 116 ha		

Après plus de 40 années d'urbanisation, les grands ensembles collectifs gagnent le territoire (ex : avenue Mermoz, boulevard des Etats-Unis...) et les derniers espaces non urbanisés le sont en quartiers pavillonnaires. En 2010, quelques poches d'activités sont encore présentes malgré l'évasion vers les grandes zones de l'est lyonnais et le 8^e est urbanisé à plus de 80 %. Les deux quartiers les plus anciens préservés restent ceux de Monplaisir et de la route de Vienne. Le 8^e est également un des arrondissements les plus artificialisés du Centre (avec le 3^e, le 7^e et Villeurbanne).

2010



- Bâti ancien : 34 ha	- Pavillonnaires : 73 ha	- espaces non urbanisés : 16 ha
- Activités : 67 ha	- Collectifs : 195 ha	
- Equipements : 132 ha		

En 2010, des secteurs d'activités sont encore présents malgré l'évasion vers les grandes zones de l'est lyonnais et le 8^e est urbanisé à plus de 80 %. Les deux quartiers les plus anciens préservés restent ceux de Monplaisir et de la route de Vienne. Le 8^e est également un des arrondissements les plus artificialisés du Centre (avec le 3^e, le 7^e et Villeurbanne).

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

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Couvrant 675 hectares, le 8^e arrondissement est le 2^e arrondissement le plus peuplé de Lyon (après le 3^e arrondissement) avec 81 450 habitants recensés en 2012, soit une population qui a augmenté d'environ 10 000 habitants depuis 1999. Il concentre également 30 000 emplois.

Le 8^e arrondissement occupe une place particulière à Lyon, en raison de sa localisation géographique et de son histoire économique et résidentielle : il a été le lieu de profondes mutations, qui se traduisent au travers des différentes entités morphologiques de son tissu urbain très hétéroclite : des centres de quartiers, issus d'anciens noyaux ruraux ; des quartiers à dominante résidentielle de collectifs, issus de la construction massive de logements sociaux après guerre ; des quartiers pavillonnaires plus ou moins anciens et la présence encore importante de tènements économiques.

Son emplacement fait de cet arrondissement la porte d'entrée Est du centre de la métropole, depuis l'autoroute A43 et sa desserte rapide à partir du réseau d'agglomération, grâce à la proximité du boulevard périphérique Laurent Bonnevey. Le projet de grande ampleur autour de Mermoz marque une phase importante dans le souhait d'apaiser la circulation automobile dans l'entrée de Lyon, avec la destruction de l'autopont en 2010 et la mise en place d'un vaste projet de renouvellement urbain sur Mermoz.

Ce grand territoire est aussi maillé par un ensemble d'axes structurants en radiales, articulant historiquement les centres de quartiers : les axes radiaux cours Albert Thomas/avenue Rockefeller, avenues Berthelot/Mermoz (associant la rue Marius-Berliet), l'avenue Paul Santy, le boulevard des Etats-Unis et la route de Vienne, et par des axes concentriques : avenue Challemeil-Lacour/rue Paul Cazeneuve/rue Antoine Lumière, le boulevard Jean XXIII, le boulevard Ambroise Paré et le boulevard Pinel.

Le 8^e arrondissement profite aussi d'un réseau de transports collectifs efficace, qui s'est largement renforcé depuis les années 2000 : il a bénéficié de la mise en service de 2 lignes de tramways, en plus de sa desserte par le métro D : la ligne T2 (Perrache—St Priest), mise en service en 2003 et la ligne T4 en 2009, prolongée jusqu'à la Doua en 2014 (Vénissieux-La Doua). Il bénéficie également de nœuds d'échanges multimodaux, en lien avec les sites stratégiques de l'arrondissement et du centre de Lyon : Grange-Blanche et Mermoz-Pinel. Le projet du futur tramway T6 de transports en commun viendra compléter ce niveau de services, en mettant le 8^e dans une relation directe avec Confluence et Gerland, dont son campus Charles Mérieux, le Biodistrict et le pôle hospitalier et universitaire de Grange-Blanche/Hôpitaux Est. Son itinéraire, dans la continuité du tramway T1 à Debourg sur Gerland est défini : Challemeil-Lacour / Henri-Barbusse / Beauvisage / Mermoz / Pinel.

Cette bonne desserte, accompagnée de traitements de qualité de l'espace public et d'opérations de renouvellement d'envergure qui ont vu le jour sur le 8^e arrondissement (ZAC Epargne Berthelot, ZAC Valéo, ZAC Mermoz Nord, importante dynamique urbaine sur Grand Trou-Moulin à Vent...) transforme petit à petit l'image du 8^e arrondissement très multiple et diversifié dans sa structure socio-économique et ses formes urbaines.

Dans le cadre du SCoT de l'agglomération, le territoire Centre doit poursuivre sa croissance résidentielle et économique, en affirmant le rayonnement des grands sites d'intérêt métropolitain. Le 8^e arrondissement, moins dense que les quartiers constitués lyonnais du Centre, dispose encore de réserves foncières pour poursuivre son renouvellement et participer ainsi au développement de la métropole, tout comme les autres arrondissements du croissant est lyonnais (Lyon7, Lyon3) et Villeurbanne.

■ Contraintes et ressources du territoire

Territoire de l'Est lyonnais, cet arrondissement de Lyon, historiquement industriel, fait partie du croissant est et accueille encore aujourd'hui certaines activités soumises à risques. Ce territoire est également impacté par la proximité des grandes infrastructures routières et ferrées, en termes de circulation, de nuisances sonores et de pollution. En outre, le 8e est l'emblème du patrimoine Tony Garnier avec la cité des Etats-Unis, labélisée patrimoine du XX^e siècle.

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

Sa configuration physique en fait un arrondissement largement traversé par des axes de circulation en radiales vers le centre lyonnais. Les principales artères, (avenues et boulevard qui le jalonnent) sont classées comme infrastructures terrestres bruyantes. En termes de circulation, du fait de sa traversée et de sa position de porte d'entrée et de sortie de Lyon, il est également largement concerné par des contraintes de congestion automobile sur les grands axes : à titre d'exemple sur l'avenue Berthelot-Mermoz, la rue Marius Berliet en direction de la Part-Dieu, le cours Albert Thomas...

Enfin, à l'Est de l'arrondissement, avec la proximité du boulevard périphérique Laurent Bonnevey, le 8e arrondissement est également impacté par un environnement routier saturé (150 000 véhicules/jour sur le périphérique en semaine) et une pollution de l'air avérée, identifiant les quartiers de franges du périphérique comme un des points noirs majeurs de la métropole.

Des contraintes liées aux risques technologiques de plus en plus réduites

Malgré la disparition régulière d'usines industrielles, il reste aujourd'hui des activités soumises à risque technologique et identifiées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : notamment l'entreprise Givaudan Laviotte, implantée rue Paul Cazeneuve (Seveso seuil bas).

Pour les sites industriels à risques hors Plan de Prévention des Risques Technologiques :

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

Un patrimoine, emblème du patrimoine XX^e siècle lyonnais : la cité Tony Garnier des Etats-Unis

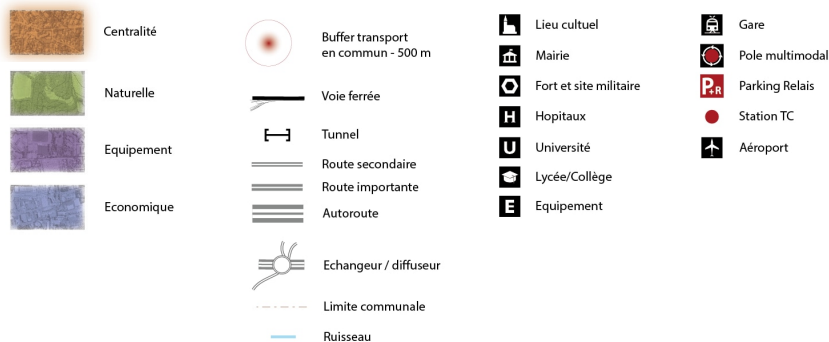
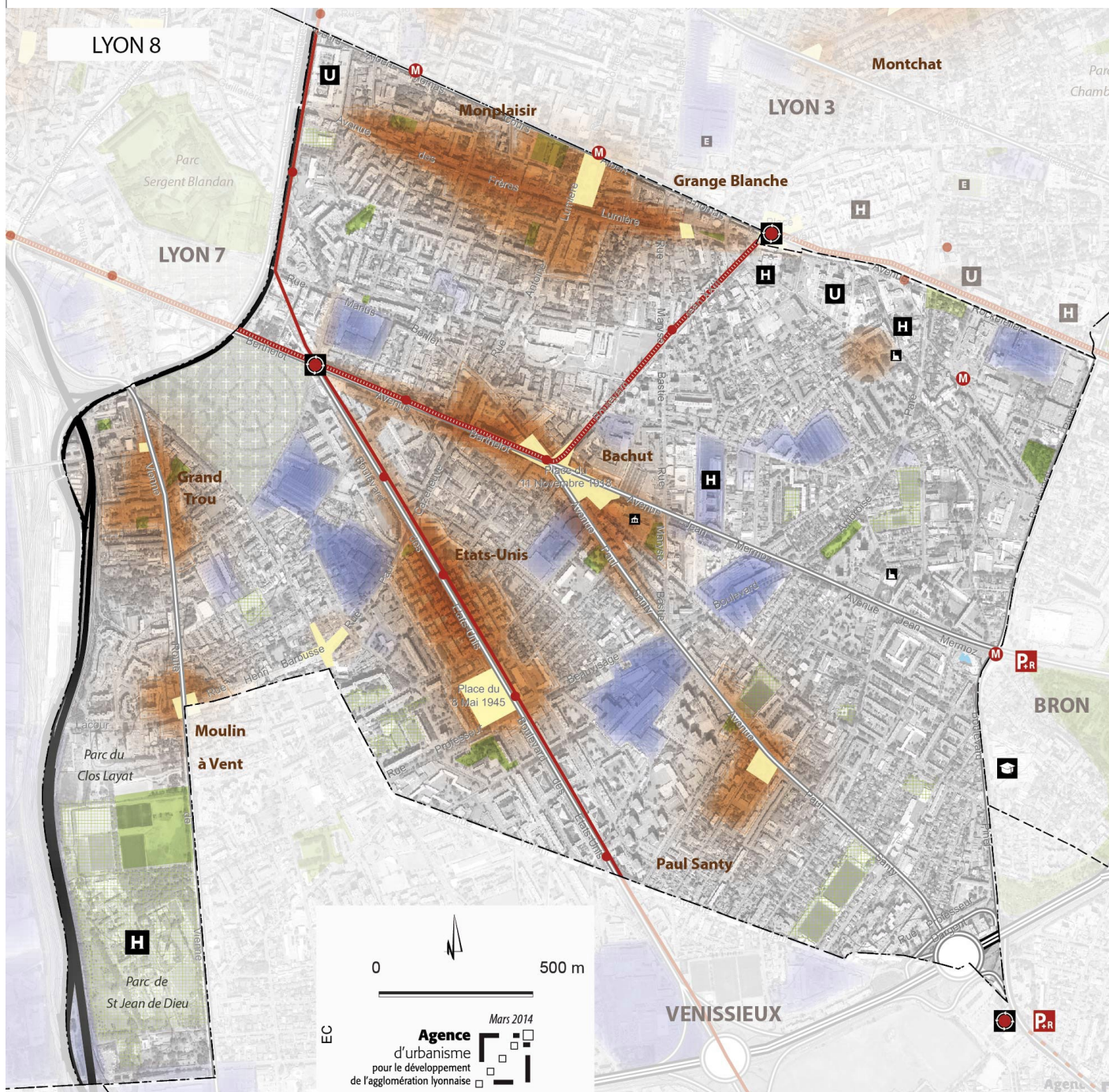
La cité des Etats-Unis est la réalisation qui s'approche le plus, avec la Grande Halle et l'hôpital Edouard-Herriot, à Lyon, du projet que Tony Garnier expose dans sa Cité industrielle, présentant une ville entièrement moderne et industrielle, avec l'ensemble de ses équipements.

La cité des Etats Unis est d'ailleurs souvent vue comme une partie de l'œuvre de « la Cité industrielle » : Sa construction a démarré en 1921 et ne sera achevée qu'en 1934.

Depuis, la cité a déjà été réhabilitée deux fois : dans les années 80 avec tout d'abord des travaux d'isolation par l'extérieur et la réalisation des murs peints, puis par l'installation d'ascenseurs, avec remise aux normes et réaménagement des entrées.

Emblème du patrimoine Tony Garnier, elle caractérise aujourd'hui, avec la présence du musée Tony Garnier également, la modernité du patrimoine XX^e siècle de Lyon et Villeurbanne.

Organisation du territoire



■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Véritable « mosaïque urbaine » entre grands ensembles et activités industrielles, le 8^e arrondissement a été le lieu de profondes mutations, qui se transcrivent dans l'hétérogénéité des différentes entités morphologiques qui le composent aujourd'hui :

D'anciens faubourgs historiques constituent les centres de quartier

Les centres de quartier sont pour la plupart d'anciens noyaux ruraux à partir desquels s'est diffusée l'urbanisation : Monplaisir, Route de Vienne, Moulin à Vent Grand Trou, Général André... Ces tissus de faubourgs anciens se sont développés le long des principales radiales en direction de la plaine de l'est : Route de Vienne, ancienne route d'Heyrieux (avenue Paul Santy), avenue des Frères Lumières. Aujourd'hui, les tissus les plus constitués sont :

- ceux de Monplaisir-Sans-Souci, avec une densité commerciale très présente, prolongant les quartiers plus constitués du 3^e arrondissement.

- ceux de la Route de Vienne, plus dégradés et qui subissent les nuisances de congestion automobile.

Juxtaposition des quartiers résidentiels juxtaposés, entre grands ensembles collectifs et petits quartiers pavillonnaires

A partir de ces centres de quartiers, une première couronne s'est développée au XIX^e siècle, en relation avec une phase d'industrialisation active : elle présente par conséquent une forte mixité des formes urbaines mêlant fonctions résidentielles et économiques, notamment au nord de l'avenue Berthelot et Mermoz et de part et d'autre du boulevard des Etats-Unis.

Une deuxième grande vague d'urbanisation du 8^e s'est faite après guerre, dans les années 1950 à 1975, pour répondre aux besoins en logements, avec la construction de nombreux grands ensembles d'habitats collectifs. Ces derniers sont concentrés sur Laennec, Mermoz (nord et sud), Etats-Unis sud, Langlet Santy... Le long du boulevard des Etats-Unis, les résidences d'habitat social sont nombreuses, parmi lesquelles figure la cité Tony Garnier, marqueur du paysage urbain de ce grand boulevard.

Ces ensembles se juxtaposent aujourd'hui à des quartiers pavillonnaires plus ou moins anciens : Transvaal, Monplaisir sud, boulevard Ambroise Paré, E. Combes et la Plaine-Général André.

Des activités encore présentes, entre implantations hospitalières et passé industriel

Au nord et au sud de l'arrondissement, les établissements de santé sont nombreux : Au nord, le pôle hospitalier et universitaire autour de Grange Blanche et Rockefeller avec les hôpitaux Edouard Herriot, Léon Bérard, Natécia, la faculté de médecine... mais également avec la présence de la clinique Mermoz et de l'hôpital St Jean de Dieu. Ces implantations font aujourd'hui du 8^e un pôle de santé reconnu internationalement comme cluster hospitalier et des industries de la santé.

Enfin, sont identifiés des tènements économiques, implantés au sud du cimetière de la Guillotière et en direction du boulevard Laurent Bonneval, notamment avec les parcs d'activités implantés sur Vénissieux.

Historiquement en lien avec l'industrie pharmaceutique et automobile, ces tènements ont évolué vers des activités plus tertiaires ou des services et pour certains en parcs d'activités (à titre d'exemple le village d'entreprises du 8^e ou le parc Bataille).

Encart de définition de la notion de tissus :

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

Peu d'espaces de nature, la proximité du grand parc de Parilly principalement

Le principal grand parc de l'arrondissement est celui du Clos Layat, aménagé récemment et situé à l'est de la route de Vienne. Le grand parc de Parilly, situé sur Bron, est quant à lui rapidement accessible par les quartiers de Mermoz et de la Plaine.

A l'intérieur des quartiers, de nombreux espaces verts de proximité sont également présents et le territoire compte aussi de nombreux équipements sportifs (stades, gymnases...), dont certains réaménagés : stades Vuillermet, Bavozet, Dumont, ...

Analyse typomorphologique des tissus



carte réalisée sur la base de données 2014

Tissus compacts de centralité multifonctionnelle <ul style="list-style-type: none">Tissus historiques imbriquésTissus compacts de faubourgTissus développés en îlot couronné	Tissus économiques <ul style="list-style-type: none">Tissus de microsites d'activitésTissus de zone d'activités
Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué <ul style="list-style-type: none">Tissus compositesTissus à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaireTissus de hameaux	Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif <ul style="list-style-type: none">Fortifications militairesTissus monofonctionnels utilitairesObjets urbains discontinus de grande empriseZone de projet
Tissus discontinus à dominante résidentielle <ul style="list-style-type: none">Tissus d'habitat individuel récentTissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)	Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés <ul style="list-style-type: none">Tissus de maisons bourgeoisesTissus de grandes propriétés homogènesTissus de grandes propriétés loties par un ensemble de bâtiments
Tissus issus d'un plan de composition <ul style="list-style-type: none">Tissus d'habitat collectif issu d'un plan de compositionTissus d'habitat individuel issu d'un plan de composition	Espaces naturels et agricoles <ul style="list-style-type: none">Espace naturelEspace agricoleEspace paysager aménagé

■ Qualités du paysage et du bâti

Le 8^e arrondissement est vaste et très hétérogène dans ses formes urbaines. Marqué par différentes époques, cet arrondissement, peu dense par rapport aux tissus historiques de la Croix-Rousse, du Vieux-Lyon ou de la Presqu'île, est un territoire « patchwork » où les ensembles patrimoniaux sont moins emblématiques que le cœur de Lyon. Très étiré et se développant sur un territoire de plaine, il doit pouvoir se pratiquer confortablement à pied ou en vélo, en recherchant un maximum de parcours pouvant participer à la mise en réseau des parcs du centre de la métropole.

Un patrimoine bâti hétérogène, illustrant l'histoire et la diversité de cet arrondissement

Le 8^e est avant tout caractérisé par la présence de la cité Tony Garnier, emblème du patrimoine XX^e siècle, dont il est nécessaire de valoriser le principe de composition issue des utopies du début du siècle.

D'autres quartiers plus anciens, issus d'une urbanisation progressive autour de rues historiques de faubourgs sont à préserver : Les plus lisibles sont Monplaisir et route de Vienne.

Certains quartiers pavillonnaires anciens présentent également des qualités architecturales et paysagères avérées. On peut citer :

- le quartier Emile Combes (au sud du Bachut), issu d'un lotissement conçu sur le principe d'une cité jardin ;
- et les quartiers pavillonnaires au Sud et à l'Ouest de Monplaisir : Transvaal, boulevard Ambroise Paré, ...

D'autres quartiers de "petites maisons", ne présentant pas forcément de qualités bâties, constituent cependant des quartiers agréables à vivre avec une qualité végétale particulière (ex: jardinets de coeurs d'îlots en lanières). Il s'agit des quartiers la Plaine, Pinel, Ambroise Paré, ...

Le patrimoine bâti est le reflet de l'histoire de l'arrondissement :

- anciennes halles industrielles encore présentes (parc Bataille),
- maisons bourgeoises et de maître implantées plutôt au nord de l'arrondissement (cours Albert Thomas, Avenue Rockefeller),
- ensembles bâtis du début du XX^e siècle, marqueurs de l'architecture hospitalière ou de grands équipements, parmi lesquels figure la maison de la Danse
- et des tissus plus anciens de faubourgs.

Au titre des monuments historiques, seul le hangar du 1^{er} film des Frères Lumière est identifié sur le territoire.

Un arrondissement étiré, propice à la mise en réseau des parcs et promenades vertes au regard de sa topographie

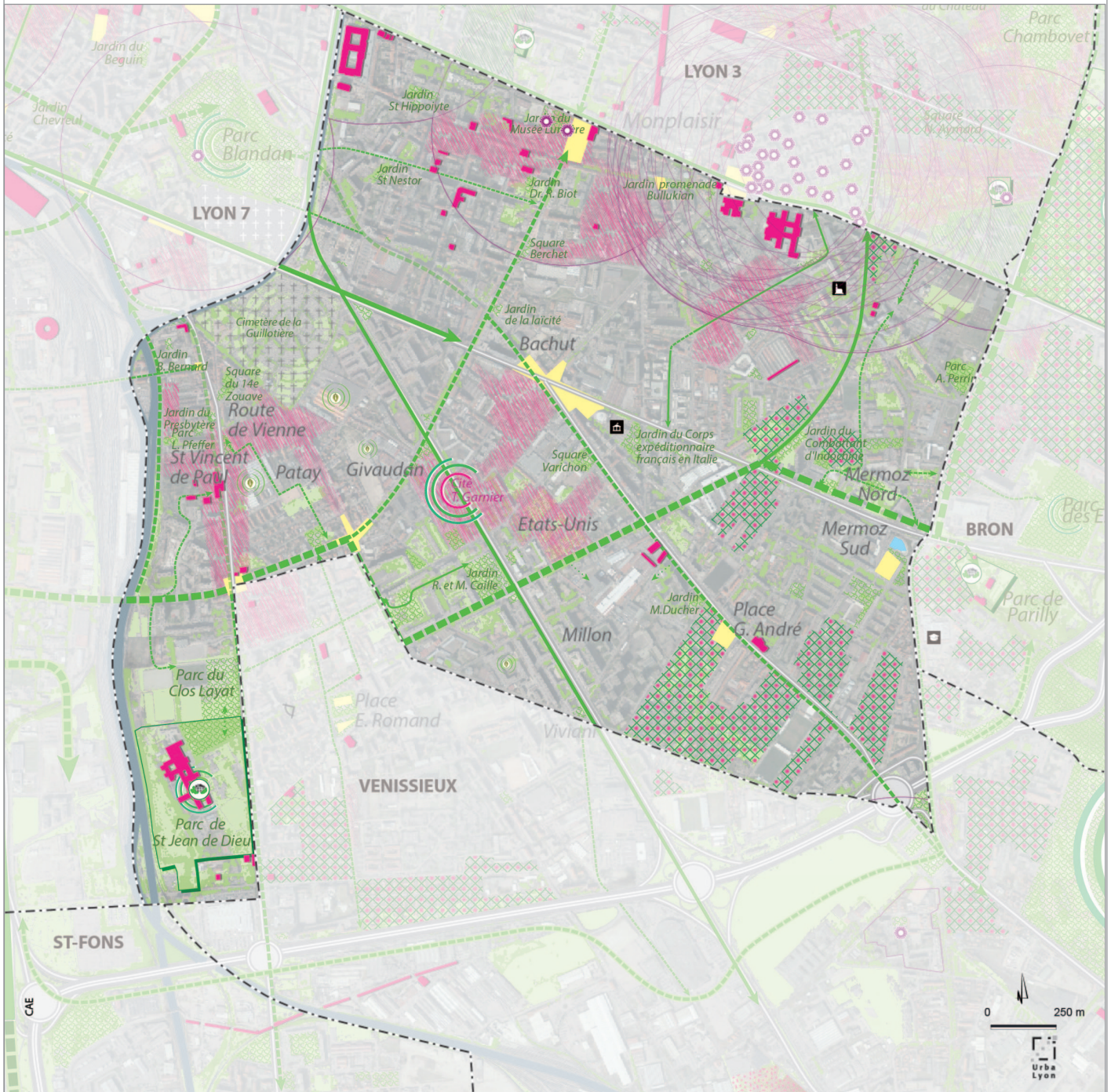
Le 8^e arrondissement ne propose pas une trame végétale et boisée dense et est un arrondissement relativement minéral.

L'enjeu est donc de réintroduire d'avantage d'espaces verts et de nature, tout en favorisant l'aménagement de grandes liaisons vertes vers les grands parcs urbains du centre de la métropole, se situant notamment en franges du 8^e : les parcs de Blandan et de Gerland dans le 7^e, et le grand parc de Parilly tout proche sur Bron.

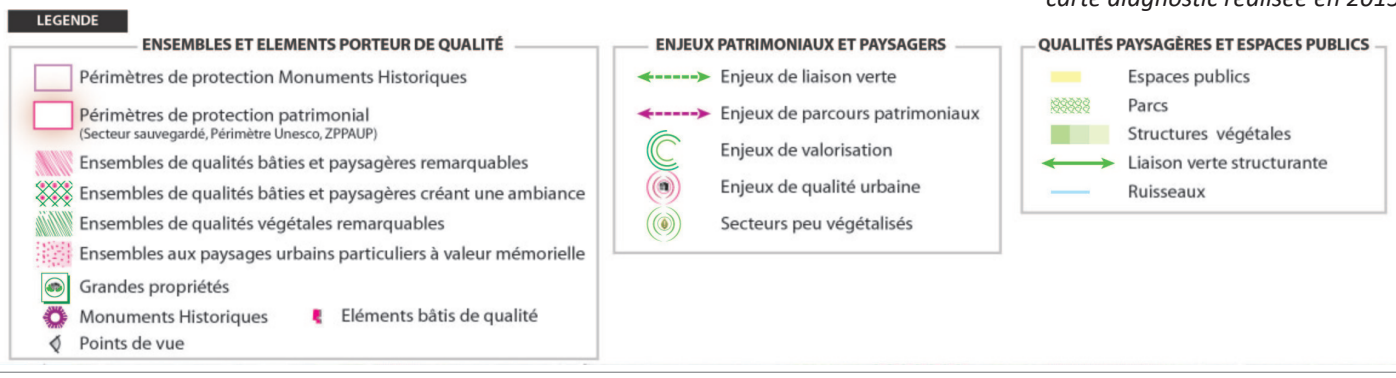
Certaines artères ont ainsi été réaménagées en ce sens, avec la création de pistes cyclables, comme le boulevard des Etats-Unis, avec la réalisation du tramway T4.

L'objectif sera de poursuivre ces aménagements, notamment sur les axes qui accueilleront le futur tramway T6 ; ceci permettra de mettre en oeuvre une liaison est-ouest dans la traversée de l'arrondissement et au-delà.

Les qualités du Territoire



carte diagnostic réalisée en 2015



■ Les secteurs potentiels de développement

Le 8^e arrondissement, qui a déjà connu une dynamique démographique importante avec plus de 12 000 habitants supplémentaires accueillis depuis les années 2000, concentre encore d'importantes capacités foncières de développement à horizon 2030, tout comme les autres territoires du croissant est (les 7^e et 3^e arrondissements et Villeurbanne).

Les principaux sites potentiels de développement en capacités foncières permettraient de prévoir **entre 2010 et 2030 (le temps du SCoT¹)** :

- **Entre 11 800 et 13 000 potentiels de logements** : intégrant les grands projets urbains déjà identifiés, soit environ 5000 à 6000 logements potentiels sur les ZAC Berthelot-Epargne, Mermoz Nord, Mermoz Sud et les projets urbains partenariaux sur Berliet, Patay, St Vincent de Paul, ... D'ores et déjà, les 3543 logements commencés entre 2010 et 2014² (soit 5 années) sont intégrés dans ces capacités résidentielles.

¹ SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale, agglomération lyonnaise.

² Derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic.

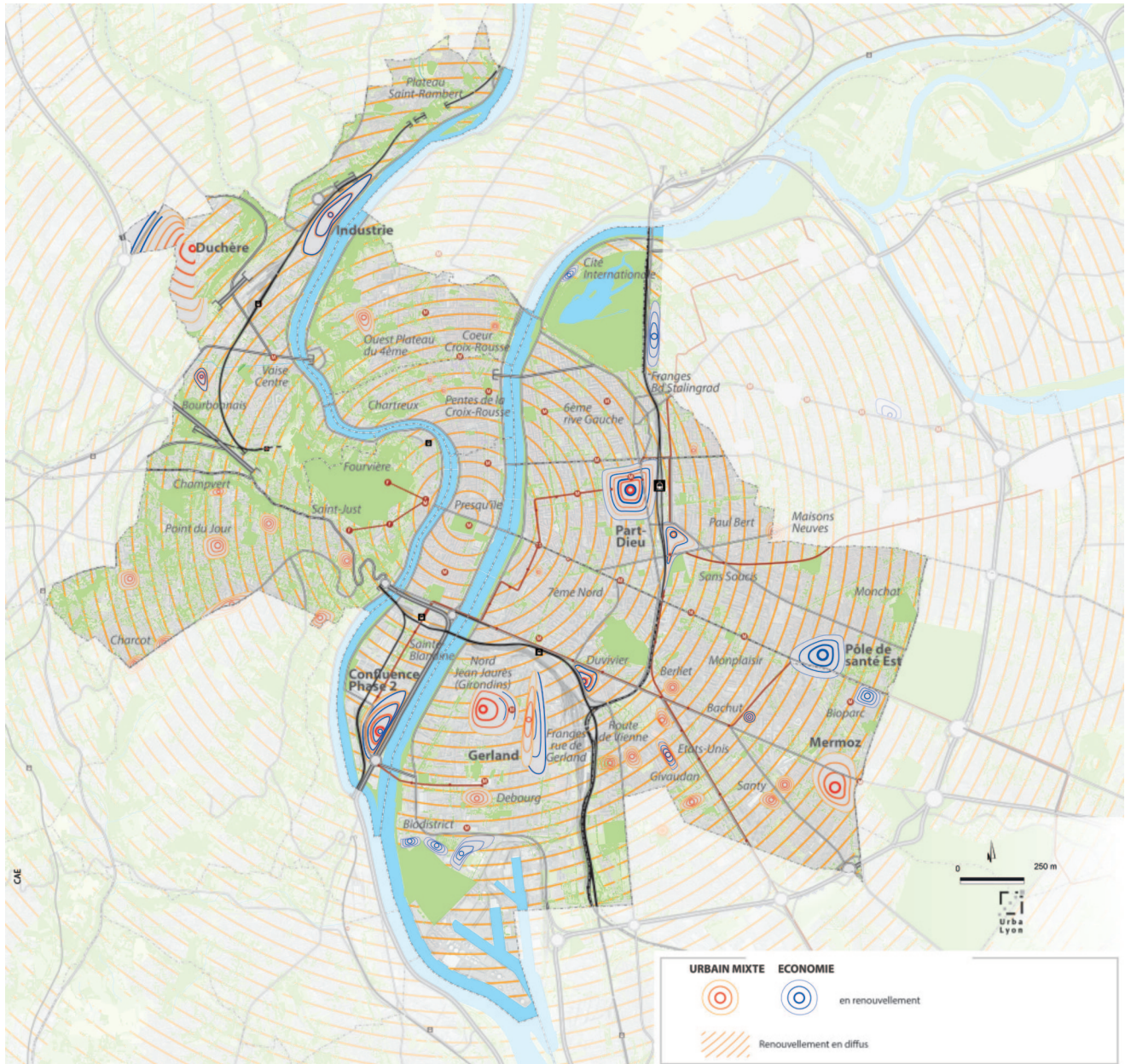
Ce potentiel prend également en compte une partie des potentiels de développement en diffus sur l'arrondissement et la densification envisagée le long de certaines artères (avenues P. Santy, Viviani, boulevard Pinel, ...).

- **De l'ordre de 80 à 90 000 m² de bureaux et locaux d'activités potentiels** :

Ces capacités sont concentrées sur les projets Bioparc La Buire, Berliet et potentiellement sur des sites à renouveler qui pourraient accueillir pour partie des programmes économiques et quelques programmes commerciaux.

Sur le 8^e arrondissement, ces estimations n'intègrent pas les capacités de densification théorique sur les ensembles résidentiels collectifs, en dehors des projets déjà identifiés et n'intègrent pas celles qui pourront se faire en réhabilitations dans le parc existant, que ce soit pour des programmes économiques, résidentiels ou d'équipements.

Les secteurs potentiels de développement



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> Des pôles attractifs pour la métropole implantés sur le 8^e arrondissement : une réelle plus-value pour son rayonnement.

- Le 8^e arrondissement accueille de nombreux équipements d'intérêt métropolitain, comme le pôle hospitalo-universitaire, l'université de la Manufacture des Tabacs, le musée Tony Garnier, la maison de la Danse, l'Institut Lumière qui sont à conforter.

> Une croissance démographique et résidentielle conséquente à accompagner par les services et équipements urbains nécessaires à tous les habitants.

- Le 8^e arrondissement est le 2^e plus peuplé du Centre, et la dynamique immobilière a été importante et va se poursuivre. C'est pourquoi un renforcement du niveau d'équipements de proximité, notamment scolaires (écoles et collèges), doit accompagner cette croissance.

> Des opérations de renouvellement urbain, de réhabilitation énergétique et de diversification des logements à favoriser, tout en recherchant le désenclavement des quartiers.

- La réhabilitation du parc de logements à favoriser : plus de la moitié (60%) du parc public et privé de l'arrondissement date d'avant 1975 (anciens immeubles de faubourgs, cités ouvrières, grands ensembles sociaux et copropriétés ...).
- Une attractivité résidentielle à rechercher à proximité des corridors de transports collectifs qui desservent l'arrondissement : Métro D, tramways T2, T4 et futur T6.
- Des grands îlots économiques ou résidentiels héritages des unités résidentielles créées dans les années 60-70 ou du passé industriel du territoire, à désenclaver en recherchant un maillage de rues et de liaisons de proximité.
- Une attention particulière devra également être portée sur les quartiers pavillonnaires : En effet ils constituent une offre d'habitat très recherchée dans le centre de Lyon et permettent de répondre à l'accueil et au maintien de familles sur le Centre, qui ont tendance à fuir, compte-tenu du renchérissement du marché immobilier.

> Une grande diversité et la singularité des ensembles bâtis et paysagers des quartiers à révéler.

- Des quartiers plus anciens et historiques à valoriser : Monplaisir, Transvaal, Route de Vienne, Emile Combes ...
- Au-delà de ces quartiers anciens, l'enjeu sera de valoriser la diversité du patrimoine, tout en favorisant un renouvellement urbain harmonieux qui va se poursuivre.
- Une attention particulière devra se faire dans les quartiers patrimoniaux, compte-tenu des mutations attendues à l'échelle de l'arrondissement.

> Une offre de nature à préserver dans les quartiers plus verts et à développer dans les quartiers très minéralisés.

- Un accès rapide au grand parc de Parilly et à celui de Blandan à favoriser à travers des parcours et des promenades urbaines.
- La qualité végétale et boisée des quartiers pavillonnaires doit être valorisée. Demain l'enjeu sera de préserver certains quartiers qui offrent un capital boisé et végétal (nombreux jardins, jardinets dans les quartiers pavillonnaires...).
- Des espaces de nature et de pleine terre à réintroduire dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, surtout dans les quartiers moins bien dotés en espaces verts (comme Laennec par exemple) et ceux où les nappes de parkings et boxes de garages dominant en surface.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

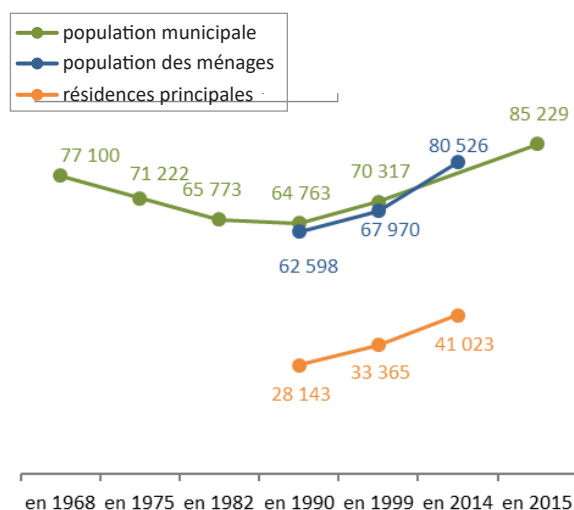
14 912 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 1,21% sur la période 1999-2015 (contre 0,89% pour la Ville de Lyon). Cela représente un gain de 932 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^{er} janvier 2018

Population municipale 2015	85 229 habitants
évolution depuis 1999	+ 14 912 habitants

Part des lyonnais du 8^e arrondissement sur la population de la ville de Lyon :

En 1999 : 15,8%	En 2015 : 16,6%
Soit une hausse de 0,8 point	

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

Une augmentation des cadres, des professions intermédiaires et plus modestement des employés

En 2012, les cadres et professions intellectuelles représentent 11,3% de la population de plus de 15 ans du 8^e arrondissement. Cette hausse de 4,5 points représente 3 604 personnes supplémentaires. L'augmentation concerne aussi les professions intermédiaires (+2 545 personnes, +2 points) et plus modérément, les employés (+1 853 personnes, +0,6 point).

Malgré des effectifs en hausse de 753 personnes, la part des retraités recule de -1,6 points. A l'inverse, les ouvriers (-461 personnes, -2,3 points) et les artisans (-62 personnes, -0,4 point) sont moins nombreux.

A noter la hausse du nombre de personnes sans activité professionnelles (+264 personnes) mais avec une part en baisse (-2,8 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.	2,2%	1,8%	-0,4
Cadres, Prof. intel. sup.	6,8%	11,3%	4,5
Prof. intermédiaires	14,0%	16,0%	2,0
Employés	17,2%	17,8%	0,6
Ouvriers	13,0%	10,7%	-2,3
Retraités	21,8%	20,2%	-1,6
Autres sans activité prof.	25,0%	22,3%	-2,8
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

En termes de ressources, une situation moyenne globalement moins favorable que la ville de Lyon et la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 18 518 €. Ce niveau de revenu est inférieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et la ville de Lyon (21 659 €).

Le taux de pauvreté de l'arrondissement est de 19% ce qui est supérieur à la Métropole de Lyon (14,8%) et la ville de Lyon (14%).

Définitions

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

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

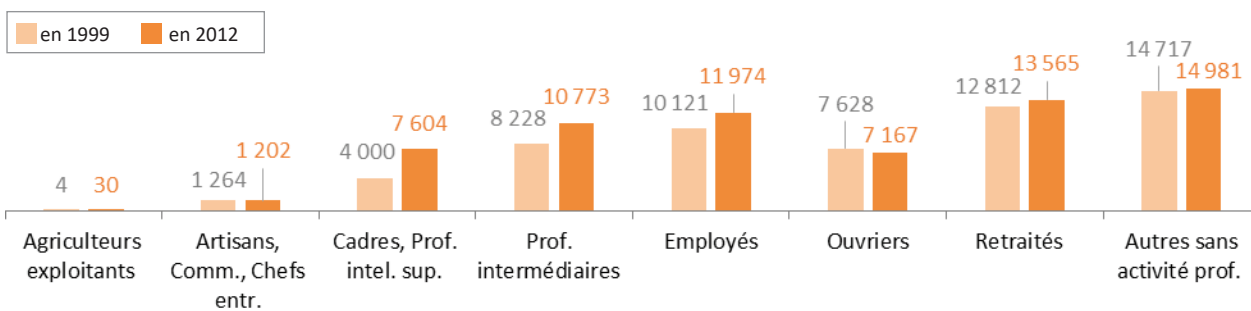
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

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

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

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



48,7% des ménages sont composés d'une seule personne et 28,4% des ménages sont des familles avec enfant(s)

En 2012, les personnes seules représentent 48,7% des ménages de l'arrondissement. Avec des effectifs en hausse de 4 073 personnes, leur part progresse de 3 points. On note également la progression significative des autres types de ménages (+840 personnes, +1,6 points). Il s'agit de ménages composés de plusieurs personnes sans lien de parenté (par exemple la colocation).

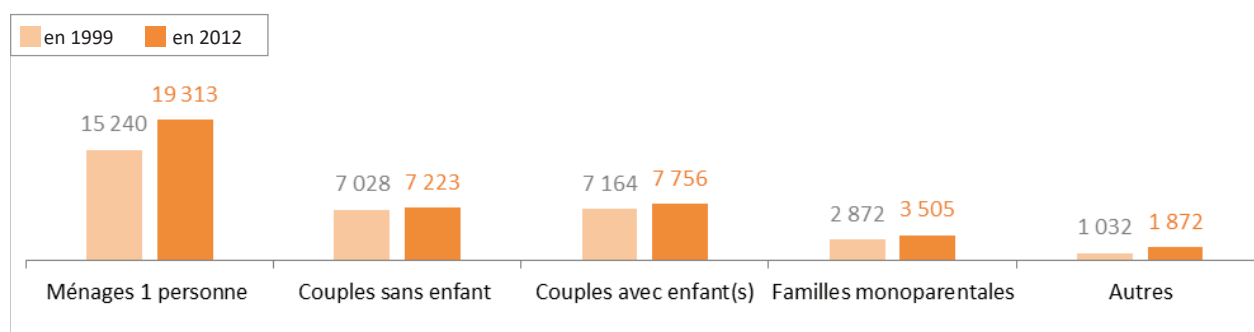
Les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 28,4% des ménages. Cette part est recule de 1,7 points depuis 1999 et est supérieure à celle la ville de Lyon (25,6%) sans atteindre celle observée pour la Métropole (33,5%). On note par ailleurs un changement de la morphologie des familles. La part des couples avec enfant(s) recule alors que celle des familles monoparentales tend à progresser.

La structure du parc explique en partie cette forte part de personnes seules et ce recul des couples avec enfants. Dans le 8^e arrdt, 68% des logements sont constitués de T1-T2-T3.

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (79,5%). Leur part est inférieure à celle constatée à l'échelle de la ville de Lyon (82,3%). La part des familles de 3 enfants progresse sensiblement alors que les fa-

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	45,7%	48,7%	3,0
Couples sans enfant	21,1%	18,2%	-2,9
Couples avec enfant(s)	21,5%	19,6%	-1,9
Familles monoparentales	8,6%	8,8%	0,2
Autres	3,1%	4,7%	1,6
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

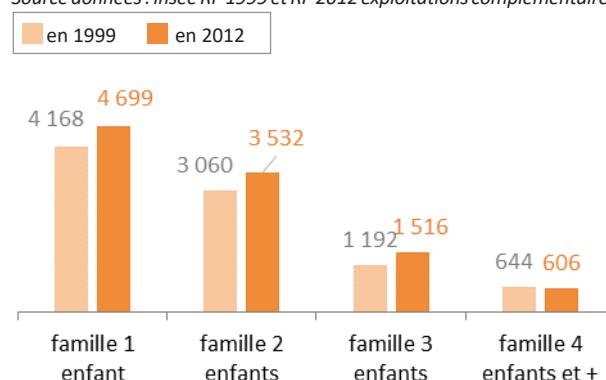
milles de 4 enfants et plus sont moins nombreuses (-38 familles) et reculent de 1,3 points.

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,04 personnes par ménage
En 2012	1,97 personnes par ménage
Population des ménages 2012	78 312 habitants
Nombre de ménages en 2012	39 671 ménages
Nombre de logements 2012	43 568 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	46,0%	45,4%	-0,6
famille 2 enfants	33,8%	34,1%	0,4
famille 3 enfants	13,2%	14,6%	1,5
famille 4 enfants et +	7,1%	5,9%	-1,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population plutôt jeune et en progression

L'indice de jeunesse est de 1,7 contre 1,6 à l'échelle de la ville de Lyon.

A l'échelle de l'arrondissement, **les moins de 30 ans représentent 45,2% de la population**, soit un peu plus qu'à l'échelle de la ville de Lyon (44,7%). Ils sont plus nombreux de 6 180 personnes, et leur part progresse de près de 1,6 points.

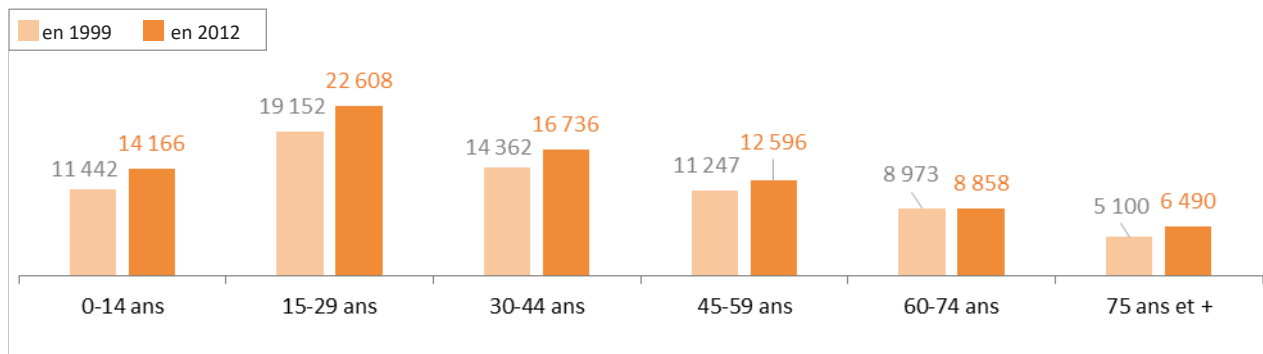
Les 30-44 ans progressent également de manière significative (+2 374 personnes) mais leur part reste stable. Ils représentent 20,5% de la population en 2012.

Les 60 ans et + connaissent une évolution plus modérée de 1 275 personnes (18,9% contre 18,5% pour Lyon). Leur part recule de près de 1,2 points depuis 1999. Dans le détail, les 60-74 ans sont moins nombreux (-115 personnes), tandis que les 75 ans et plus progressent de 1 390 personnes.

Les effectifs des 45-59 ans augmentent également (+1 349 personnes) mais leur part recule de 0,5 point.

Population de l'arrondissement par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de l'arrondissement par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	16,3%	17,4%	1,1
15-29 ans	27,3%	27,8%	0,5
30-44 ans	20,4%	20,5%	0,1
45-59 ans	16,0%	15,5%	-0,5
60-74 ans	12,8%	10,9%	-1,9
75 ans et +	7,3%	8,0%	0,7
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

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

■ Les ménages et leurs logements

Le segment locatif privé prédominant même si sa part est inférieure à la moyenne de Lyon

38,3% des ménages du 8^e arrdt sont locataires du parc privé. Ce segment de parc est prédominant même si sa part est inférieure à la moyenne de Lyon (47,9%). Les propriétaires occupants représentent 29,5% des ménages, part quasi-identique à celle des locataires du parc social (29,8%). Cette part de locataires HLM diffère du taux SRU qui, sur le 8^e arrdt, est de 34,8%.

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 : 35,0%).

Une augmentation des locataires du parc privé

68,1% des ménages sont locataires. La part des locataires du parc privé augmente de +4,3 points (+3 845 ménages) tandis que celle du parc HLM est en baisse malgré une hausse de 508 ménages. En 2012, le taux de pauvreté des locataires de l'arrondissement est de 27,2%, contre 24,6% à l'échelle de la Métropole.

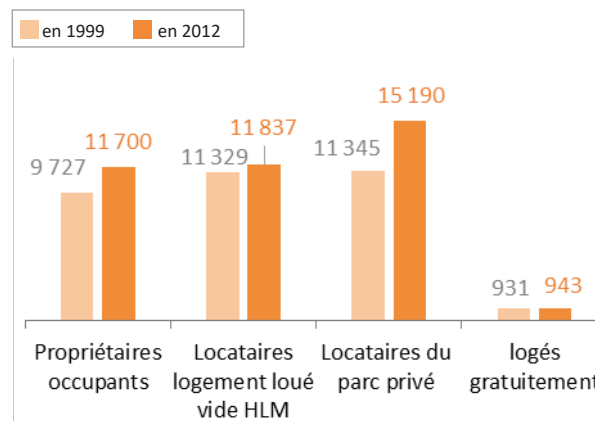
Une stabilité de la part des propriétaires occupants

29,5% des ménages de l'arrondissement sont propriétaires de leurs logements, part nettement inférieure à celle de la ville de Lyon (33,6%) sans atteindre le niveau

de la Métropole (43,6%). Cette part est globalement stable malgré une progression de 1 973 ménages. En 2012, le taux de pauvreté des propriétaires occupants de l'arrondissement est 3,7%, valeur proche de la ville de Lyon (3,4%) mais inférieure à la métropole (4,5%).

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	29,2%	29,5%	0,3
Locataires logement loué vide HLM	34,0%	29,8%	-4,2
locataires du parc privé	34,0%	38,3%	4,3
logés gratuitement	2,8%	2,4%	-0,4
total	100%	100%	

Définitions et sources

Taux de pauvreté Insee : proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté.

Taux de construction neuve : nombre de logements commencés de 2005 à 2014 (Sit@del) / nombre de logements recensés en 2006 (Insee)

Logements commencés ordinaires et résidences - source : DREAL - Sit@del2

- Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.
- Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc...), ni hébergement (hôtel, motel ...)

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

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

■ Parc de logements et production neuve

Un parc majoritairement collectif avec une forte proportion de petites typologies

En 2012, 93% des ménages du 8^e arrondissement vivent en appartement. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle de la ville de Lyon (96%).

Ce parc collectif propose une offre importante de petites typologies : 38,1% de T1-T2 (39,6% pour Lyon), 29,9% de T3 (28,6% pour Lyon) et 32% de T4 et + (31,8% pour Lyon).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

52,6% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

52,6% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 23 820 logements dont 38,5% 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

Un rythme de construction important

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 17,9% ce qui est supérieur à Lyon (12,3%) et la Métropole (15,5%).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 686 logements par an, 98,5% étant en collectif (résidences comprises). Après une baisse observée sur la période 2000-2004 (383 logements par an), le rythme de production s'est intensifié pour atteindre 708 logements par an

sur la période 2010-2014. Quelle que soit la période de référence, la part du collectif dans la construction neuve reste conséquente (entre 95 et 99%). Ce rythme important de construction est lié aux opérations engagées dans le cadre de la ZAC Berthelot-Épargne mais aussi du projet de renouvellement urbain de Mermoz nord.

Une offre nouvelle qui répond aux besoins des habitants du 8^e arrondissement et permet d'accueillir de nouveaux habitants

En moyenne 602 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. A cette construction, il convient d'ajouter 20 logements issus du parc existant (logements vacants ou occasionnels, résidences secondaires) et transformés en résidences principales. Cette offre nouvelle totale a permis de :

- de compenser la perte de 137 logements par an provoquée par les changements d'usage et de destination, regroupements de logements mais aussi démolitions en diffus ou dans le cadre du projet de Mermoz nord,
- de répondre aux besoins en desserrement de 82 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,04 en 1999 à 1,97 en 2012),
- d'accueillir 403 nouveaux ménages par an.

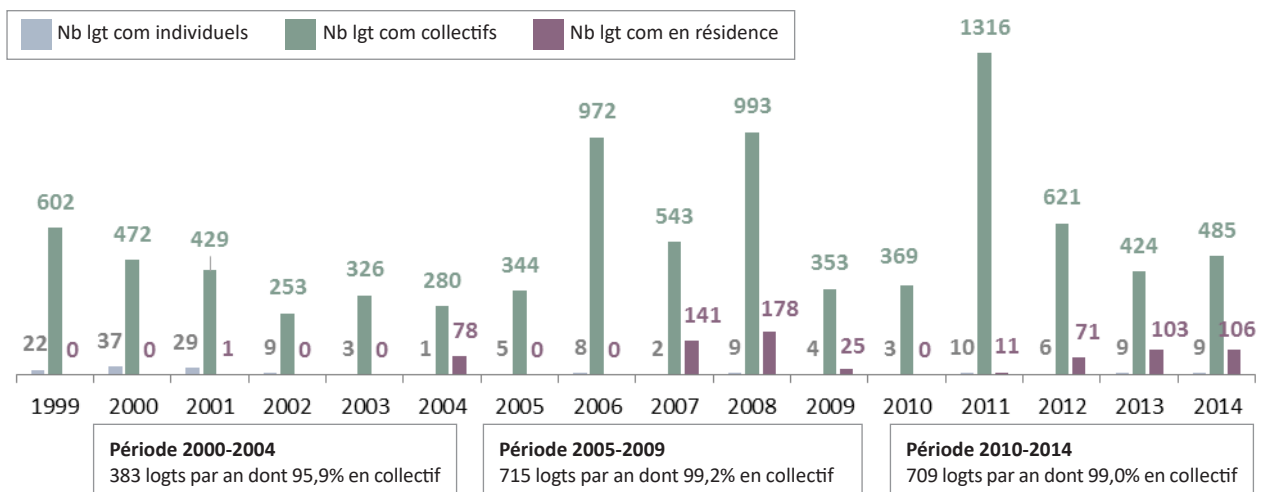
Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages 796 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 8,4% en 1999 à 7,9% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 2,7% à 1,0%.

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

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	754 logements
dont part du collectif	98,7%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Des marchés dynamiques

Le marché du 8^e arrdt, 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 8^e arrdt, 1 113 transactions ont eu lieu entre 2012 et 2014, elles représentent 28% des ventes de logements neufs de la ville de Lyon.

Sur les 844 logements cédés (hors ventes en bloc), 51% était des T1-T2 (52,3% pour la ville de Lyon). Les T3 représentent 35% des ventes (32% pour Lyon) et les T4 et + sont moins représentés : 14% des ventes.

... sur des valeurs élevées

En 2014, les appartements neufs étaient vendus à 3 971 €/m² contre 2 856 €/m² dans l'ancien, soit un écart de 1 115 €/m². L'arrondissement affiche un prix moyen en neuf inférieur à celui de la ville de Lyon (4 266 €/m²), mais supérieur à celui de la Métropole (3 582 €/m²).

Depuis 2012, le prix moyen en neuf s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne comprise entre 3 900 et 4 100 €/m².

... avec une majorité de ventes à investisseurs

Entre 2012 et 2014, 70% des ventes concernent des investisseurs et 30% des acquéreurs-utilisateurs.

Un marché de l'ancien moins coûteux plus facilement accessible aux ménages modestes

Entre 2012 et 2014, l'arrondissement a totalisé 1 975 reventes de logements, ce qui représente 13% des ventes de la ville de Lyon. 5% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le logement collectif ancien (2 856 €/m²) était vendu à un prix moyen inférieur à celui de la ville de Lyon (3 309 €/m²) à celui de la Métropole (2 911 €/m²).

Après une hausse importante, les prix sont stables depuis 2012 se situant, en moyenne, dans une fourchette allant de 2 800 à 3 000 €/m².

Sur la période 2012-2014, 44% des appartements anciens de l'arrondissement se sont vendus à moins de 2 800 €/m². 36% se sont vendus à des prix intermédiaires (entre 2 800 et 3 600 €/m²) et 21% à plus de 3 600 €/m².

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de l'arrondissement (565 865 €) était nettement supérieur à celui de la Métropole de Lyon (367 381€).

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

Le 8^e arrondissement est soumis aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025), mais ne présente pas de déficit de logements locatifs sociaux puisque le taux est de 35,0% de logements sociaux, en 2017.

Un parc social en augmentation

Avec 14 892 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif du 8^e arrondissement représente 27,1% de celui de la ville de Lyon.

Malgré la démolition de 227 logements entre 2007 et 2013, le parc social affiche une hausse de 1 887 logements entre 2008 et 2017. Le taux SRU a, quant à lui, progressé de +0,4 point.

Au 01/01/2017, l'arrondissement ne présente pas de déficit de logements locatifs sociaux.

Source : DDT

Une forte pression de la demande

Au 31 décembre 2017, 3 205 ménages de l'arrondissement étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 5 120 demandeurs souhaitent le 8^e arrondissement comme premier choix. 63% d'entre eux résident déjà dans l'arrondissement. L'indicateur de pression de la demande est de 4,9, soit **près de 5 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur de la Métropole de Lyon (5,7)).

En 2017, le taux de rotation était de 7,4% contre 8,6% à l'échelle de la ville de Lyon et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

67% des logements sociaux sont des T3 ou plus

En 2017, 37% des logements sociaux sont des T3, contre 34,9% pour la ville de Lyon et 35,7% pour la Métropole. Les T1-T2 représentent 33% du parc social contre 34,6% pour la ville de Lyon et 28,1% pour la Métropole.

A l'inverse, les T4 et + sont moins représentés. Ils représentent 29,9% du parc social de l'arrondissement contre 30,5% pour la Ville de Lyon et 36,2% pour la Métropole.

Source : RPLS 2017

En moyenne 323 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 3 229 logements locatif sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 18,8% de la production de la ville de Lyon.

323 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 44,6% en PLUS, 2% en PLUS CD, 23,3% en PLAI et 30,1% en PLS. 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 82% de la production de logements contre 18% de foyers.

A noter que 73 logements PLSA ont été financés entre 2008 et 2017.

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

448% des ménages de Lyon sont locataires du parc privé, 38,3% dans le 8^e arrondissement

Les locataires privés représentent 47% des ménages de la ville de Lyon. Dans le 8^e arrdt, cette part est de 38% (soit un niveau inférieur à la moyenne de Lyon) et ce segment est devenu prédominant.

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 €/m² (il est plus élevé d'environ 12,5% par rapport à la périphérie).

Les loyers sont assez homogènes : ils varient de 1€/m² entre les zones les plus chères et les moins chères de Lyon (respectivement 11,10 €/m² et 12,10 €/m²). Les quartiers les plus chers restent la Presqu'île, le plateau de la Croix-Rousse et une grande partie du 6^e arrdt. Les quartiers aux loyers moins élevés (11,10 €/m²) sont plus éloignés du centre et se situent principalement sur le 7^e, le 8^e et le 9^e arrondissements.

Les petites typologies sont les plus coûteuses : alors que le loyer d'un T1 atteint les 15,6 €/m², les loyers des plus grands logements (T4 et T5) sont compris entre 10,4 et 10,9 €/m².

Enfin, le parc récent (après 2005) propose des loyers plus élevés : 12,7 €/m² 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^{er}, 7^e et 9^e, entre 35 et 40% dans les 3^e, 4^e, 5^e et 8^e arrdts, entre 30 et 35% dans le 2^e et est inférieure à 30% dans le 6^e arrdt.

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 501 logements potentiellement indignes (soit 6,8% des 7 364 logements repérés de la Ville de Lyon). De même, 111 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 10% 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^{er} 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^{er} et 2^e 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^{er} quintile, 40% des ménages ont des revenus inférieurs au 2^e quintile,...)

■ Contrat de ville et rénovation urbaine

La requalification urbaine

Il existe trois quartiers prioritaires sur l'arrondissement : Mermoz, Langlet-Santy/ Etats-Unis et Moulin à Vent, soit 19 596 habitants (données INSEE 2011). Plus d'un cinquième des ménages de l'arrondissement y résident.

Le parc social y est prépondérant. C'est un des moins cher de la Ville de Lyon (5,2 €/m² de SHAB – donnée OPS 2012). Il constitue une porte d'entrée sur le territoire lyonnais et permet notamment l'intégration de familles aux faibles revenus. Le parc public est ancien, puisque 93% du parc social date d'avant 1975. A la frange de ces quartiers, se situent d'importantes copropriétés de la période 1960-1970.

Trois secteurs sont à distinguer en matière de requalification urbaine :

- **Mermoz.** Le Nord du quartier -environ 570 logements- fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain sur la période 2005-2018, conduisant à une évolution profonde de la forme urbaine et à un rééquilibrage de l'offre de logement. Ainsi, le quartier passe de 100% à 52% de logement social, impliquant la démolition de 318 logements, la réhabilitation de 170 logements et la construction de près de 400 logements. Le sud du quartier est composé de 972 logements sociaux monobailleur. Il fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour la période 2016-2025.
- **Langlet Santy.** Le secteur se compose de 794 résidences principales de logement social, composé de 2 résidences M Langlet et Comtois et d'un foyer d'hébergement Aralis (potentiel d'accueil total de 326 places). Il fait également l'objet d'une intervention au titre du PNRU2.
- **Etats-Unis.** Environ 5 756 résidences principales, 80% de logement social. L'implantation des bâtiments sur d'importantes parcelles et l'offre de logements anciens et de petites surfaces, caractérisent l'offre sur ce quartier. A noter, la présence d'un patrimoine HBM de grande taille, la cité Tony Garnier avec 1 577 logements. qui devraient faire l'objet d'un vaste programme de réhabilitation.

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.
- > La requalification urbaine et sociale dans le cadre du nouveau PNRU.

1. Rapport de présentation

Diagnostic général

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	32 849
Actifs ayant un emploi	33 548
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,0

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Un équilibre entre emplois et actifs occupés

Un équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés

Selon le recensement de 2014, 32 849 emplois sont implantés dans le 8^e arrondissement de Lyon. Ce volume d'emplois équivaut presque à la population active de l'arrondissement, qui compte un emploi pour un actif ayant un emploi. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 pour les communes de la Métropole de Lyon.

D'où viennent les actifs venant travailler dans le 8^e arrondissement

De la commune	12 431	39%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	6 315	20%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	6 889	22%
De l'extérieur de la Métropole	6 362	20%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants du 8^e arrondissement

Dans la commune	12 431	37%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	9 020	27%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	8 899	26%
A l'extérieur de la Métropole	3 236	10%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Une progression du chômage légèrement moindre que dans le Centre

Fin 2014, on dénombre 7 124 demandeurs d'emploi à Lyon 8^e. Ce nombre a fortement progressé entre 2009 et 2014 : +27%. Bien qu'importante, cette hausse est moindre que celle constatée à l'échelle du Centre (+33%) ou de la Métropole de Lyon (+38%).

37% des habitants travaillent dans leur commune de résidence

Une part relativement faible de migrations pendulaires caractérise Lyon 8^e, au regard de la part moyenne de migrants journaliers en France, qui s'établit à 73% des actifs occupés tandis qu'elle se limite à 63% pour le 8^e arrondissement.

Comme dans les autres communes du Centre, à Lyon 8^e, les emplois sont occupés par une part relativement importante d'actifs résidant dans la commune (39%).

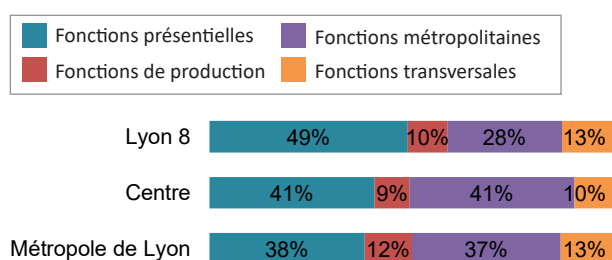
Une prégnance des fonctions présentielle

Près d'un emploi sur deux dans les fonctions présentielle

L'arrondissement s'illustre par une très forte proportion d'emplois dans les fonctions présentielle (49%). Cette part d'explique par la surreprésentation de plusieurs fonctions : la santé et l'action sociale, l'éducation-formation, mais aussi l'administration publique et les services de proximité.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



1. Rapport de présentation

Diagnostic général

28% d'emplois des fonctions métropolitaines

Les fonctions métropolitaines sont fortement représentées à Lyon 8^e : 28%. Cette représentation n'est en revanche pas spécifique à l'arrondissement puisque le Centre concentre les fonctions métropolitaines. Le poids de cette fonction est d'ailleurs en moyenne plus important au sein du Centre (41%) et de la Métropole de Lyon (37%) que dans le 8^e arrondissement.

Des fonctions de production et transversales dans la moyenne métropolitaine

Avec 10% de ses emplois dans les fonctions de production et 13% dans les fonctions transversales, Lyon 8^e se situe dans la moyenne métropolitaine et du Centre. Par rapport au Centre, les fonctions transversales sont légèrement mieux représentées. Cela s'illustre dans la surreprésentation des fonctions d'entretien-réparation par rapport à la Métropole.

La santé, moteur de l'économie

Les services aux particuliers, principaux pourvoyeurs d'emplois

47% des emplois salariés privés recensés en 2014 relèvent du secteur des services aux particuliers. Cette importance du secteur s'explique par de nombreuses spécificités économiques dont la santé, l'hébergement médico-social et l'action sociale. Les principaux établissements de ces secteurs sont le centre hospitalier

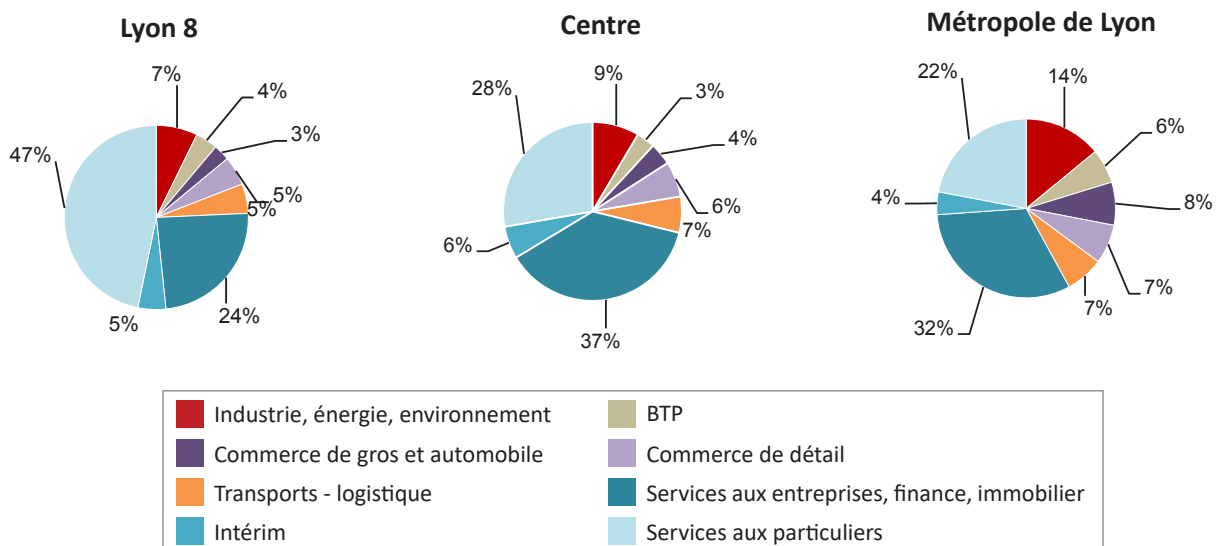
Léon Bérard, le centre hospitalier Saint-Jean-de-Dieu, le CCAS de Lyon, l'hôpital Jean Mermoz, ou encore l'hôpital privé Natecia. L'éducation est également un secteur employeur grâce, entre autres, à la présence de l'UFR de Médecine. Enfin, le tissu associatif du 8^e arrondissement est également important : avec près de 1 000 emplois salariés privés, le secteur est surreprésenté à l'échelle de l'arrondissement.

Plusieurs secteurs de services aux entreprises surreprésentés

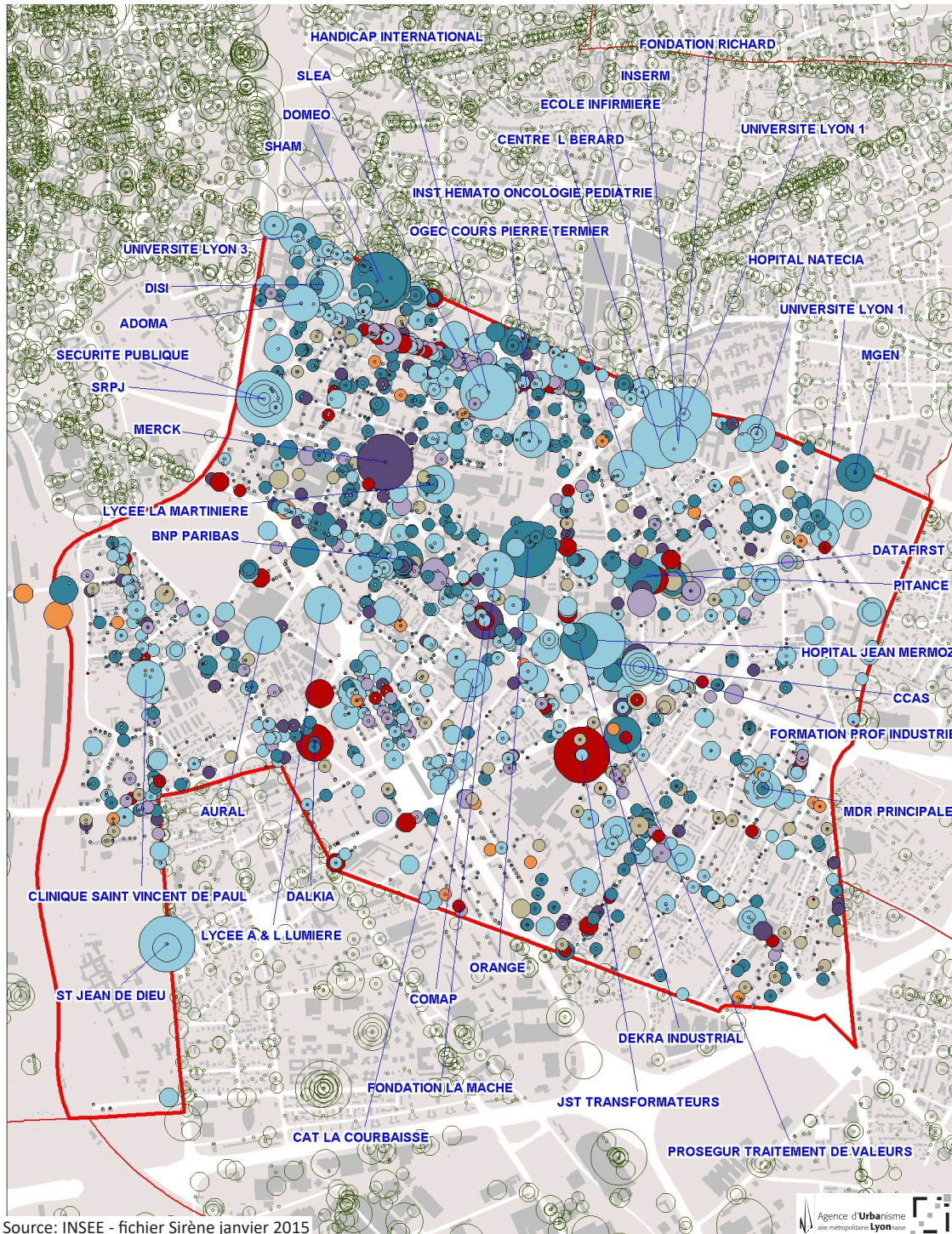
Le secteur des services aux entreprises représente un poids relativement peu important à Lyon 8^e, en comparaison au Centre et à la Métropole. (24% contre 37% et 32%), néanmoins cette part recouvre une situation contrastée où plusieurs activités décrivent des spécificités. Il s'agit pour la plupart d'activités de services tournées vers les entreprises de la santé : les assurances avec la Société Hospitalière d'Assurance Mutuelle, la R&D scientifique avec les effectifs salariés de l'INSERM, et plusieurs laboratoires de biotechnologies.

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

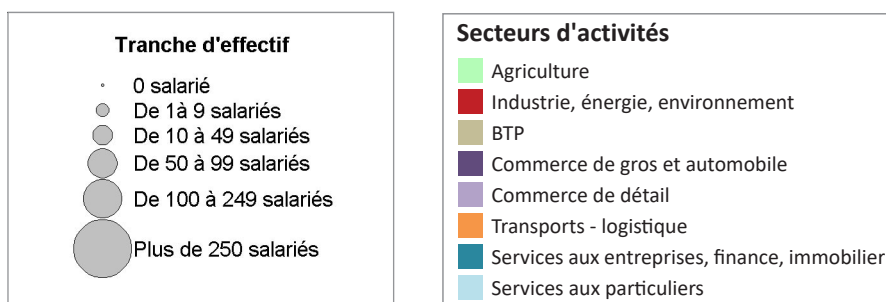
Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 100 salariés est mentionné



Artisanat et commerce

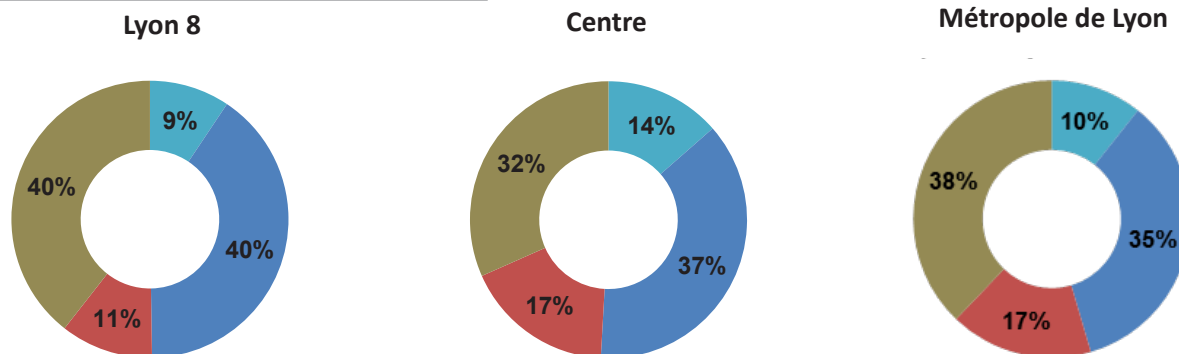
Peu d'activités artisanales

Avec 843 établissements inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'artisanat, Lyon 8^e est relativement peu doté. A l'image du Centre et de la Métropole de Lyon, le plupart des établissements artisanaux relèvent des secteurs du bâtiment et des services (80%).

L'alimentaire est particulièrement peu représenté avec 79 établissements soit 10 établissements pour 10 000 habitants, tandis que la moyenne constatée dans le Centre est de 18 pour 10 000 habitants.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



Une offre commerciale peu dense, axée sur l'alimentaire

L'offre commerciale présente dans le 8^e arrondissement est moins dense que l'offre moyenne du Centre et de la Métropole, quelque soit le type de commerce étudié.

Au niveau des grandes surfaces, seul l'alimentaire dépasse le seuil de 100 m² pour 1 000 habitants, tandis que l'équipement de la personne, de la maison et la culture-loisirs ne passent pas la barre des 50 m² pour 1 000 habitants. A titre de comparaison l'offre moyenne dans le Centre est de 175 m² pour 1 000 habitants pour

l'alimentaire, avoisine des 150 m² pour l'équipement de la maison.

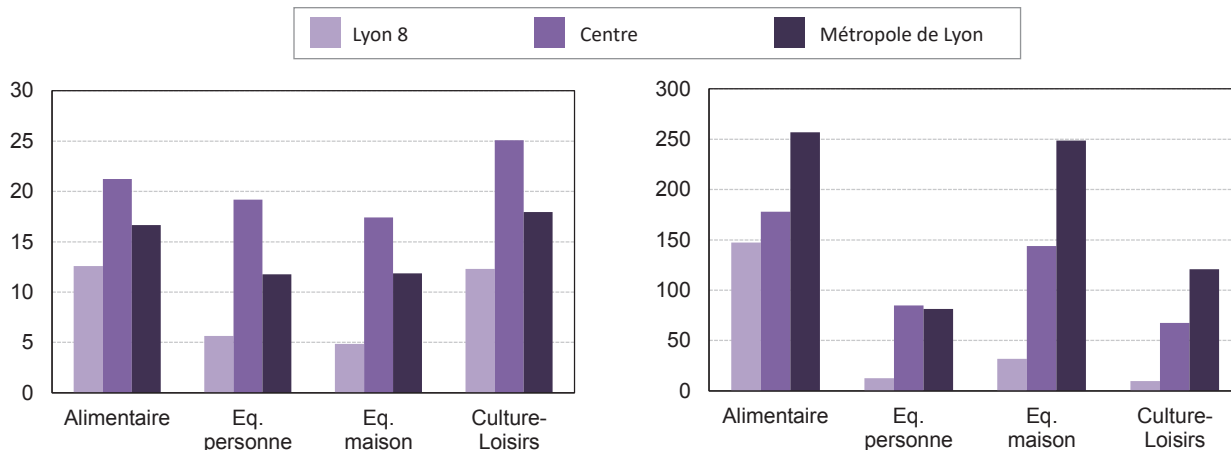
En termes de petits commerces, l'arrondissement est mieux doté pour l'alimentaire, puis la culture et les loisirs, grâce aux axes commerciaux aux cœurs de Monplaisir, de l'axe Berthelot et des Etats-Unis, mais là aussi, l'offre commerciale est moins dense qu'en moyenne dans le Centre ou dans la Métropole.

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

Source : Sduc 2014

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

Source : Sduc 2014 - * >300 m²



■ Sites d'activités et parc immobilier

Un tissu économique composé de plusieurs entités

Le Pôle biomédical de Santé Est, un site stratégique métropolitain

Lyon 8^e joue un rôle important dans la qualité de l'offre de soin métropolitaine. Le Pôle hospitalo-universitaire de Santé-Est de Grange Blanche revêt ainsi un rôle économique stratégique. Le développement de cet atout, notamment au travers du projet de Bioparc La Buire, passe ainsi par la garantie de disposer d'espace pour l'accueil des entreprises et activités de recherche liées aux Hôpitaux. A plus long terme, ce site économique stratégique pourra bénéficier du développement d'une façade économique le long de la future ligne T6.

Les tènements d'activités du Sud et de l'Est : les capacités de développement

Le 8^e arrondissement de Lyon dispose encore de plusieurs tènements dédiés à l'activité. Afin d'accompagner le maintien des activités économiques dans l'arrondissement, la fonction de ces espaces joue un rôle crucial. Plusieurs quartiers de l'arrondissements sont concernés :

- Le quartier Audibert-Moulin à Vent avec les tènements TCL et Givaudan situés entre le boulevard des Etats-Unis, la rue Audibert Lavirotte et la rue Cazeneuve ;
- Le quartier Laënnec autour du boulevard Ambroise Paré avec le Parc Bataille ;
- Et le long de l'avenue Paul Santy, le tènement JST.

La Porte d'entrée Est, un espace en mouvement

L'est du 8^e arrondissement jouit d'une excellente accessibilité, vecteur de projets de développements, visant notamment à développer l'offre commerciale du territoire. Plusieurs espaces du quartier Mermoz situés à l'ouest de la Porte de Parilly vont ainsi se développer avec tout d'abord la restructuration des Galeries Lafayette, mais aussi le projet Mermoz Nord ou encore l'Îlot Casino.

Un parc composé de nombreux locaux industriels

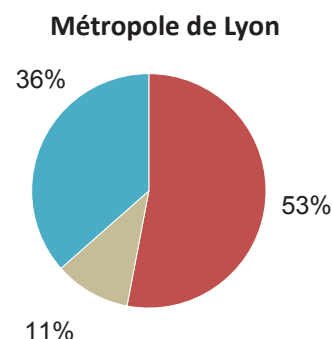
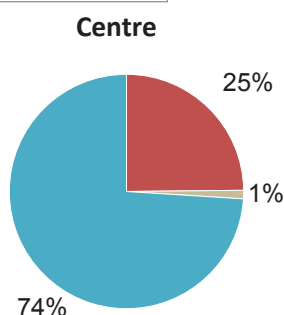
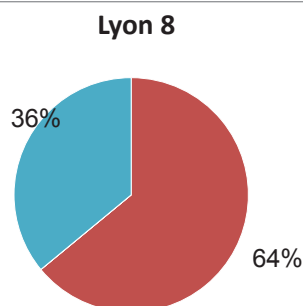
Comptabilisé en surface, le parc immobilier du 8^e arrondissement est constitué d'une majorité de locaux industriels et de stockage (64% soit 227 000 m² recensés en 2014).

Son parc immobilier de bureaux représente 127 000 m².

C'est peu comparé aux 227 000 m² de locaux industriels présents dans l'arrondissement, mais surtout en comparaison des 3 600 000 m² de bureaux recensés à l'échelle du Centre : le parc de bureaux de Lyon 8^e représente 3,5% du parc immobilier du Centre.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



Marché immobilier

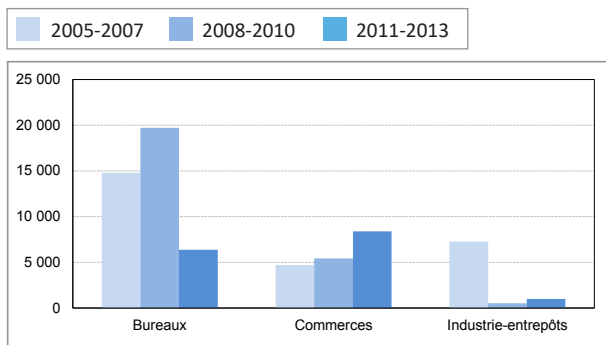
Construction neuve : une majorité de bureaux

Entre 2005 et 2013, les bureaux ont constitué l'essentiel de la construction neuve de locaux avec environ 40 000 m² commencés. La majorité de la construction a eu lieu entre 2005 et 2010 (35 000 m²) tandis qu'elle a ralenti sur les trois dernières années observées. Sur les neuf années observées, le rythme annuel moyen de construction de bureaux a été de 4 500 m².

Sur la même période d'observation, peu de locaux industriels ont été construits (8 700 m²) dont la quasi-totalité sur la période la plus ancienne (2005-2007).

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



Une majorité de transactions de bureaux

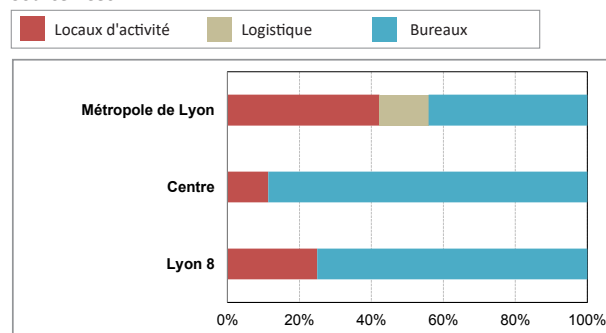
La demande placée d'immobilier d'entreprise des années 2006 à 2014, neuf et ancien confondus, fait la part belle aux bureaux. Ils représentent 75% des surfaces placées soit 29 000m² de bureaux placés. Cette dynamique est comparable à celle des autres arrondissements du Centre pour lesquels en moyenne 88% des surfaces placées sont des bureaux.

En revanche, le 8^e arrondissement de Lyon représente seulement une très légère partie des transactions enregistrées : 2,1% des transactions de bureaux du Centre et 5,5% des transactions de locaux industriels.

Répartition des transactions

(cumulées sur la période 2006-2013)

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > **Des emplois à préserver** (plus de 30 000 emplois et 4000 établissements sur le 8^e), en protégeant les tissus et établissements économiques existants (dont les parcs d'activités et les grandes emprises industrielles) et en favorisant une insertion urbaine et une mixité avec des programmes résidentiels, dans le cadre de nouvelles opérations urbaines.
- > **Un redéploiement à prévoir pour le pôle hospitalo-universitaire de santé Est sur site.**
- > **La recherche de la préservation et du développement de locaux d'activités dans un arrondissement bien connecté aux grandes infrastructures** : locaux d'activités à destination des plus petites entreprises (production, artisanat, ...) qui recherchent un accès rapide aux grandes infrastructures d'agglomération : autoroutes, boulevard Laurent Bonnevey...
- > **Le développement d'une offre de bureaux, adaptée à la demande.**
- > **D'un point de vue commercial, des centralités de quartier à conforter et d'autres à développer.** L'enjeu sera principalement d'accompagner le renouvellement de l'offre commerciale en lien avec les projets urbains prévus et l'arrivée de populations nouvelles.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Préserver des sites pour les besoins économiques et renforcer le pôle de santé**
- **Améliorer l'accessibilité tous modes, en recherchant les liens vers le 7^e, le 3^e, Vénissieux et Bron**
- **Développer les liaisons douces de parc a parc dans la traversée des quartiers et encadrer les évolutions dans les quartiers patrimoniaux**
- **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

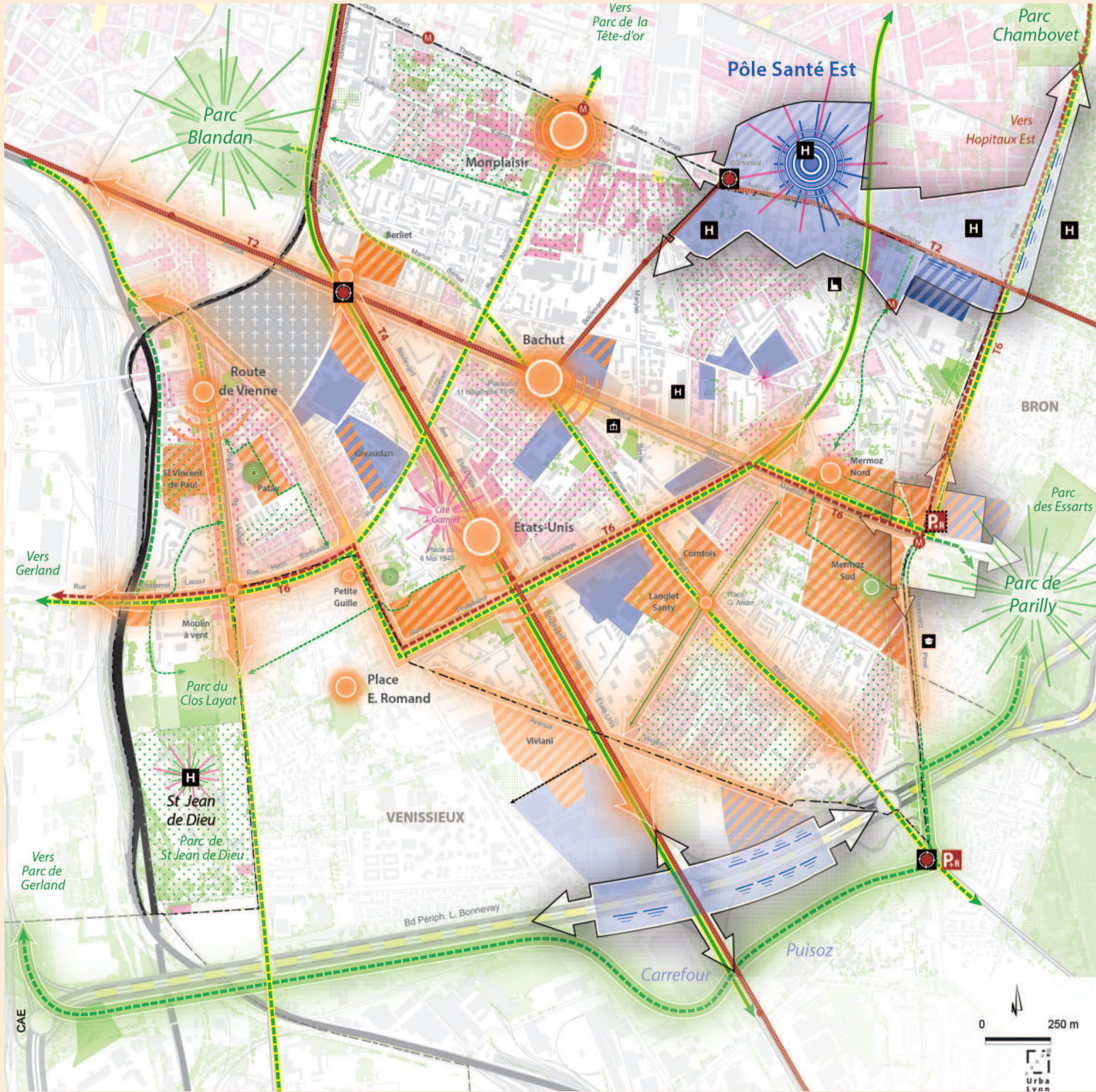
- **Nord 8^e, Monplaisir, Hôpitaux Est et Laennec** : assurer le développement du pôle de santé Est et poursuivre le renouvellement urbain de l'axe Berthelot- Mermoz
- **Etats-Unis, Bachut, Mermoz** : prioriser le renouvellement urbain autour des lignes fortes de transport collectif, en y privilégiant une diversification résidentielle et une mixité urbaine
- **Route de Vienne - Moulin à Vent** : permettre un renouvellement urbain et développer des opérations de qualité

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



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



Hôpital E. Herriot
© Agence d'urbanisme 2003

Le 8^e arrondissement s'est développé au XIX^e siècle autour des anciens faubourgs, pendant une phase d'industrialisation active. Ce développement industriel a incontestablement marqué ce territoire. Le départ de grandes entreprises à la fin des années 80 (Lenzbourg, Valéo, RVI, Paris-Rhône,...) a laissé place à de vastes friches, partiellement reconquises par de l'activité, de plus en plus tertiaire, ou bien par un développement résidentiel.

L'industrie représente encore 14 % de l'emploi total de l'arrondissement. Par contre, la présence de grandes entreprises industrielles diminue. En effet, malgré la présence dynamique de certaines entreprises, le départ de grandes structures à la fin des années 80 (Paris-Rhône, Lenzbourg, Vidéocolor, Berliet) a entraîné l'émergence d'un certain nombre de friches. Une partie d'entre elles a depuis été engagée dans des opérations de transformation urbaine.

En dehors de grands tènements industriels encore en place (tels que les entreprises Isaltis Givaudan Lavirotte ou JST), des sites doivent également être préservés sur le 8^e qui profite d'une très bonne desserte routière à partir du réseau métropolitain (A43, boulevard périphérique L. Bonnevey, ...).

Le 8^e arrondissement est marqué par une très forte concentration d'activités hospitalières et d'industries de la santé. L'industrie et les activités de R & D liées aux biotechnologies et aux produits de la santé deviennent un véritable atout pour le développement économique de l'arrondissement. Cette spécificité s'appuie sur la présence d'établissements comme Merck ou Boiron.

Au nord, le 8^e profite de la présence d'une partie des équipements du pôle de santé Est, de renommée internationale : Ce pôle regroupe sur les hôpitaux Edouard-Herriot, Desgenettes (Lyon 3^e), le Vinatier (Bron), la Faculté de Médecine et de Pharmacie de Lyon 1, le Centre anticancéreux Léon-Bérard, avec son extension récente, l'école d'infirmières et d'assistantes de services sociaux, entre autres. La présence également de cliniques privées de renom, comme, la clinique Mermoz. Le nouveau Bioparc vient aujourd'hui renforcer le pôle santé Rockefeller, qui représente l'une des plus fortes concentrations hospitalo-universitaires d'Europe. Ce site accueillera une offre immobilière de bureaux et d'entreprises en lien avec les filières de santé, notamment.

Préserver des sites pour les besoins économiques et renforcer le pôle de santé

• Préserver et maintenir des sites d'accueil pour les activités en ville et entreprises plus « traditionnelles »



- > Préserver les tènements économiques pour des entreprises qui souhaitent garder le bénéfice d'une bonne accessibilité et connexion aux grandes infrastructures d'intérêt métropolitaine (A43, boulevard périphérique L. Bonnevey ...).
- > Préserver des sites pour des besoins uniquement économiques : parc Bataille, villages d'entreprises du 8^e ... afin de garantir des fonciers pour les activités économiques.
- > Intégrer dans les nouvelles opérations les besoins spécifiques liés à l'accueil de « petites activités », de type artisanat, PME, PMI...
- > Cibler des programmes de bureaux adaptés à la demande et en relation avec les petites activités.

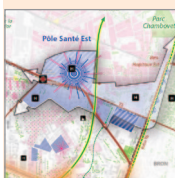
- Zonages UEi2 et UEi1 sur les tènements aujourd'hui occupés par des activités et dont la vocation doit rester économique.
- Linéaires toutes activités inscrits dans le cadre d'opérations afin de favoriser la réalisation de locaux d'activités.

• Envisager une évolution mixte sur plusieurs sites (activités et logements)

- > Préparer les conditions pour de nouvelles opérations mixtes (logements et activités), en imposant une part à réserver à la création d'activités économiques (bureaux, locaux d'activités ...) dans des secteurs bien desservis et où l'offre économique est viable.
- > Rue Paul Cazeneuve, maintenir les activités économiques présentes, tout en préparant les conditions pour de futurs programmes urbains mixtes et en intégrant les contraintes de risques technologiques de ce secteur.

- Zonage URm1 et secteur de mixité fonctionnelle inscrit sur le secteur angle boulevard Jean XXIII-rue Bataille.
- Zonage Urm1, inscription de hauteurs à 25m et deux polygones d'implantation pour le projet de restructuration du site Guillot-Bourdeix de l'ex tour du CIRC devant accueillir une programmation mixte.

• Renforcer le pôle hospitalier et universitaire de santé Est et permettre sa modernisation



- > Restructurer et moderniser l'Hôpital Edouard Herriot, coté Lyon 3^e.
- > Accueillir des entreprises et activités de recherche liées à la santé.
- > Créer de nouveaux logements étudiants à proximité de ce pôle hospitalo-universitaire, notamment sur les quartiers Laennec et Mermoz, desservis par le métro D.

- Zonages USP sur les équipements de santé et d'enseignement et côté rue Paradin, afin de permettre la réalisation de logements étudiants.
- Zonage UEi2 pour le projet du Bioparc, avenue Rockefeller, devant accueillir une programmation économique.
- Inscription de hauteurs de 22 mètres à 25 mètres sur ces secteurs.



Requalification de l'avenue Jean-Mermoz
© Agence d'urbanisme 2012

D'un point de vue commercial, le territoire conserve en outre des centres de quartier (Monplaisir et Bachut) attractifs et dynamiques, véritables relais de l'hyper centre, ainsi que des petits centres de quartier au rayonnement plus limité, dont les trois quart sont principalement des commerces alimentaires de proximité. Les deux principales polarités commerciales sont:

- celle de Monplaisir, avec une forte diversité et près de 300 locaux commerciaux, dont l'enjeu sera de maintenir la diversité des activités commerciales (commerces de bouche, restauration, loisirs, équipements de la personne...),
- et celle de Bachut-Berthelot, avec plus d'une centaine de locaux commerciaux.

La polarité des Etats-Unis compte une soixantaine de locaux commerciaux, et bénéficie d'une moyenne surface proche de la place du 08 mai 1945 et du marché forain, véritable locomotive pour le quartier.

Ces centralités sont complétées par une série de petites centralités de proximité (Route de Vienne, Grand Trou, Petite Guille, Général André...).

• Conforter et étendre l'offre commerciale des centres de quartiers du 8^e arrondissement, en s'appuyant sur leur complémentarité et leur mise en réseau



- > Accompagner le renouvellement et le développement de l'offre commerciale des quartiers en lien avec les projets urbains, pour répondre à l'apport de nouvelles populations.
- > Conforter la polarité commerciale de Monplaisir en préservant la diversité des commerces et en prévoyant son extension dans les rues perpendiculaires à l'avenue des Frères Lumière et au nord du cours Albert Thomas.
- > Conforter la polarité commerciale du Bachut et en complémentarité, favoriser le long du boulevard des Etats-Unis une extension de la polarité commerciale et d'équipements vers le sud de la place du 8 mai 1945, en profitant de la perspective de l'arrivée de la nouvelle ligne de tramway T6.
- > Préserver et encadrer l'évolution de l'offre commerciale de proximité et « mettre en réseau » les cœurs de quartiers « secondaires » : Mermoz, Route de Vienne, Moulin à Vent, Général André...

- Polarité commerciale plafonnée à 3500 m² pour Monplaisir, accompagné de linéaires commerciaux et toutes activités.

- Polarité commerciale à 2000 m² sur Bachut et Etats-Unis.

- Polarités commerciales de 1000m² à 3500 m².

• Poursuivre la requalification urbaine de l'entrée Est autour de l'avenue Mermoz et de la place des Frères Voisin



- > Se référer aux paragraphes Mermoz nord et Sud.
- > En intégrant les projets de réaménagement en lien avec l'arrivée de la nouvelle ligne de tramway T6 et avec l'opération de restructuration des Galeries Lafayette et la création du parking relais sur Bron. Les opportunités de requalification urbaine du secteur Bron Parilly-Mermoz (boulevard Laurent Bonnevey-A43) ne doivent pas être obérées.

• Constituer à long terme une façade économique le long du boulevard périphérique L. Bonnevey



- > Améliorer les continuités et traversées dans les secteurs « d'agrafes urbaines » identifiées au SCoT en lien avec le Bd Laurent Bonnevey : Moulin à Vent/Saint-Fons, Bonnevey-Sud/Mermoz-Sud et Parilly/Mermoz.
- > Préparer les conditions pour créer une nouvelle « façade économique et mixte » aux abords du boulevard Laurent Bonnevey, en cohérence avec les projets sur les sites du Puisoz et de Carrefour Vénissieux et dans une dynamique urbaine de requalification du boulevard Laurent Bonnevey à envisager à long terme.

Le 8^e marque la porte d'entrée Est du centre de la métropole depuis l'autoroute A43 et grâce à sa desserte rapide à partir du boulevard périphérique Laurent Bonnevay principalement.

Le projet de grande ampleur autour de Mermoz marque une étape importante dans le souhait d'apaiser la circulation automobile dans l'entrée de Lyon, avec la destruction de l'autopont en 2010. Ce grand territoire est aussi maillé par un ensemble d'axes structurants en radiales, articulant historiquement les centres de quartiers : les axes radiaux cours Albert Thomas/avenue Rockefeller, avenues Berthelot/Mermoz (associant la rue Marius-Berliet), l'avenue Paul Santy, le boulevard des Etats-Unis et la route de Vienne, et par des axes concentriques : avenue Challemel-Lacour/rue Paul Cazeneuve/rue Antoine Lumière, le boulevard Jean XXIII, le boulevard Ambroise Paré et le boulevard Pinel.

Le 8^e arrondissement profite d'un réseau de transports collectifs efficace, qui s'est largement renforcé depuis les années 2000 : il a bénéficié de la mise en service de deux lignes de tramways, en plus de sa desserte par le métro D : la ligne T2 (Perrache—St Priest), mise en service en 2003 et la ligne T4 mise en service en 2009 et prolongée jusqu'à la Doua.

Il bénéficie également de nœuds d'échanges multimodaux, en lien avec les sites stratégiques de l'arrondissement et du centre de Lyon : Grange-Blanche et Mermoz-Pinel. Le projet du futur tramway T6 permettra de relier le 8^e arrondissement aux quartiers plus centraux de Confluence et de Gerland et au pôle hospitalier et universitaire de Grange-Blanche/Hôpitaux Est. Son itinéraire, dans la continuité du tramway T1 de Gerland, est défini dans la traversée du 8^e arrondissement rues Challemel-Lacour / Henri-Barbusse / rue du Prf. Beauvisage / Avenue Mermoz / Boulevard Pinel.

Améliorer l'accessibilité tous modes, en recherchant les liens vers le 7^e, le 3^e, Vénissieux et Bron

- **Préparer l'arrivée du futur tramway T6 et favoriser le renouvellement urbain à ses abords (liaison Gerland-Hôpitaux Est)**



- > Faire du secteur Moulin à Vent le lieu pivot des relations directes avec le 7^e arrondissement, principalement au travers de la réalisation de la future ligne de tramway T6, prolongement du tramway T1 vers le 8^e et les Hôpitaux Est.
- > Favoriser le renouvellement urbain le long de certains axes en envisageant un réaménagement destiné à rendre plus efficace le parcours des bus : sont concernés notamment route de Vienne, Avenue P. Santy-rue Marius Berliet, ...

- Emplacement réservé le long de la rue Henri Barbusse pour les aménagements liés à la réalisation du tramway T6.

- Zonages UCE3a, URm1 et URC1a avec des hauteurs variées de 16 à 25 mètres selon le contexte urbain, favorisant la constructibilité le long du tracé du futur tramway T6.

- **Préserver les opportunités pour créer une nouvelle liaison est-ouest entre l'avenue Pressensé/Vénissieux et l'avenue Mermoz**



- > Cette liaison inter-quartiers au sud de l'arrondissement permettrait de relier les secteurs de Moulin à Vent (av. Pressensé/Vénissieux), des Etats-Unis et de Mermoz. Cette liaison, au minimum piétonne et cycliste favorisera également la mise en réseau des cœurs de quartiers.

- **Améliorer les traversées piétonnes et à plus long terme la circulation en franges du boulevard périphérique Laurent Bonnevey**



- > Dans un premier temps, rechercher au maximum des aménagements qui favorisent des parcours piétons sécurisés et les circulations bus sur les artères qui se prolongent au-delà du boulevard périphérique.
- > A plus long terme, cette orientation est liée en grande partie aux options qui seront prises dans le cadre des opportunités de requalification du boulevard Laurent Bonnevey (apaisement de la circulation, réaménagements potentiels...).



Parc du Clos Layat
© Agence d'urbanisme 2014

En termes de trame verte, l'arrondissement profite déjà d'un accès rapide au grand parc de Parilly et demain à celui de Blandan, dans le 7^e arrondissement.

Un parc paysager a été réalisé sur le Clos Layat, côté Moulin à Vent, dans un quartier où l'offre d'espaces verts récréatifs était très limitée. Par contre, certains quartiers restent moins bien dotés en espaces verts (comme Laennec par exemple), compte-tenu de leur conception issues de l'industrialisation et de la construction des ensembles collectifs des années 50 à 70. Ces quartiers intègrent des aires de parkings ou de garages et en conséquence les aménagements de surface sont souvent des zones très minérales.

En termes de patrimoine bâti, au-delà des quartiers plus historiques déjà valorisés (Monplaisir, Transvaal, Route de Vienne, Emile Combres, rue de la Concorde, ...), le 8^e arrondissement est une véritable mosaïque urbaine mêlant d'anciens faubourgs industriels, des quartiers des maisons ouvrières, l'ensemble emblématique de la cité Tony Garnier, des ensembles collectifs des années 1950 à 75, des maisons bourgeoises et d'anciennes grandes propriétés investies par des hôpitaux.

Développer les liaisons douces de parc en parc dans la traversée des quartiers et encadrer les évolutions dans les quartiers patrimoniaux

• Garantir des promenades continues entre les grands parcs



- > Cette orientation répond à l'orientation générale du SCoT qui vise à privilégier la mise en réseau des parcs urbains sur le territoire du centre de la métropole.
- > Garantir la continuité de promenades piétonnes et cycles afin de relier les grands parcs entre eux : Parcs de Parilly, de Blandan, lien vers le parc de Gerland, via le Clos Layat.
- > Accompagner et favoriser ces grandes liaisons dans le cadre des opérations de renouvellement urbain qui se feront en franges : à titre d'exemple, liaison du parc de Parilly au parc Blandan et liaison du parc de Parilly au parc du Clos Layat.

• Créer des espaces verts et des liaisons de proximité dans le cadre du renouvellement urbain des différents quartiers et réintroduire plus de nature

- > Intégrer dans les quartiers des liaisons de proximité vers les parcs et espaces publics de l'arrondissement et en lien avec les équipements présents (notamment scolaires) : liaisons Mermoz Nord/Mermoz Sud, via le mail Narvick ; liaison place du 08 mai 1945/parc du Clos Layat, liaison Rockefeller/Laennec...
- > Prévoir la possibilité de créer des espaces verts de proximité dans les quartiers moins bien dotés : Moulin à Vent, Pressensé...
- > Améliorer la porosité de certains quartiers, en profitant de la reconversion de certains grands sites industriels ou îlots résidentiels (ex : Patay, Givaudan...), en recherchant des ouvertures et des liaisons douces au sein des grands îlots.
- > Inciter à réintroduire plus de végétalisation dans les opérations de renouvellement urbain des grands ensembles (opérations de résidentialisation, végétalisation des aires de parkings...) et dans le cadre de la reconversion d'anciens tènements industriels minéralisés.

• Privilégier la valorisation des quartiers qui présentent une identité patrimoniale

- > Valoriser le patrimoine XX^e siècle de la cité Tony Garnier, également très présent sur le pôle hospitalier de Grange Blanche-Rockefeller notamment.
- > Privilégier, lorsque c'est possible, la préservation de bâtiments industriels afin de préserver l'identité de l'arrondissement : Pour exemple, le Parc Bataille (ex usine automobile Rochaix) ...
- > Valoriser les maisons de maître, maisons bourgeoises, en préservant leurs caractéristiques bâties et paysagères. Le 8^e en concentre de nombreuses : ouest Monplaisir, Sud Monplaisir, Route de Vienne...
- > Affirmer la vocation paysagère et patrimoniale du cimetière de la Guillotière.

- Inscription de débouchés piétonniers pour mettre en œuvre ces liaisons.

OAP
8.2

- Deux OAP sur le secteur de Mermoz (Mermoz Nord et Mermoz Sud) reprennent ces principes de liaisons vertes à conforter.

OAP
8.3

- Inscription d'emplacements réservés et de localisations préférentielles pour la réalisation d'espaces verts de proximité. Une localisation préférentielle pour une surface de 10 000 m² d'espace vert est inscrite entre la rue de Nice et la rue P, Cazeneuve pour la réalisation d'un parc urbain.

OAP
8.9

- Coefficient de pleine terre (CPT) de 35%, complété par une OAP pour le secteur du Boulevard Ambroise Paré - Impasse Jean Jaurès.

- Boisements préservés en espaces boisés classés (EBC) ou espaces végétalisés à mettre en valeur (EVV).

- Coefficients de pleine terre (CPT) de 25% et 35 % respectivement dans les zonages URM1 et URC2 qui couvrent ces ensembles.

- Un zonage URC1b, complété par un périmètre d'intérêt patrimonial, est inscrit sur la cité Tony Garnier afin de préserver les spécificités de ce quartier.

PIP
A6

-Périmètres d'intérêt patrimonial créés sur ces ensembles.

- Patrimoines bâtis préservés en éléments bâtis patrimoniaux (EBP).

- Les boisements du cimetière sont protégés en espaces végétalisés à mettre en valeur.



Quartier Montplaisir
© Agence d'urbanisme 1990

Cet arrondissement révèle ainsi une diversité dans son patrimoine bâti et paysager. L'enjeu sera de valoriser la diversité de ce patrimoine, tout en favorisant un renouvellement urbain harmonieux qui va se poursuivre. Une attention particulière devra être portée sur les quartiers patrimoniaux caractéristiques, compte-tenu d'une forte mutation encore attendue à l'échelle de l'arrondissement. Certains ensembles bâtis caractéristiques, mais plus modestes dans leurs qualités (ensembles de quartiers pavillonnaires...) sont identifiés, d'autant qu'ils offrent une certaine qualité végétale.

La partie Nord du 8^e arrondissement est constituée de tissus urbains très hétéroclites :

- Au nord, en transition vers Grange Blanche sur Lyon 3^e, le pôle de santé sur le secteur Rockefeller / Bérard qui regroupe de nombreux établissements de santé et d'enseignement spécialisés (cf. page 36).

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

• Encadrer le renouvellement urbain dans certains quartiers de faubourgs en prenant en compte l'identité patrimoniale

- > Permettre un renouvellement urbain autour des anciennes artères faubouriennes de l'arrondissement, qui correspondent aux radiales principales nord-sud : Route de Vienne, Avenue Pressensé, Avenue Santy, partiellement Monplaisir. Ce renouvellement urbain s'appuiera sur les caractéristiques des anciens faubourgs, tout en permettant une certaine densification (respect du parcellaire, rythme des constructions, épannelages...) et en prenant en compte le caractère végétal présent parfois en second rang et en cœurs d'îlots.

• Favoriser une évolution modérée dans les quartiers pavillonnaires

- > Préserver les quartiers à dominante pavillonnaire de Monplaisir Sud et Ouest, Transvaal, Boulevard Ambroise Paré sud, Emile Combes/Bocage/rue de la Concorde, Montvert ... tout en y permettant l'insertion de constructions contemporaines, qui respectent l'épannelage et les formes urbaines de ces tissus.
- > Préserver et protéger la qualité végétale et patrimoniale dans les quartiers pavillonnaires et les maisons de maître et propriétés implantées sur Sans Souci, Monplaisir Sud, Bocage.
- > Assurer une évolution modérée dans les quartiers pavillonnaires qui présentent des qualités paysagères, tout en y réintroduisant des formes urbaines intermédiaires. Ces quartiers constituent des « zones de respiration » et se développent le long de ruelles plus calmes, propices au développement résidentiel de formes et hauteurs contenues : C'est le cas pour Général André-La Plaine (Av. Paul Santy, Av. Viviani et rue Stéphane Coignet), Mermoz Genton...



PIP
A1
A2

- Des zones UCe3a sont inscrits sur ces secteurs, avec des hauteurs variées de 10 à 19 mètres selon le contexte urbain.
- Des périmètres d'intérêts patrimoniaux accompagnent certains de ces faubourgs.

PIP
A3
A4
A5
A7

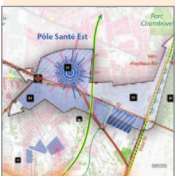
- Zonages URi1a et URi1b avec une hauteur à 7 mètres, complétés par des périmètres d'intérêt patrimonial et des espaces végétalisés à mettre en valeur (EVV), afin de respecter les caractéristiques de chacun de ces quartiers pavillonnaires.

PIP
B1

- Des périmètres d'intérêts patrimoniaux accompagnent certains de ces ensembles pavillonnaires.
- Un zonage URm1 est inscrit partiellement sur les franges des avenues Paul Santy et Viviani afin de favoriser un renouvellement urbain en transition avec les ensembles plus pavillonnaires situés à l'arrière.
- Un zonage URm2 avec une hauteur à 13 mètres est inscrit rue S. Coignet pour y favoriser également une mutation.

DÉCLINAISON PAR QUARTIERS

Nord 8^e : Monplaisir, Hôpitaux Est et Laennec, assurer le développement du pôle de santé et poursuivre le renouvellement urbain de l'axe Berthelot- Mermoz



- > Se référer au paragraphe Renforcer le pôle de santé - page 37.
- > Préserver des sites pour les besoins économiques.



Place Ambroise Courtois
© Agence d'urbanisme 2015

Dans ce secteur, la Métropole développe également une opération économique sur le site de l'ancienne caserne de la Buire, avenue Rockefeller, afin d'y positionner un pôle de recherche et des bureaux liés.

- Le quartier de Monplaisir, faubourg historique de la ville, dans le prolongement de la Guillotière, constitue un noyau ancien sur la route des Alpes. Le quartier s'est fortement développé avec l'arrivée du métro D, et sa population a plus que doublé en une génération. L'avenue des Frères Lumière, se distingue avec son bâti ancien, aligné, et la présence de commerces en rez-de-chaussée qui constituent autant d'éléments qu'il importe de conforter.

- Ce quartier, composé d'un tissu urbain composite, organisé autour d'immeubles collectifs, se prolonge à l'ouest, en direction de l'ancienne Manufacture des Tabacs (Université Lyon3) et de la nouvelle opération Epargne-Berthelot. Ce secteur intègre l'îlot Berliet, dans l'épaisseur nord de l'avenue Berthelot, pour lequel une rénovation importante est engagée à la place des anciennes usines automobiles et du bowling: réalisation de logements, bureaux, d'un groupe scolaire, de surfaces commerciales ...

- Des ensembles pavillonnaires dans l'épaisseur sud de Monplaisir et sur les quartiers de Transvaal, du boulevard Ambroise Paré. La vigilance en matière de patrimoine bâti est nécessaire sur ces quartiers pour conserver et valoriser les aspects architecturaux et urbains participant à l'identité de ces secteurs.

- Plus à l'est, en direction de Bron, les quartiers résidentiels plus monofonctionnels de Laennec, qui profite d'une desserte en transports collectifs par le métro D.

La partie centrale du 8^e est plus composite et s'étire entre les avenues Berthelot et Mermoz au nord et la route de Vienne à l'ouest. On y retrouve différentes typologies de quartiers :

Deux centres de quartiers complémentaires et proches dans cette partie : Bachut et les Etats-Unis.

- Le centre de quartier des Etats-Unis, de formation récente, recouvre la cité Tony Garnier construite dans les années 30. Cet ensemble urbain, témoignage à la fois historique et contemporain du patrimoine de Tony Garnier doit être valorisé. Il s'étire jusqu'à la place du 8 mai 1945, réaménagée en 2002. A long termes, ce secteur deviendra stratégique puisqu'il constituera le barycentre du croisement de 2 lignes de tramway: la ligne T4 et la future ligne T6, qui reliera Gerland aux hôpitaux Est, en desservant le 8^e arrondissement.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- > Conforter le site universitaire de la "Manufacture des Tabacs".
- > Maintenir les activités économiques permettant d'offrir emplois et services aux habitants et aux salariés.
- > Renouveler les franges Est de l'avenue des Frères Lumière, en accroche avec le pôle multimodal de Grange Blanche pour y accueillir des programmes mixtes.
- > Poursuivre le renouvellement urbain autour de l'avenue Jean XXIII et de l'avenue Berthelot, en y prévoyant une évolution mixant logements, bureaux, et équipements de proximité... (achèvement de la ZAC Berthelot-Epargne, projet sur le tènement Berliet, ...).
- > Envisager une évolution mixte sur le Nord du Bachut : permettre pour certains tènements une évolution urbaine vers une programmation mixtes (logements et activités), en y imposant une part à réserver à la création d'activités économiques (bureaux, locaux d'activités ...).
- > Préserver l'identité et les caractéristiques urbaines et patrimoniales des quartiers plus constitués autour de Monplaisir, tout en y renforçant l'offre commerciale et de services.
- > Favoriser la création d'une liaison piétonne entre Rockefeller et Mermoz, à proximité du pôle de santé Est, afin d'assurer une liaison entre le métro D et l'avenue Rockefeller..

Etats-Unis, Bachut, Mermoz : prioriser le renouvellement urbain autour des lignes fortes de transport collectif, en y privilégiant une diversification résidentielle et une mixité urbaine

• Pour l'ensemble du secteur



- > Anticiper les besoins en matière de croissance démographique et de besoins solaires en réservant des sites pour l'implantation de futurs équipements (collège, écoles, ...)
- > Favoriser la réhabilitation du parc existant et l'adaptation des logements aux enjeux environnementaux et énergétiques, notamment pour le patrimoine bâti des années 30 à 80 (performance énergétique, accessibilité des immeubles et des logements...).

Rapport de présentation Outils réglementaires

- Zonage URm1, le site est protégé en élément bâti patrimonial (EBP).
- Zonages UEi1 et UEi2 sur les sites occupés par des activités économiques à conforter.
- Un secteur de mixité fonctionnelle (SMF) est inscrit au 37 rue St Romain afin d'y permettre l'accueil d'un équipement d'intérêt collectif.
- Zonages URm1 et URc2 selon la morphologie des quartiers.
- Un emplacement réservé pour groupe scolaire est créé rue Bataille pour répondre aux évolutions démographiques.
- Zonage de projet UPR7 sur le tènement Berliet, accompagné d'un plan de détail et d'une OAP fixant les principes d'aménagement.
- Zonage URm1 et secteur de mixité fonctionnelle au nord du Bachut, avec des hauteurs de constructions variant de 19 à 34 mètres.
- Polarité commerciale à 3500 m2 sur la centralité de Monplaisir.
- Un zonage UCe3a sur Monplaisir et UCe3p protège les fronts bâtis caractéristiques de l'avenue des Frères Lumière et de la place Ambroise Courtois. Un périmètre d'intérêt patrimonial global couvre le secteur de l'avenue des Frères Lumière.
- Principe de débouchés piétonniers inscrits.
- Entre l'av. Santy et la rue de la Concorde au sud, un zonage USP est inscrit pour favoriser une opération de restructuration du groupe scolaire Kennedy, en y intégrant de nouveaux équipements sportifs.
- Une localisation préférentielle équipement culturel est inscrite rue du Professeur Beauvisage pour répondre aux évolutions démographiques.

OAP
8.1

PIP
A2



Reconfiguration de l'avenue J.Mermoz
© Agence d'urbanisme 2011

- Le centre de quartier du Bachut centré sur la place du Bachut et desservi par le tramway T2, se développe quant à lui au croisement de l'avenue Berthelot et du boulevard Jean XXIII: ce centre accueille la mairie d'arrondissement, la Maison de la danse (dont le rayonnement dépasse largement le cadre de l'arrondissement), mais aussi de petites et moyennes surfaces commerciales. La reconversion des friches industrielles (dont d'anciens showrooms) est en cours d'achèvement sur ses franges. Ce centre de quartier se prolonge plus à l'Est par la cité des entreprises et le village d'activités, qui se sont implantés à la place de l'ancienne friche Lenzbourg, ainsi que par une opération mixte sur les anciens terrains Valéo (bureaux, logements et création d'équipements (crèche, mail paysager). Parallèlement, le centre de Bachut a fait l'objet de réaménagements complémentaires en ce qui concerne les espaces publics et squares.

- Un petit centre de quartier autour de la place général André, le long de l'avenue Paul Santy. Il se positionne à l'interface de deux tissus urbains résidentiels partiellement classés au titre de la politique de la ville : grands ensembles au nord et à l'ouest, quartiers pavillonnaires au sud et à l'est.

- Des ensembles de quartiers à dominante pavillonnaire : le quartier Général André la Plaine et le quartier d'Emile Combes Bocage à l'arrière de la place du Bachut.

- Les ensembles résidentiels collectifs, de copropriétés et de logements sociaux qui se développent dans l'épaisseur de part et d'autre du boulevard des Etats-Unis.

Dans ce cadre, les ensembles d'habitat collectif de Mermoz Nord et de Mermoz Sud profitent de l'engagement des collectivités et de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) afin de poursuivre la transformation et la rénovation urbaine de cette entrée Est de Lyon depuis l'autoroute A43. Le secteur de Mermoz Nord, parc social géré par Grand Lyon Habitat a fait l'objet, pour sa partie nord d'une opération de renouvellement urbain en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Aujourd'hui la restructuration de la partie nord (environ 500 logements) est quasiment achevée, en lien avec l'amélioration de l'entrée de ville Jean-Mermoz Est. Au sud de l'avenue, le quartier de Mermoz sud verra sa transformation urbaine arriver, avec son inscription en tant que site d'intérêt régional au titre du PNRU2.

D'autres quartiers, ceux de Langlet-Santy, dont la cité Maurice Langlet et le passage comtois, profiteront également d'interventions prioritaires.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

- > Favoriser un renouvellement urbain des quartiers aux abords des lignes fortes de transports collectifs (métro D, des tramway T2, T4 et du futur T6), en permettant une densification qualitative des ensembles à dominante sociale par des opérations de démolitions-reconstructions avec des hauteurs plus importantes possibles sur les avenues ou boulevard des Etats-Unis, de nouveaux espaces verts et plus de qualité d'habiter grâce à une mixité résidentielle à réintroduire : sont notamment concernés les quartiers d'Audibert-Lavirotte, Million, Bonnefond Leynaud ...

OAP
8.4

- Zonages URc2 et URc1b selon les quartiers et zonages URm1, UCe2a, URc1a, URc2 et URc1a avec des hauteurs variées de 16 à 25 mètres et selon la morphologie urbaine préexistante, favorisant la constructibilité le long des corridors de transport collectif.

Sur le secteur Langlet-Santy-Comtois, une orientation d'aménagement et de programmation est créée. Elle vient encadrer le projet de rénovation urbaine. Des zonages URm1 sont inscrits de part et d'autre de l'av.Santy (coefficient de pleine terre de 30% au sud) et des principes graphiques pour assurer une liaison viaire et modes actifs nord/sud continue (emplacement réservé de voirie sur le passage comtois et débouchés piétons au sud).

OAP
8.8

- Le long du tramway T6, rues Beauvisage/angle Av. Santy, des zonages UEi2 et URm1 sont inscrits, avec coefficient de pleine terre de 30% et des hauteurs à 25 et 31 mètres, complétés par un secteur de mixité fonctionnel pour favoriser un renouvellement urbain en premier rang de l'entreprise JST. Une orientation d'aménagement et de programmation vient préciser les conditions d'aménagement. Des protections des boisements en Espace Végétal à valoriser (EVV) sont inscrites.

OAP
8.9

- Entre le boulevard Ambroise Paré et l'impasse Jean Jaurès, un zonage UPr est inscrit, avec coefficient de pleine terre de 35% et une hauteur à 25 mètres pour favoriser le renouvellement urbain de ce secteur proche des corridors de transports collectifs. Une orientation d'aménagement et de programmation vient préciser les conditions d'aménagement.

OAP
8.10

- Zonage de projet UPr, avec des hauteurs variées de 16 à > 37 mètres selon la structure urbaine, complété par une OAP fixant les principes d'aménagement pour l'ensemble Audibert Lavirotte situé à la croisée de l'avenue Berthelot et du boulevard des Etats-Unis.

OAP
8.11

- Au croisement de la rue Professeur Beauvisage, de l'avenue Francis Pressensé et de l'avenue Viviani, inscription d'un zonage UPr, avec des hauteurs de 31 mètres sur rue et 10 mètres à l'arrière afin de favoriser la constructibilité le long des corridors de transports collectifs tout en assurant la transition avec le groupe scolaire Alain Fournier. Une OAP précise les conditions d'aménagement pour encadrer le projet de renouvellement urbain.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

- > Prévoir un renouvellement urbain le long des avenues Santy, Viviani et boulevard Pinel vers plus de programmes de petits collectifs, en transition avec les quartiers pavillonnaires moins denses situés aux abords de ces axes : secteurs de la Plaine, Général André...
- > Permettre une évolution modérée des quartiers, présentant des qualités paysagères et des caractéristiques patrimoniales, dont les ensembles pavillonnaires de la Plaine/G. André, Mermoz sud...
- > Préserver la cité Tony Garnier, en valorisant sa forme urbaine caractéristique.

• Pour Mermoz Nord - entrée Est



- > Accueillir le tramway T6 sur l'avenue Mermoz
- > Concentrer l'offre commerciale sur l'avenue Mermoz.
- > Permettre la réalisation d'une boucle piétonne, cyclable et paysagère : Promenade Dupeyron/Mail Narvik entre Mermoz Nord et Sud.

• Mermoz Sud : Un projet d'ensemble entre le nord et le sud



- > Densifier et diversifier l'habitat, en réduisant l'offre de logements sociaux et en programmant des logements familiaux et des logements étudiants sur l'ensemble du secteur.
- > Ouvrir et désenclaver le quartier en assurant le prolongement des mails paysagers en lien avec le parc de Parilly proche : réalisation de la promenade au sein de Mermoz nord et boucle à créer avec le mail Narvik sur Mermoz sud et les quartiers situés en franges, à l'ouest et à l'est.
- > Assurer la continuité des rues entre Mermoz Nord et Mermoz Sud autour du futur axe de transport en site propre T6 (Debourg / hôpitaux Est).
- > Structurer la façade sud de l'avenue Mermoz pour modifier l'image du quartier.
- > Requalifier les espaces publics, supports de lien social : place des Frères Voisin, place Latarjet... et restructurer les équipements existants, notamment scolaires.

• Langlet - Santy / Général André / La Plaine



- > Préserver les tissus de faubourg autour de la place Général André et conforter la dynamique des commerces de proximité.
- > Préserver dans les rues adjacentes plus apaisées de la circulation les quartiers à dominante pavillonnaire.
- > Réhabiliter le patrimoine de la résidence M. Langlet et introduire des constructions neuves.

- Zonages URM1, avec des hauteurs de 19 mètres aux abords du boulevard Pinel et plus modérées sur les avenues Santy et Viviani, de 16 mètres sur rue et 10 mètres à l'arrière, afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires du quartier la Plaine, inscrits en Uri1a.
- Un zonage URi1a, afin de préserver une partie des ensembles pavillonnaires en premier front des avenues Santy et Viviani.
- Un zonage Uri1b, complété par des espaces végétalisés à mettre en valeur (EVV) afin de respecter les caractéristiques des ensembles pavillonnaires situés au sud du complexe sportif Michel Saez.
- Un zonage URC1b, complété par un périmètre d'intérêt patrimonial, est inscrit sur la cité Tony Garnier afin de préserver les spécificités de ce quartier.

OAP
8.2

- Zonage URC1a, complété par l'OAP (opération urbaine en cours).
- Zonage USP inscrit pour permettre la restructuration du collège Mermoz, bld Pinel.

OAP
8.3

- Zonages URC2 et URC1a, complété par une OAP, pour la partie sud de Mermoz (ZAC créée dans le prolongement de Mermoz nord) intégrant les franges à l'ouest de la rue de Moselle et à l'est, côté bld Pinel.
- Les hauteurs prévues sont de 25 mètres sur l'avenue Mermoz, en anticipant l'arrivée du tramway T6, de 22 mètres sur le reste de la ZAC Mermoz sud et de 16 à 19 mètres sur les franges.
- Linéaires toutes activités inscrits en façade de l'avenue Mermoz, pour Mermoz Nord et Sud.
- Ligne d'implantation inscrite en façade Sud de l'avenue Général Frère pour permettre l'alignement avec les constructions environnantes.

- Zonage UCe3 a et polarité commerciale plafonnée à 1000 m2.
- Zonages URi1a pour les quartiers pavillonnaires.
- Zonages URM1, URC2 sur ces secteurs de collectifs et URM2 le long de la rue S. Coignet, en transition avec les rues de pavillonnaires.



Moulin à Vent
© Agence d'urbanisme 2009

Dans sa partie Ouest, le 8^e est caractérisé par les quartiers Grand Trou-Moulin à Vente Route de Vienne, en transition entre les Etats-Unis et Gerland. On y retrouve :

- Le centre de quartier commercial et de services de la route de Vienne, constitué autour d'un ancien faubourg au nord, le long de la route de Vienne et au carrefour du Moulin à Vent un pôle d'animation commerciale au carrefour de la route de Vienne et de l'axe Challemel Lacour/Henri-Barbusse. La présence d'un bâti ancien à l'alignement le long de la route de Vienne où perdurent quelques commerces en rez-de-chaussée constitue un élément de centralité dans un secteur qui a muté ces dernières années. Le pôle de vie de la Petite Guille constitue un autre noyau de proximité du quartier, sur l'axe Delore Pressensé également en frange de Vénissieux. Aujourd'hui, ce secteur présente des enjeux intercommunaux, notamment avec l'arrivée de la future ligne de tramway T6 qui reliera Gerland au pôle de santé Est.

- Dans l'épaisseur de la route de Vienne, d'anciens tènements hospitaliers (clinique St Vincent de Paul) ou industriels (Patay) vont profiter d'un renouvellement urbain ambitieux, qui amènera à un renforcement des équipements de proximité, tout particulièrement en matière d'espaces verts et d'équipements de proximité (école, crèche,...) en accompagnement des logements à construire.

- Quelques poches de tissus à dominante pavillonnaire dont il faut préserver les spécificités : rues des Jasmins, Gaston Duret, Charpentier, impasse Brachet, ...

- Au sud, l'hôpital Saint-Jean-de-Dieu complète l'offre du pôle de santé Est, avec une spécialisation en psychiatrie en pointe sud-ouest de l'arrondissement.

Aujourd'hui, ce territoire dispose encore d'importantes mutabilités, et concentre la plus grande part des parcelles, y compris résidentielles, potentiellement mutables de l'arrondissement. Compte tenu de cette forte mutabilité, la vigilance en matière de patrimoine bâti est nécessaire pour conserver les particularismes architecturaux et urbains participant de l'identité de ces secteurs.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- > Ouvrir la résidence et animer l'avenue Paul Santy (commerces en rez-de-chaussée).
- > Elargir le passage comtois et le rendre public et le prolonger à travers la résidence M. Langlet.
- > Améliorer le cadre de vie, en favorisant la résidentialisation des espaces sur la résidence Maurice Langlet et en optimisant l'offre de stationnements, afin de valoriser les espaces non bâtis.

Rapport de présentation Outils réglementaires

- Un emplacement réservé pour groupe scolaire est créé av. P. Santy/rue Thénard pour répondre aux évolutions démographiques.
- Inscription d'un emplacement réservé de voirie

Route de Vienne - Moulin à Vent : Développer des opérations de qualité et poursuivre le renouvellement urbain



- > Favoriser le renouvellement urbain sur le 8^e et Vénissieux le long du tramway T6 en permettant une mixité urbaine (Barbusse, Delore, Pressensé).
- > Renouveler le parc ancien faubourien aux abords de la route de Vienne, en renforçant l'offre commerciale, de services et d'équipements.

- > Prévoir des opérations à dominante résidentielle de qualité : diversité des formes urbaines tout en y recherchant une qualité d'habiter et en profitant du caractère paysager ou patrimonial préexistant ou en y réintroduisant plus de végétal et d'espaces récréatifs (St Vincent de Paul, Patay à titre d'exemples ...)
- > Permettre une évolution modérée des quartiers, présentant des qualités paysagères et des caractéristiques patrimoniales, dont les ensembles pavillonnaires de Grand Trou, Moulin à Vent.

- > Permettre la modernisation de l'hôpital St Jean de Dieu, tout en valorisant le bâti et le patrimoine boisé et paysager.

- > Développer des liaisons piétonnes de proximité.
- > Créer un espace vert de proximité sur Patay et sur l'angle des rues Pressensé et Sarrazin.
- > Conforter le pôle sportif et de loisirs du Clos Layat.

PIP
A1

- Zonages UCe3a, complété par un périmètre d'intérêt patrimonial, avec des hauteurs variant de 10 à 25 mètres selon les rues favorisant une constructibilité, respectant les spécificités de cet ancien faubourg.

OAP
8.6

- Emplacement réservé le long de la rue Henri Barbusse pour les aménagements liés à la réalisation du tramway T6. En proximité du tramway, sur le secteur Petite Guille, angles av. H. Barbusse /rue P.Delore-Préssensé, une orientation d'aménagement et de programmation est créée : Y sont inscrits des zonages AURm1 avec coefficients de pleine terre (30-40%) et des seuils minimums de déclenchement d'opérations indiqués dans l'OAP, pour favoriser un renouvellement mieux maîtrisé. Y est prévu une localisation préférentielle (parc, espace vert).

OAP
8.5

- Un zonage UCe3a avec un coefficient de pleine terre graphique de 0,3 % est prévu route de Vienne - imp. Caton, complété par la réalisation d'un espace vert de proximité et un maillage modes actifs. Ce secteur est complété par une orientation d'aménagement et de programmation, qui explicite les conditions d'aménagement du cœur d'îlot.

- Zonages URc2 et URm1 sur ces secteurs et zonages Uri1a et plus marginalement URm2 pour les quartiers pavillonnaires, avec des hauteurs variant de 7 à 10 mètres.

- Inscription de TUCCE sur les jardins Challemel Lacour.

OAP
8.7

- Zonage USP, accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation pour encadrer la modernisation de l'hôpital, en s'appuyant sur les qualités du site : éléments bâtis patrimoniaux (EBP) et prescriptions de boisements (EBC et EVV) inscrits.

- Inscriptions d'emplacements réservés pour espaces verts et de débouchés piétonniers pour mettre en œuvre ces liaisons.

- Zonage UL sur le clos Layat.

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 709 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 8^e arrondissement présente une situation moins favorable que la moyenne de la ville de Lyon et la Métropole.

La population de l'arrondissement est jeune et cette tendance se renforce. 45,2% des habitants ont moins de 30 ans et leur part progresse de 1,6 points. A l'inverse, les 60 ans et plus sont moins représentés et leur part diminue malgré une progression des effectifs de 1 275 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, le 8^e arrondissement accueille essentiellement des personnes seules (48,7%) et les familles avec enfants diminuent (28,4%, -1,7 points depuis 1999).

Besoins en logements spécifiques

Les étudiants, au nombre d'environ 60 000 sur le secteur Centre, 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 également 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 soit 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.

Equilibre entre locatif et propriété occupante

En 2012, 29,5% des ménages du 8^e arrondissement sont propriétaires de leur logement et cette part affiche une légère progression de 0,3 point. A l'inverse, 68,1% sont locataires dont 38,3% dans le parc privé. La part du locatif privé progresse de 4,3 point depuis 1999. Ce dernier exerce une fonction d'accueil des nouveaux ménages en étant très souvent la première étape des parcours résidentiels. Son maintien constitue donc un enjeu pour l'arrondissement.

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

- Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle et future mais aussi accompagner le renouvellement urbain. Pour ce faire, mobiliser les opportunités foncières disponibles (Patay, Saint Vincent de Paul) mais aussi 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, une offre de logements locatifs 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.
- 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.



- 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.

Offre locative sociale

En 2017, l'arrondissement comptait 14 892 logements sociaux soit 27,1% du parc social de la ville de Lyon. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 1 887 logements soit une augmentation de +0,4 point (poids du parc social en 2017 : 35%). Par conséquent, l'arrondissement ne présente pas de déficit par rapport au taux réglementaire de 25%.

Les besoins sont importants, la pression de la demande est forte avec près de 5 demandeurs pour une offre ce qui confirme l'attractivité de l'arrondissement. 5 120 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour l'arrondissement au 31 décembre 2017, 63% proviennent de ménages y résidant déjà.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (7,4 %) est inférieur à celui de la ville de Lyon (8,6%) et la Métropole (9,1%).

Offre locative privée

38% des ménages du 8^e arrdt sont locataires du parc privé qui accueille majoritairement des ménages de petite taille (notamment étudiants ou jeunes ménages) connaissant un fort taux de mobilité.

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier sont inférieurs à la moyenne de la ville de Lyon (2856 €/m² contre 3 309€ pour Lyon) et restent relativement accessibles à une clientèle d'accédant aux revenus modestes. Les prix de l'individuel ciblent davantage les classes aux revenus supérieurs.

Le marché de l'immobilier neuf est, en revanche, peu accessible aux ménages aux revenus modestes (entre 3 900 et 4 100 €/m²). Le marché de l'accession y est minoritaire par rapport aux produits investisseurs qui ont représenté 70% des ventes entre 2012 et 2014.

Le parc existant

Environ 23 820 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 38,5% 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 8^e arrondissement comporte une part relativement importante de logements potentiellement indignes (6,8%) et de copropriétés considérées comme fragiles (10%). 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.

A noter également que 3,7% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 3,4% pour la ville de Lyon et de 4,5% à l'échelle de la Métropole.

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

- > Poursuivre le développement du parc locatif social en veillant à l'équilibre territorial. 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 prioritaires du contrat de ville et la rénovation urbaine

Pour chacun des quatre secteurs concernés, les enjeux sont les suivants :

Mermoz Nord : finalisation de l'opération de renouvellement urbain,

Mermoz Sud : poursuite de la transformation de l'entrée de ville en unifiant davantage les parties Nord et Sud.

Etats-Unis : l'enjeu est la reprise de l'attractivité du quartier, la mise en place d'une mixité sociale et fonctionnelle plus importante.

Langlet-Santy : recomposition urbaine et diversification de l'offre Habitat

Observation et suivi du PLU-H

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

• Poursuivre les projets territoriaux de développement social urbain

- > Poursuivre le rééquilibrage territorial des logements sociaux et diversifier l'offre de logements, notamment à la faveur des projets de renouvellement urbain à venir, (Mermoz sud / Langlet-Santy).
- > Améliorer la qualité du parc public, en particulier sur le volet thermique, pour le rendre davantage attractif et éviter le décrochage par rapport à l'offre nouvelle.
- > Poursuivre la requalification du parc ancien privé et prévenir la dégradation des copropriétés privées. Le cas échéant, poursuivre la lutte contre l'Habitat indigne.
- > 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 l'arrondissement, cela se traduit par :

- un objectif de production d'environ 776 logements / an, soit 6 986 logements en 9 ans entre 2018 et 2026 (pour mémoire, entre 2010 et 2014, 709 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 quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). 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 m² 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^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3^{ème} 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 les quartiers prioritaires.

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, plusieurs quartiers sont concernés : Mermoz sud, Etats-Unis et Langlet-Santy, Moulin à vent.

Pour ces quartiers, les actions inscrites au volet Habitat du contrat de ville sont les suivantes :

- poursuivre le rééquilibrage territorial des logements sociaux et diversifier l'offre de logements, notamment à la faveur des projets de renouvellement urbain à venir, (Mermoz sud / Langlet Santy),
- améliorer la qualité du parc public, 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,
- poursuivre la requalification du parc ancien privé et prévenir la dégradation des copropriétés privées,. Le cas échéant, poursuivre la lutte contre l'Habitat indigne,
- 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,
 - 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 l'arrondissement 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.

Objectifs

Le renouvellement de l'ancien site des usines Berliet s'inscrit dans la dynamique urbaine du quartier, autour des lignes de tramway T2 et T4 reliant Vénissieux et le quartier universitaire de la Doua via Part Dieu. Le développement de ce potentiel foncier significatif du 8^{ème} arrondissement doit répondre à différents objectifs :

- Traiter « l'agrafe urbaine » de part et d'autre des voies ferrées, tout en préservant les singularités morphologiques, les ambiances et les qualités d'espaces végétalisés du secteur;
- Conforter les activités économiques et améliorer leur insertion tout en permettant à terme une évolution encadrée des sites compte tenu des enjeux locaux;
- Développer le site dans l'esprit d'une véritable cité-jardin, économe d'espace, à la morphologie urbaine dense, acceptant des hauteurs de bâti diversifiées, et faisant une part belle aux espaces verts, équipements de proximité ainsi qu'aux activités de services;
- Préserver le patrimoine d'intérêt local, et favoriser la prise en compte des caractéristiques patrimoniales du quartier « Hérಿದೆaux », et de l'histoire du site industriel dans les projets de construction.

Principes d'aménagement

L'aménagement du site reposera sur les principes et orientations d'aménagements suivants :

1. Le patrimoine : mise en valeur et réinterprétation contemporaine de certains éléments architecturaux du passé industriel et économique du site, par :

- La conservation et possible déplacement sur site du « portail Berliet ». Cet élément architectural est un élément important pour la mémoire des 1^{ères} grandes usines automobiles de Lyon, car il marque le portail d'entrée à l'un des ateliers de montage ;
- L'organisation des bâtiments en référence au parcellaire en lanière des anciens entrepôts ;
- La préservation et réhabilitation d'une partie de la halle, située au Nord-Est du site. Cette halle de stockage marque l'histoire industrielle du site, mais est surtout remarquable par sa volumétrie et sa superficie, rare dans le centre de l'agglomération.

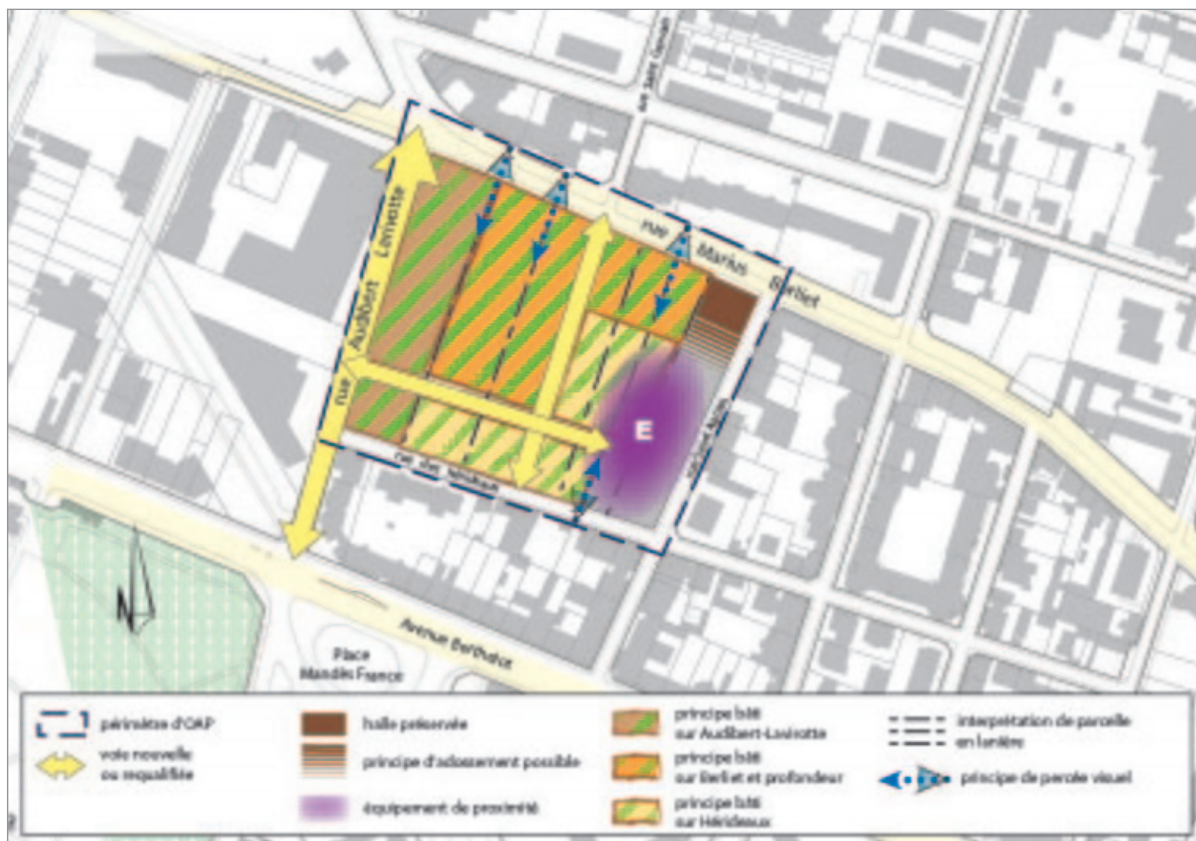
2. Le maillage : inscrire le projet dans l'organisation viaire environnante par :

- L'élargissement de la rue Audibert et Lavirotte et la création d'un parvis au croisement Berliet/Lavirotte, pour favoriser un espace public plus confortable ;
- La création d'une voie NordSud traversant le site, dans le prolongement de la rue Saint Gervais, pour assurer une connexion avec le quartier Monplaisir ;
- La réalisation d'une voie EstOuest et d'une placette au droit du futur groupe scolaire, dans le prolongement d'une voie de l'îlot Berthelot Epargne ;
- Des cheminements de desserte piétons-cycles Nord-Sud et EstOuest, au sein de l'opération.

3. Programmation urbaine : développer un îlot mixte pour répondre aux besoins des habitants futurs, en :

- Assurant dans l'ensemble du nouveau quartier une part équilibrée entre surfaces de logements et

Principes d'aménagement



surfaces « d'activités urbaines » (dominante services, commerces de proximité). Les activités se développeront en rez-de-chaussée principalement le long des voies et parfois pourront s'inscrire sur des emprises plus épaisses en cœur d'îlot ;

- Développant un équipement public de proximité, au droit de la halle et qui pourrait s'adosser en continuité du bâti existant pour une meilleure intégration de l'opération ;
- Favorisant, au cœur du site, des seuils paysagés lorsque des logements s'implanteront en rez-de-chaussée le long des voies ;
- Des logements sociaux, diversement répartis dans le périmètre.

4. Composition et épannelage du bâti : organiser le bâti en harmonie avec les diversités morphologiques environnantes et dans un souci d'innovation, de créativité architecturale et paysagère

- Le principe général de l'épannelage devra privilégier une diminution progressive des hauteurs du Nord-Ouest vers le Sud-Est du site ;

- Chaque volume bâti continu sera conçu selon un épannelage varié, avec des hauteurs plus élevées interrompues par des crénelages plus bas, afin d'offrir un bon ensoleillement aux immeubles voisins, ainsi : Le long de la rue Audibert et Lavirotte, les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement et devront trouver des hauteurs variées entre R+8 et R+5. Le long de la rue Marius Berliet et dans la profondeur de l'îlot, les futures opérations ménageront des percées visuelles sur les cœurs d'îlot avec des bâtiments qui s'échelonneront entre R+6 /R+7, à l'exception de la halle, ainsi qu'en cœur d'îlot où des hauteurs plus faibles seront ménagées. Sur la rue des Hérideaux, les bâtiments favoriseront une alternance de pleins et de vides avec des volumétries variées entre R+5 / R+3 ;

- Le long des voies nouvelles internes à l'îlot, les bâtiments en retrait pourront développer des balcons en porte-à-faux seulement sur les niveaux supérieurs (au-delà du 3ème niveau) afin de dégager la perception de la rue.

5. Préoccupations environnementales

Principes d'aménagement

- Ménager + ou – 30% d'espaces végétalisés de qualité à répartir sur l'ensemble de l'opération (en excluant le groupe scolaire). Une majeure partie de ces espaces sera en pleine terre, pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et participer au confort thermique et hygrométrique des occupants des immeubles ;
- Privilégier des toitures végétalisées sur les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée, avec une hauteur de terre suffisante pour permettre des plantations de type arbuste ;
- Laisser une large place au végétal en toiture et en façade ;
- Réduire les nuisances atmosphériques et sonores liées aux infrastructures en privilégiant une orientation des espaces de vie, jardins d'hiver... sur le cœur d'îlot ;
- Les constructions devront privilégier des vues dégagées et un maximum d'ensoleillement.



Ancien portail de l'usine Berliet
© Agence d'urbanisme de Lyon 2005



Portail Berliet
© Agence d'urbanisme de Lyon 2009

OAP
8.2

Mermoz nord - Lyon 8

Objectifs

Définir une stratégie d'évolution du quartier de Mermoz nord dans le cadre de la requalification de l'entrée est de la ville (démolition récente de l'autopont).

Principes d'aménagement

Après une action soutenue de valorisation de la partie sud du quartier Mermoz, le renouvellement urbain du secteur de Mermoz Nord, le réaménagement de l'avenue et la suppression de l'autopont vont permettre de réaménager cette entrée de ville de l'est de Lyon et de valoriser le quartier en améliorant notamment ses liens avec les secteurs environnants (avec Mermoz Sud, le pôle commercial de Bron, îlot commercial qui jouxte l'église Ste Trinité, lien avec les parcs de Parilly et des Essarts...).

Le secteur de Mermoz Nord fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain qui prévoit des démolitions d'immeubles et des reconstructions principalement de logements, dans un objectif de diversification de l'offre (logements sociaux et en accession).

Des bureaux et des commerces sont également à prévoir en bordure des places et voies à réaménager, en lien avec les quartiers environnants. Les nouvelles constructions à réaliser devront s'implanter en respectant les grands principes suivants :

Le réaménagement le long de l'avenue Jean Mermoz et un maillage inter-quartiers et interne de voies à requalifier et à créer

L'entrée est de Lyon, depuis l'autoroute A43 et qui débouche sur l'avenue Jean Mermoz, a été réaménagée en boulevard urbain.

L'implantation des constructions à prévoir le long de cette avenue devra favoriser la constitution d'un front urbain, tout en intégrant des ouvertures visuelles, et la prise en compte des nuisances sonores notamment.

Le secteur devra également s'appuyer sur la création et le réaménagement de rues nouvelles :

Deux rues principales structurantes auront pour objectif d'améliorer les liens entre les quartiers Nord et Sud de l'avenue Jean Mermoz :

- rue de Moselle / rue B. Morisot,

- rue Latarget / rue E. Boselli / rue Ranvier.

D'autres rues de desserte internes à requalifier et à créer

Ces rues amélioreront l'accessibilité des futures constructions et favoriseront l'ouverture du secteur de Mermoz Nord sur la ville et les tissus environnants.

Le long de ces voies, les constructions nouvelles devront privilégier la création de façades urbaines.

Deux espaces publics : le réaménagement de la place Sangnier et de la place des Frères Voisin, en entrée Est

- la place Sangnier : la réalisation de nouvelles constructions devra permettre de conforter le réaménagement d'un espace public. La création de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des bâtiments confortera l'offre commerciale, notamment à travers le réaménagement de l'îlot qui jouxte l'église Ste Trinité à l'ouest.

- la place des Frères Voisin : son réaménagement serait à conduire pour prendre en compte l'enjeu de « seuil urbain » et de « porte d'entrée » de la ville. Des constructions de grande hauteur pourront y être envisagées.

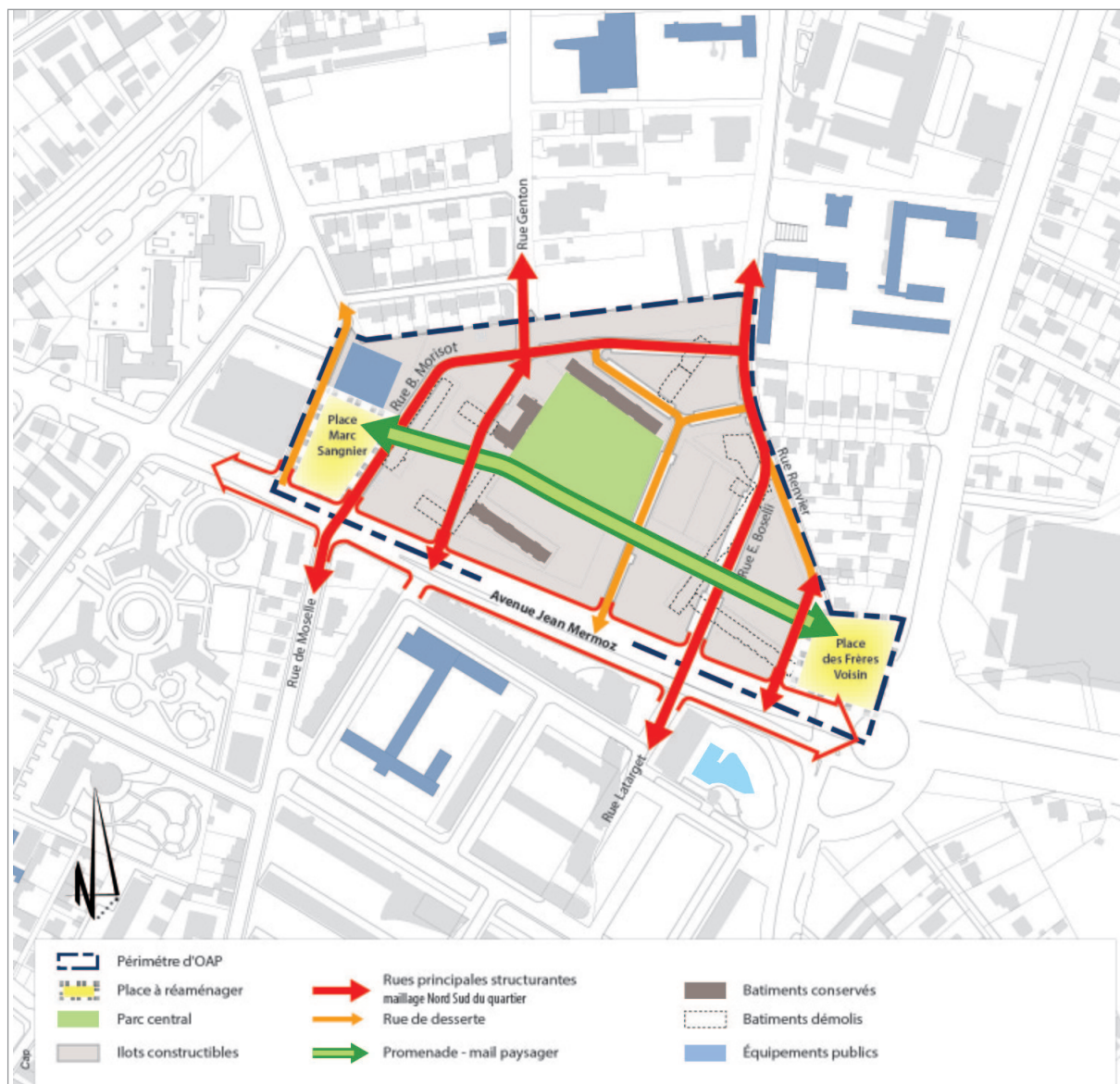
Une promenade est-ouest, reliant les deux places et un parc paysager au cœur de l'opération

Les constructions nouvelles à réaliser devront intégrer :

- une promenade constituée par un mail paysager traversant l'opération qui permettra de créer un espace récréatif. Ce mail devra relier les deux places.

- l'aménagement d'un parc paysager central au quartier, ouvert sur les logements à réhabiliter et les logements neufs à construire aux pourtours de cet espace.

Principes d'aménagement



OAP
8.3

Mermoz sud et ses franges - Lyon 8

Constat

Le quartier de l'entrée est de Lyon s'étire de part et d'autre de l'avenue Mermoz sur Lyon depuis le parc de Parilly jusqu' à la mairie du 8ème arrondissement. Cette entrée constitue l'une des principales entrées d'agglomération de la Métropole depuis l'autoroute A43.

La requalification urbaine de ce territoire a débuté en 2011 avec la démolition de l'autopont qui scindait le quartier de Mermoz en deux sous-ensembles et avec l'engagement des travaux d'aménagement de la ZAC Mermoz Nord, inscrite en opération de rénovation urbaine. Le renouvellement urbain s'est également poursuivi par des opérations privées notamment au nord de l'avenue (îlot Casino, opération sur l'ancien showroom Renault, ...).

Afin de poursuivre le processus de reconquête engagé au nord de l'avenue, il convient d'enclencher le projet de renouvellement urbain sur le quartier de Mermoz Sud, ainsi que sur les secteurs en franges ouest, sur l'îlot des résidences étudiantes du CROUS (les tripodes) et en franges est, sur le secteur autour de l'avenue Pierre Millon, côté boulevard Pinel. Ce renouvellement urbain prendra une nouvelle ampleur, avec la future réalisation de la ligne de tramway T6 (Gerland-Hôpitaux est) qui transitera par l'avenue Mermoz et qui rendra attractifs les quartiers situés dans son aire d'influence.

Objectifs

La poursuite des opérations sur le secteur devra permettre de :

- Constituer une véritable entrée de ville attractive, requalifiée et à l'image redynamisée ;
- Poursuivre le processus de renouvellement urbain pour inscrire Mermoz Sud dans la dynamique de mutation de l'Entrée Est ;
- Intensifier et diversifier l'offre résidentielle ;
- Unifier les quartiers Mermoz nord et sud autour de l'avenue Mermoz ;
- Conforter la trame paysagère du quartier et requalifier les espaces publics ;
- Assurer un développement urbain harmonieux sur les franges de Mermoz sud pour faire quartier.

Principes d'aménagement

1 Développer un quartier maillé, laissant la part belle aux parcours de proximité (piétons, cycles...)

- Assurer la continuité des maillages urbains par le prolongement des rues, entre Mermoz Nord et Mermoz Sud autour de l'avenue Mermoz qui accueillera le futur tramway T6.

- Aménager une « boucle paysagère » (trame verte urbaine), véritable liaison interquartier pour assurer une continuité sécurisée piétonne et cycliste entre Mermoz Nord, le secteur à l'ouest de la rue de Moselle et Mermoz Sud. Cette liaison permettra de relier la promenade Dupeyron et le mail Narvik. Elle sera autant que possible séparée des espaces circulés, dédiés aux automobiles.

- Aménager dans la partie sud du secteur une liaison douce Est-Ouest entre la rue Joseph Chalié à l'ouest et se prolongeant jusqu'à l'avenue Pierre Million à l'Est, parallèle et complémentaire au Mail Narvik.

A l'ouest de la rue de Moselle

- Créer une circulation piétonne entre l'avenue Mermoz et le mail Narvik.

- Un principe de venelle(s) piétonne(s) Est-Ouest à créer sera à privilégier au sein de l'îlot (cf. schéma).

2 Redonner une nouvelle image au quartier par la diversification de son parc de logements et la mixité des fonctions dans un cadre de vie attractif

- Offrir une diversité des produits de logements. La programmation résidentielle devra prévoir des logements en accession et des logements sociaux, dont certains ciblés sur le public étudiant, y compris sur le secteur à l'Ouest de la rue de Moselle.

- Adapter le parc de logements existants aux besoins des habitants, améliorer ses performances énergétiques et son environnement, par le biais de réhabilitations et de résidentialisations.

- Restructurer les équipements existants afin qu'ils dialoguent avec l'espace public.

- Renforcer l'offre de rez-de-chaussée actifs sur l'avenue Mermoz et, le cas échéant, autour de la place Latarjet redimensionnée (commerces, services, équipements de proximité, bureaux...).

- Ouvrir et recomposer la façade sud de l'av. Mermoz pour modifier durablement l'image du quartier.

3 Proposer une diversité morphologique des constructions tout en restant dans des volumétries simples

Au sein de la ZAC Mermoz Sud

- Prévoir une variété d'épannelages et de typologies d'immeubles, au sein de chaque îlot délimité par les rues et espaces publics existants ou à créer :

- Par îlot, une variabilité de hauteurs des constructions sera privilégiée (préférentiellement avec 2 niveaux de différence).

- Les 3 types (haut, intermédiaire, bas) de VETC (Volume enveloppe de toiture et couronnement) sont admis au sein de la ZAC. Cependant, les projets devront proposer un type de VETC cohérent, s'inscrivant dans les objectifs morphologiques précités. Les VETC hauts seront préférentiellement proposés dans les projets situés le long des axes périphériques délimitant le périmètre de la ZAC.

A l'est de la ZAC Mermoz Sud / côté bld Pinel

- De part et d'autre de l'avenue Millon, seul le VETC bas est autorisé.

4 Recomposer la trame végétale et les espaces publics du quartier pour en faire des lieux à « dimension humaine », tout en favorisant la biodiversité

A l'ouest de la rue de Moselle

- Valoriser les arbres existants.

- Aménager des porosités végétales et visuelles depuis les rues Joseph Nicolas et de la Meuse.

Au sein de la ZAC Mermoz Sud

- Requalifier les espaces publics, support du lien social et en faire des espaces à taille humaine qui dialoguent avec les constructions et les équipements publics à restructurer :

- Chaque groupe scolaire existant sera redimensionné et réorganisé en lien avec l'espace public ou l'espace vert qui le jouxte.

- La continuité modes doux Nord-Sud entre la station du métro D Mermoz au nord et l'avenue Général Frère au sud sera à préserver.

- La place Latarjet sera redimensionnée et cadrée par de nouvelles constructions. Elle s'ouvrira sur le Mail Narvik, amené à être apaisé et réaménagé.

OAP
8.4

Langlet Santy / Comtois - Lyon 8

Constat

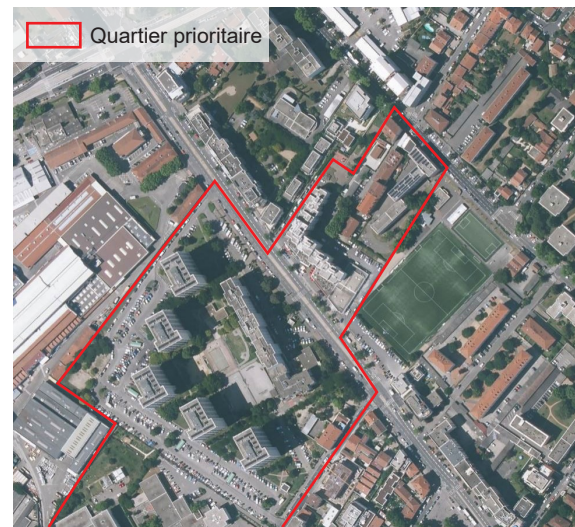
Le secteur de Langlet-Santy et du passage Comtois fait partie des quartiers prioritaires des Etats-Unis, inscrit en politique de la Ville dans le 8^{ème} arrondissement. Il bénéficie d'une desserte en transports collectifs qualitative avec le tramway T6 passant sur la rue du Professeur Beauvisage.

Ce quartier présente encore de nombreux dysfonctionnements urbains et certains secteurs sont très enclavés.

Organisé de part et d'autre de l'avenue Paul Santy autour d'une petite centralité commerciale et à proximité du stade Bavozet, les liens nord-sud sont aujourd'hui peu évidents et peu lisibles. La résidence Maurice Langlet reste relativement enclavée, du fait de la présence d'une grande barre d'immeuble le long de l'avenue Santy et amenée à être démolie.

La résidence Langlet est aujourd'hui en cours de résidentialisation. Un EHPAD est également présent sur ce quartier : la résidence Madeleine Caille et

un square de proximité Marie Ducher, côté rue Stéphane Coignet, en direction de l'école J. Giono et du collège Longchambon.



Objectifs

L'objectif principal est de désenclaver les ensembles résidentiels situés de part et d'autre de l'avenue P. Santy et d'y améliorer le cadre de vie, en répondant aux enjeux suivants :

- **Assurer le renouvellement urbain et résidentiel du quartier**, en y prévoyant des démolitions (dont la barre située le long de l'avenue Paul Santy) et **développer une offre diversifiée en logements neufs, en complément du parc réhabilité.**
- **Affirmer la création d'une façade urbaine rythmée et aérée autour de l'avenue Santy**, avec une forte ambition paysagère sur le réaménagement des espaces publics.
- **Inscrire les nouvelles constructions dans un cadre urbain et paysager qui favorise les liaisons modes actifs nord-sud.**
- **Reconfigurer le passage Comtois en véritable voie publique** accordant une large place aux modes actifs et permettant de développer de nouvelles constructions de part et d'autre de cet axe requalifié.
- **Maintenir l'offre commerciale, de services et d'équipements du quartier.**
- **Promouvoir un projet d'ensemble qualitatif qui permette d'être ambitieux sur les objectifs de paysagement, de végétalisation et d'épannelage des constructions**, afin d'y améliorer le cadre de vie des résidents présents et futurs.

Principes d'aménagement

La restructuration de ce quartier devra s'appuyer sur les principes d'aménagement suivants :

> La création d'un réseau d'espaces publics et d'espaces végétalisés qui permettent de retisser les liens entre le nord et le sud de l'avenue P. Santy :

L'opération globale de renouvellement urbain s'inscrira dans un réseau d'équipements à renforcer, en s'appuyant sur un réseau d'axes piétonniers et cyclables de proximité à renforcer entre le nord et le sud. Ce réseau permettra de retisser les liens entre le centre social délocalisé au nord sur l'avenue Général Frère, le stade Bavozet et le jardin Marie Ducher au sud de l'avenue Santy et d'y aménager des axes plus lisibles, en direction des équipements, rue Stéphane Coignet.

Y seront à prévoir :

- Le réaménagement du passage Comtois en voie publique. Il devra permettre d'assurer une liaison circulée et une continuité en modes actifs : y seront privilégiés des parcours à pied plus confortables, notamment pour assurer la continuité entre la rue Claude Violet et le passage Comtois, côté av. Général Frère au nord.
- Au sud, une ouverture large entre les constructions dans le prolongement de l'axe du passage Comtois, qui permettra d'assurer le prolongement de cheminements piétons vers la résidence M. Langlet.
- Le réaménagement sur l'avenue Paul Santy devra également permettre une insertion plus aérée et sécurisée des modes actifs.

> Des implantations de constructions nouvelles qui favoriseront des alternances entre bâtis et végétal et des cœurs d'îlots végétalisés et de qualité :

- Des formes urbaines diversifiées et moins denses seront prévues le long du passage Comtois.
- Des porosités visuelles et végétales devront être prévues entre les constructions au sud de l'avenue. Les constructions seront ainsi à implanter en plots, avec un adressage des nouvelles constructions qui se fera depuis les cœurs d'îlot, perpendiculairement à l'avenue P. Santy.
- Une transition particulière sera à traiter entre les futures constructions et l'EHPAD qui devra s'étendre sur site.

> Une programmation qui doit favoriser une diversité de produits logements, de formes urbaines avec des épannelages variés et le renforcement de la polarité commerciale et de services existante :

- Autour du passage Comtois, seront privilégiées des constructions de type individuels denses/intermédiaires avec des hauteurs de R+1/R+1+attique maximum et ponctuellement R+2. Une façade urbaine plus marquée devra s'organiser le long du stade Bavozet. Ces collectifs pourront prévoir une hauteur maximum de R+4+attique.
- Un linéaire commercial et de services sera à conforter le long de l'avenue P. Santy au nord, en y prévoyant des rez-de-chaussée actifs.
- Au Nord, sur l'av. Général Frère, les implantations des futures constructions se feront à l'alignement. Les collectifs pourront intégrer des hauteurs variées allant du R+4 attique au R+6+attique.
- Au sud de l'av. P. Santy, les implantations des futurs collectifs se feront en plots et en recul par rapport à l'avenue, pour y favoriser le maximum de porosités vers les collectifs de la résidence M. Langlet. Les collectifs pourront intégrer des hauteurs allant jusqu'à R+8+attique.


> Le secteur de l'OAP est concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.

Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets **devront être conçus** pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :






- **La création d'espaces tampons** permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
- **La programmation des bâtiments et équipements** pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
- **L'implantation des bâtiments** (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes...),
- **La conception des bâtiments et leurs matériaux** (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme...).

Principes d'aménagement










 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

ESPACE PUBLICS ET VÉGÉTALISÉS ET LIEN MODES DOUX

-  Passage Comtois : voie publique de desserte à créer (espace public apaisé)
-  Cheminement piétonniers et/ou cyclistes à créer
-  Espaces redimensionnés dans le cadre du réaménagement de l'Av. Paul Santy
-  Espaces végétalisés privatifs à créer (coeur d'îlot)
-  Alignement d'arbres à constituer

IMPLANTATIONS ET PROGRAMMATION

-  R+x Constructions neuves R+1/ R+1+attique et ponctuellement R+2 de type individuels / intermédiaires
-  R+x Construction neuves collectifs R+4 à R+8+ attique
-  Extension de l'EHPAD autorisée
-  Percées visuelles et/ou porosités végétales à créer
-  Implantation en recul depuis la rue à garantir
-  Rez de chaussée actifs à prévoir (commerce-services)
-  Adressage des constructions depuis les coeurs d'îlot

OAP
8.5

Rue du Presbytère / Impasse Caton - Lyon 8

Constat

Ce secteur se situe dans le quartier Grand Trou-Moulin à Vent, en second rang à l'arrière de la route de Vienne, à l'intérieur du cœur d'îlot bâti délimité par la route de Vienne, la rue Croix Barret, l'impasse Brachet et l'impasse Caton. Ce cœur d'îlot à renouveler est ainsi en transition entre le tissu urbain de faubourgs de la route de Vienne et de la

rue Croix Barret et le tissu de maisons de ville de l'impasse Brachet. La configuration du parcellaire du secteur et la démolition des barres de logements de Grand Lyon Habitat permettront de dégager une constructibilité résidentielle en cœur d'îlot, dans un environnement où le cadre de vie est à améliorer.

Objectifs

- **Un renouvellement urbain du cœur d'îlot à favoriser**, intégrant une morphologie urbaine variée, une réintroduction de la nature en ville et une diversification des produits logements.
- **Un enjeu de désenclavement du quartier en modes actifs** (piétons-cyclistes) par la mise en réseau de continuités douces entre les espaces verts et les places publics du quartier.
- **Une présence accrue de nature en ville à créer** par la création d'un square public de proximité et une végétalisation à prévoir dans les opérations résidentielles privées. Cet objectif est d'autant plus important que le 8^{ème} arrondissement est fortement minéralisé.

Principe d'aménagement

Quatre principes d'aménagement sont retenus pour guider le renouvellement urbain du secteur :

① Une morphologie urbaine diversifiée, favorisant les transitions d'échelle urbaine autour d'une nouvelle voie résidentielle

> A l'ouest de la nouvelle voie apaisée, en transition avec les maisons de l'impasse Brachet, seront implantées des maisons groupées et de l'habitat intermédiaire. Les hauteurs ne dépasseront pas le R+1+attique. Des espaces privatifs se situeront à l'arrière de la voie à créer.

> A l'est de la nouvelle voie apaisée, seront privilégiées des implantations en peigne pour les futurs bâtiments, afin d'y privilégier des ouvertures paysagères entre les constructions vers les cœurs d'îlots à végétaliser (Cf. *Dispositions particulières du règlement*).

> Sur ce secteur, les hauteurs des nouvelles constructions ou partie de constructions en collectifs devront respecter un épannelage varié, afin de favoriser des balcons et terrasses généreux

dans les étages supérieurs et ce, sans dépasser une hauteur maximale de R+3+attique.

> Les alternances « bâti-végétal » permettront de favoriser une architecture bioclimatique des nouvelles constructions, favorisant une double orientation des logements, une ventilation et une luminosité naturelles des logements.

② La création d'une nouvelle voie résidentielle privée, apaisée et fortement végétalisée, laissant toute sa place aux habitants

> Une nouvelle impasse résidentielle nord-sud sera créée, véritable voie privée apaisée, accessible en véhicules depuis la rue du Presbytère. Le traitement qualitatif de cette voie devra favoriser la sécurité des résidents, des piétons et des cyclistes, sans laisser place à du stationnement de surface sur rue. L'aménagement devra être fortement végétalisé et arboré (Cf. *point 3*), laissant toute place à des usages résidentiels collectifs et permettra les accès sécurité (pompiers) aux nouvelles constructions.



@ Référence rue apaisée - Fribourg

3 La présence de la nature en ville renforcée

> Une présence importante de la végétation est à privilégier sous différentes formes : sur l'espace de la rue résidentielle, plantations, système de noue paysagère, transitions végétalisées entre espace commun le long de la voie et espaces privés des nouvelles constructions.

> Dans les espaces privés résidentiels, les aménagements des espaces verts seront fortement végétalisés dans les cœurs d'îlots et des frontages végétalisés de la voie résidentielle pourront compléter cette ambiance apaisée et verte (cf. plan de zonages et de prescriptions - CPT – Coefficient de pleine terre graphique inscrit sur ce secteur).

> L'aménagement d'un square public de proximité, accessible depuis l'impasse Caton requalifiée et depuis la rue du Presbytère, est prévu. Espace de proximité de nature, il sera fortement végétalisé. Il permettra de compléter l'offre de nature publique et favorisera la mise en réseau des espaces verts de proximité avec ceux situés plus au sud de la rue du Presbytère et avec le square du XIV^{ème} régiment des Zouaves, situé de l'autre côté de la route de Vienne, plus à l'est (cf. plan de zonages et de prescriptions: inscription d'un emplacement réservé public pour espace vert).

4 La recherche d'une mutualisation du stationnement pour libérer la rue résidentielle

> A l'échelle de l'opération, la recherche d'accès mutualisés aux stationnements en sous-sol est à privilégier, afin de limiter la multiplication des accès en sous-sol depuis la rue du Presbytère.

Principe d'aménagement



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) |  | espace privatif végétalisé |
|  | constructions nouvelles de type maison groupées (R+1 + Attique) et/ou habitat intermédiaire |  | rue résidentielle privée apaisée et végétalisée à créer |
|  | constructions nouvelles et collectifs (R+1/ R+2 / R+3 + Attique) |  | accès mutualisé aux stationnements en sous sol à rechercher |
|  | alternance alignement / retrait avec implantation privilégiée en peigne |  | débouché de voirie à créer |
|  | porosité visuelles vers les coeurs d'îlot |  | aménagement d'un cheminement piétons / cyclistes |
|  | espaces verts privatifs de pleine terre |  | espace vert public à créer |

OAP
8.6

Secteur Petite Guille - Lyon 8

Constat

Ce secteur de la Petite Guille du 8^{ème} arrondissement et de Vénissieux constitue une petite centralité de proximité, avec la présence du Super U, avenue Pressensé côté Vénissieux.

Le tissu urbain est hétérogène : traces d'immeubles plus anciens alignés sur rue, maisons de villes, collectifs hauts, activités éparses, notamment sur le secteur rue Pressensé-impasse Raymond (avec la présence de la concession automobile et du garage). Un groupe scolaire est également présent

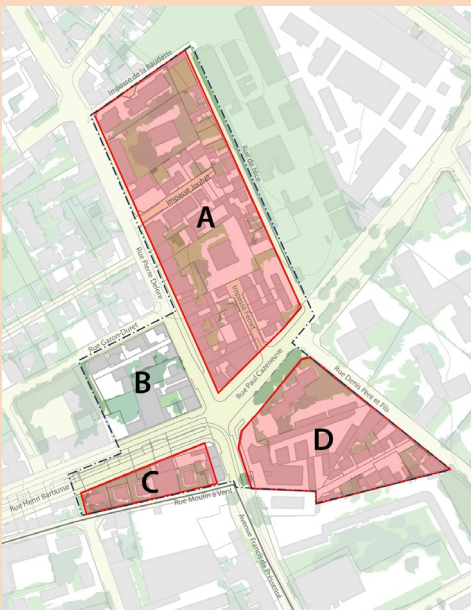
sur ce quartier le long de l'avenue Henri Barbusse. Les ambiances urbaines sont contrastées et des transitions sont à assurer. Ce secteur à la croisée des avenues Henri Barbusse/Cazeneuve en ouest-est et des rues Pierre Delore/Pressensé en nord-sud, connaît aujourd'hui un renouvellement urbain qui s'est accentué avec la mise en service du tramway T6 reliant Gerland aux hôpitaux Est. Ce lieu de vie est ainsi à conforter, tout en recherchant à encadrer le renouvellement urbain.

Objectifs

- **Encadrer le renouvellement urbain des franges du carrefour de la Petite Guille dans un secteur bien desservi par les transports collectifs**, en recherchant des projets bien intégrés à leur environnement urbain et en favorisant des opérations d'ensemble cohérentes.
- **Renforcer la marchabilité et garantir la desserte viaire et modes actifs** (piétons-cyclistes), pour répondre à l'intensification attendue sur le secteur (désenclaver les îlots de grande taille, connecter et relier les polarités urbaines, garantir la desserte résidentielle).
- **Renforcer le développement du végétal**, en accompagnement de morphologies urbaines qualitatives à créer.

Règlement

Seuil de déclenchement des opérations



Quatre secteurs sont délimités aux angles du carrefour de la Petite Guille (A, B, C, D). 3 d'entre eux sont encadrés par des seuils minimum de déclenchement d'opération pour pouvoir y construire. Le secteur B n'est pas concerné par un seuil minimal de déclenchement d'opération.

- **Pour le secteur A (rue de Nice-impasse Jouhet- rue Delore-impasse Ferret)** : Le seuil des opérations à partir duquel un projet d'aménagement et de constructions neuves d'ensemble peut être réalisé est établi à un terrain d'assiette minimal de 800 m² de terrain.
- **Pour le secteur C (av. Barbusse-rue Moulin à Vent)** : Le seuil des opérations à partir duquel un projet d'aménagement et de constructions neuves d'ensemble peut être réalisé est établi à un terrain d'assiette minimal de 2000 m² de terrain.
- **Pour le secteur D (rue Pressensé-passage Raymond)** : Le seuil des opérations à partir duquel un projet d'aménagement et de constructions neuves d'ensemble peut être réalisé est établi à un terrain d'assiette minimal de 3000 m² de terrain.

Principe d'aménagement

Trois grands principes d'aménagement sont retenus pour guider le renouvellement urbain du secteur :

1 Une plus grande marchabilité et une desserte viaire du quartier intégrant les modes actifs, afin de créer des accès résidentiels sécurisés et désenclaver certains îlots

• Pour le secteur A (rue de Nice-impasse Jouhet-rue Delore-impasse Ferret) :

> Un bouclage sera à prévoir entre la rue de Nice et l'impasse Jouhet, afin d'améliorer les circulations et l'accès aux logements de ce secteur.

> Une marge de recul est inscrite sur le tènement de l'ancienne entreprise Givaudan, dans une perspective plus long terme d'envisager un traitement plus qualitatif et paysager de la rue de Nice.

• Pour le secteur C (av. Barbusse-rue Moulin à Vent) :

> Est préconisé un prolongement de la rue Brossolette vers l'avenue H. Barbusse, qui permettra de favoriser les modes actifs et d'assurer un aménagement qualitatif en frange du nouveau square à créer sur ce secteur.

> Un élargissement de la rue Pressensé permettra de créer un espace public plus généreux au droit des nouvelles constructions qui accueilleront des rez-de-chaussée actifs et également de traiter plus qualitativement la rue traversée par le tramway.

• Pour le secteur D (rue Pressensé-passage Raymond) :

> L'enjeu de désenclavement de cet îlot de grande taille est important entre les rues Pressensé et Denis. L'objectif à terme sera de permettre de réaliser une nouvelle rue Est-Ouest, permettant de mailler le quartier et d'y adresser de nouvelles constructions. L'aménagement de cette rue pourra être phasée en plusieurs séquences.

> Pour la partie Ouest (côté rue Pressensé), une opération résidentielle d'ensemble pourra être prévue en 2 phases nord et sud, mais sera conditionnée à la réalisation de la voie de desserte.

> Pour la partie Est (passage Raymond), où le remembrement foncier sera plus complexe, la

section de rue devra se faire dans le prolongement de la voie réalisée à l'Ouest.

> Un élargissement de la rue Pressensé permettra de créer un trottoir plus généreux au droit des nouvelles constructions qui accueilleront des rez-de-chaussée actifs.

(cf. plan de zonages et de prescriptions : inscription de débouchés de voiries).

2 De nouvelles constructions qui assurent une transition d'échelle entre les différents tissus urbains (implantations, hauteurs) et une programmation des rez-de-chaussée adaptée

• Pour l'ensemble des secteurs de l'OAP :

> Les formes urbaines des nouvelles constructions devront favoriser les alternances bâties-végétales pour « aérer la ville » et garantir un rythme : césures à prévoir dans les façades d'une même construction et perspectives toute hauteur entre plusieurs constructions vers les cœurs d'îlots végétalisés.

> Une variété d'épannelages des constructions au sein d'une même opération d'ensemble (cf. seuil de déclenchement minimal d'opération) sera recherchée, afin de garantir une insertion harmonieuse des constructions dans un tissu très hétérogène et afin de privilégier une qualité d'habiter (plus de balcons et terrasses habités dans les étages supérieurs, plus d'ensoleillement...).

> Une conception bioclimatique des logements sera à respecter : Alternances « bâti-végétal » favorisant un maximum d'ensoleillement et préservant l'intimité des logements, double orientation des logements, ventilation et luminosité naturelle, ...

> Aux angles du carrefour de la Petite Guille, seront privilégiées des implantations des nouvelles constructions à l'alignement des espaces publics reconfigurés et élargis, quand c'est le cas. Des rez-de-chaussée actifs devront y être programmés (commerces, services, équipements, ...), dans un secteur desservi par le tramway T6.

> Le long des rues plus apaisées, à savoir les impasses Jouhet, Ferret, rue Denis, seront à privilégier des implantations en retrait des nouvelles constructions, puisque ces rues plus résidentielles accueilleront des logements en rez-de-chaussée. Ces retraits permettront de traiter qualitativement

la limite entre espace de la rue et espace privatif des logements, en y prévoyant des aménagements végétalisés et arborés, permettant de renforcer l'intimité des logements.

Sur la rue de Nice, il est préconisé d'alterner les implantations bâties : constructions ou parties de constructions alignées sur l'espace de la rue et parties de constructions en retrait.

- **Pour le secteur D** (*rue Pressensé-passage Raymond*) :

> Pourront être prévues une alternance de nouvelles constructions à l'alignement de la nouvelle voie à créer avec façades larges et d'autres en peigne, afin de créer un rythme entre les constructions et privilégier également des ouvertures paysagères non construites entre les nouvelles constructions.

> Une implantation des bâtiments en retrait sur la rue Denis est à respecter pour préserver l'ambiance végétale de la voie et les logements en rez-de-chaussée.

> La création de la nouvelle rue résidentielle au sein de cet îlot permettra de favoriser des implantations bâties nord-sud ou est-ouest (en peigne). Une implantation des constructions en peigne est ainsi préconisée face à l'ensemble de logements Alliadé au sud, afin de limiter les vis-à-vis et afin d'assurer un recul maximum par rapport à la barre de logements, pour préserver l'ensoleillement des futurs logements.

3 Une présence du végétal et de la « nature en ville » à renforcer dans le quartier

- **Pour l'ensemble des secteurs de l'OAP :**

L'objectif est de renforcer la trame verte du quartier afin de favoriser les îlots de fraîcheur et augmenter la présence de la nature en ville.

> Chaque opération immobilière devra prévoir des espaces verts privés, en recherchant autant que possible, une conception paysagère qualitative, en utilisant les 3 strates du végétal (herbacé, arbustive et arborée) (*cf. plan de zonages et de prescriptions - CPT – Coefficient de pleine terre renforcés sur ce secteur*).

> Les opérations immobilières doivent prévoir

une végétalisation importante des espaces libres (matériaux poreux, plantations...), tout en préservant bien évidemment les accès nécessaires aux véhicules et aux pompiers.

- Autant que possible, depuis les rues et espaces publics, des porosités paysagères (césures non construites toute hauteur) seront à respecter afin de rendre visible depuis l'espace public les nouveaux espaces végétalisés créés. Le traitement des clôtures au maximum ajourées devra participer à cet objectif.

- **Pour le secteur C** (*av. Barbusse-rue Moulin à Vent*) :

> La création d'un square de proximité est prévu au sud de l'avenue Barbusse, au sein de ce secteur.

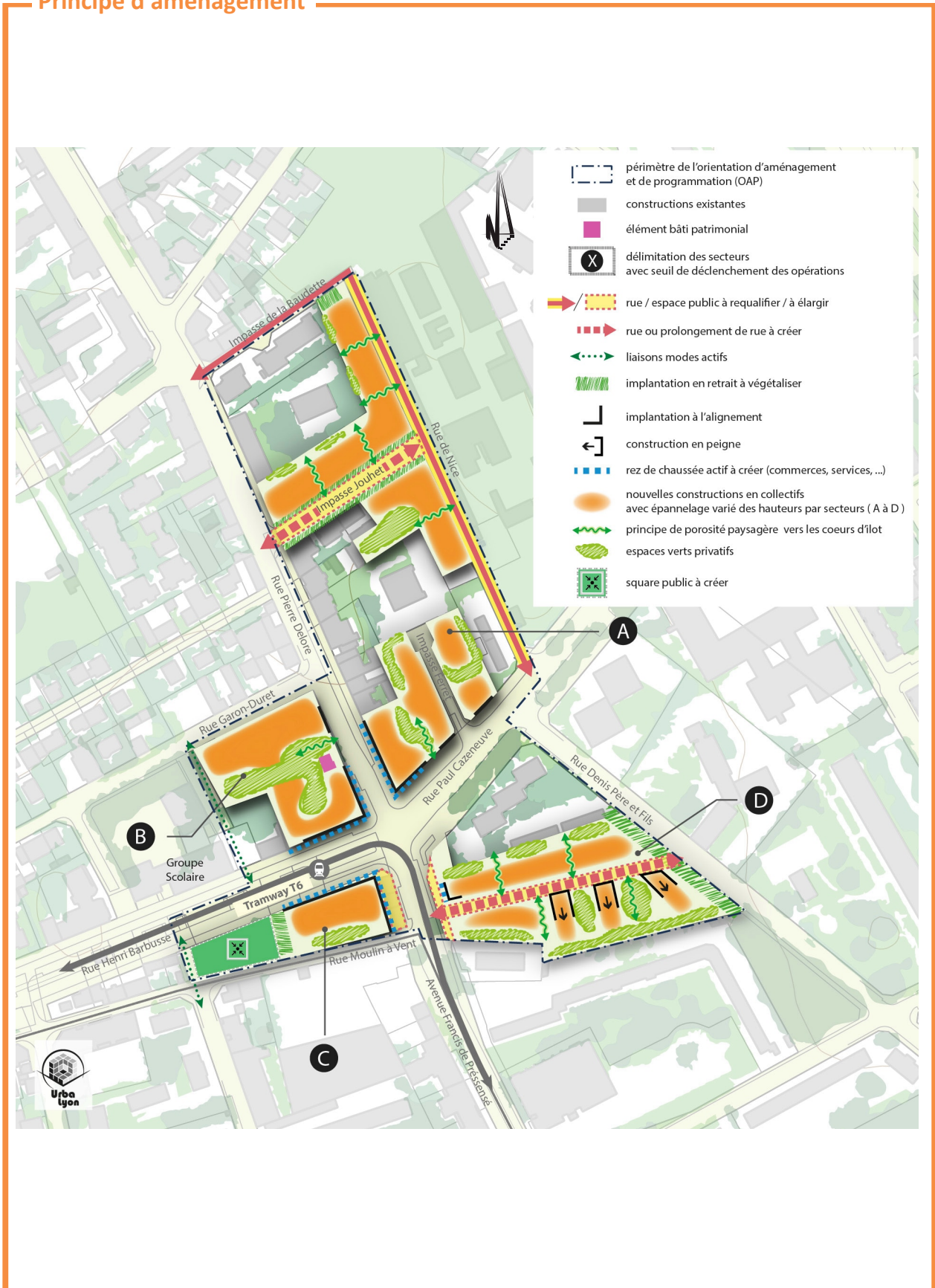
4 Prendre en compte les risques et les nuisances

Le secteur de l'OAP est **concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air**.

Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets **devront être conçus** pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

- > La **création d'espaces tampons** permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voies ou sources de pollutions) ;
- > La **programmation des bâtiments et équipements** pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière) ;
- > L'**implantation des bâtiments** (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes...) ;
- > La **conception des bâtiments et leurs matériaux** (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme...).

Principe d'aménagement



OAP
8.7

Hôpital Saint-Jean de Dieu - Lyon 8

Constat

Le centre hospitalier psychiatrique Saint Jean de Dieu est situé dans le 8ème arrondissement, au 290 route de Vienne et occupe un site de 21 hectares. Cet ensemble bâti remarquable datant du XIXème siècle, ancien asile de Saint Pierre et Saint Paul, est venu occuper le site dans l'ancien château de Champagneux du XVème siècle. Aujourd'hui, ensemble hospitalier d'importance regroupant 510 lits, il doit pouvoir évoluer et se moderniser, tout en intégrant les exigences environnementales contemporaines.



Objectifs

Pour répondre aux besoins de modernisation du site tout en respectant la qualité patrimoniale de cet ensemble architectural inscrit dans un vaste parc, le projet de restructuration et de développement du site devra intégrer :

- **La préservation du parc paysager du site**, de grande qualité et respectant une trame de composition au sein de laquelle a été inscrit le bâtiment historique.
- La nécessaire **modernisation de l'hôpital avec la construction de bâtiments neufs, la restructuration de certains bâtiments et la démolition très partielle** de certains corps ou ailes de bâtiment, tout en **respectant les caractéristiques patrimoniales, végétales et historiques du site** (axes de composition ; bâtis remarquables : château, chapelle, cloître ; systèmes de cours intérieures...).

Principes d'aménagement

La restructuration et la modernisation de ce site devront se réaliser selon les principes suivants :

> **L'implantation des nouvelles constructions en cohérence avec le site historique et patrimonial :**

- Elle devra respecter la trame orthogonale et originelle des bâtiments existants en particulier les axes de composition historiques du parc paysager.
- Ces nouvelles constructions pourront se réaliser au sein des espaces constructibles repérées dans le schéma et selon les hauteurs de bâtiments indiquées (R+1 maximum ou R+1/R+2 niveaux indiqués au schéma), afin de respecter la trace des anciennes cours.
- En partie Sud, des constructions respectant un principe de retrait et d'alternances bâties et végétales, sans front urbain continu pourront se réaliser.

> **La préservation du parc paysager pour inscrire les nouvelles constructions dans un écrin vert de grande qualité :**

- Les espaces à dominante végétale de grande qualité ont été repérés et sont non constructibles.
- Des espaces paysagers ouverts à préserver (systèmes de cours et de parvis d'origine) aux abords de l'hôpital et des emprises bâties existantes et nouvelles.
- La préservation du bâti historique principal et des bâtiments repérés au sein du site.

Le secteur de l'OAP est **concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.**

Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets **devront être conçus** pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

- > La **création d'espaces tampons** permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
- > La **programmation des bâtiments et équipements** pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
- > **L'implantation des bâtiments** (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes...),
- > La **conception des bâtiments et leurs matériaux** (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme...).

Principes d'aménagement



Périmètre de l'opération d'aménagement

Bâti existant sur le site

Arbres remarquables à préserver

Espaces à dominante végétale non constructibles

Espaces ouverts à préserver (cours, parvis et parkings)

Parties du bâtiment principal et autres bâtis à valeur patrimoniale

R+X Espace constructible en R+1/R+2 (dont ailes à restructurer)

R+X Espace constructible limité à R+1

Axes principaux de composition historique marqués par des alignements d'arbres à respecter

Espaces constructibles alternant entre retraits et nouveaux bâtis sans front bâti continu

Respect de la trame orthogonale existante pour le nouveau bâti

OAP
8.8

Rue Professeur Beauvisage / Avenue Paul Santy - Lyon 8

Constat

Ce secteur du 8^{ème} arrondissement est en proximité direct du quartier des Etats-Unis à l'ouest et au nord de la polarité commerçante de la place général André, le long de l'Avenue Paul Santy. C'est un quartier aujourd'hui très bien desservi en transports collectifs, avec le tramway T6 qui longe le site (liaison de Gerland au pôle de santé Est).

Au sud de la rue du prf. Beauvisage et le long de l'av. P. Santy, la parcelle est occupée par l'entreprise JST, spécialisée dans la fabrication de transformateurs avec un savoir-faire unique à l'échelle nationale, qui souhaite moderniser son site de production. Actuellement, les franges de cette parcelle ne sont pas occupées par des locaux nécessaires au développement de l'entreprise.

Objectifs

- **Assurer un renouvellement urbain des franges de l'entreprise JST**, en profitant de la proximité du tramway et en prenant en compte la future opération de renouvellement urbain Langlet Santy à proximité. Une programmation urbaine mixte pourra être développée, préservant le fonctionnement et l'accessibilité de l'entreprise en cœur d'îlot.
- **Favoriser une transformation du site qui permette une insertion harmonieuse dans son environnement urbain**, privilégiant des formes urbaines qualitatives qui ne ferment pas l'espace par un front urbain continu et permettent de créer des espaces végétalisés et arborés.

Principes d'aménagement

Quatre grands principes d'aménagement sont à respecter pour l'aménagement urbain de ce site :

1. La préservation des arbres présents sur le site et la création d'espaces de pleine terre

- Le long de la rue du Professeur Beauvisage, l'objectif est de s'appuyer sur les arbres présents sur le site, pour favoriser des implantations bâties alternant alignements et retraits.
- L'espace à l'angle de la rue du Professeur Beauvisage et de l'avenue Paul Santy, occupé par deux platanes, créera un véritable parvis, donnant ainsi plus de perspective au bâtiment.
- En outre, les constructions à développer sur ce tènement devront également retrouver des espaces de pleine terre, avec des espaces paysagers à développer, en transition avec l'espace public des rues grâce aux porosités à créer (*cf. ci-dessous*).

2. La création de porosités vers le cœur d'îlot, permettant de laisser voir les bâtiments de l'entreprise JST en arrière-plan et de garantir une façade rythmée depuis l'espace public

Afin de ne pas créer un front urbain trop continu et monotone, des porosités devront être créées pour favoriser un rythme bâti et des ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot. Ces porosités pourront être de deux types :

- Des porosités entre constructions, c'est-à-dire des césures toute hauteur entre bâtiments à aménager qualitativement. Elles sont au nombre minimal de trois et repérées au schéma.
- D'autres porosités visuelles seront à rechercher au sein des bâtiments, afin de rythmer les constructions et de créer des ouvertures vers le cœur d'îlot, en recherchant une aération dans les parties de constructions.

Principes d'aménagement

3. Des alternances d'implantations bâties afin de favoriser une insertion urbaine harmonieuse dans le quartier

Côté avenue Paul Santy, une mise en retrait du bâti par rapport à la rue permettra la mise en valeur du pavillon d'entrée de l'entreprise JST, inscrit en EBP. Elle s'accompagne d'un angle marqué au droit du parvis, assurant la transition avec la rue du Pr. Beauvisage.

Côté rue du Pr. Beauvisage, il est préconisé d'alterner les implantations bâties : constructions ou parties de constructions alignées sur l'espace de la rue et parties de constructions en retrait, permettant ainsi également de préserver les arbres à conserver.

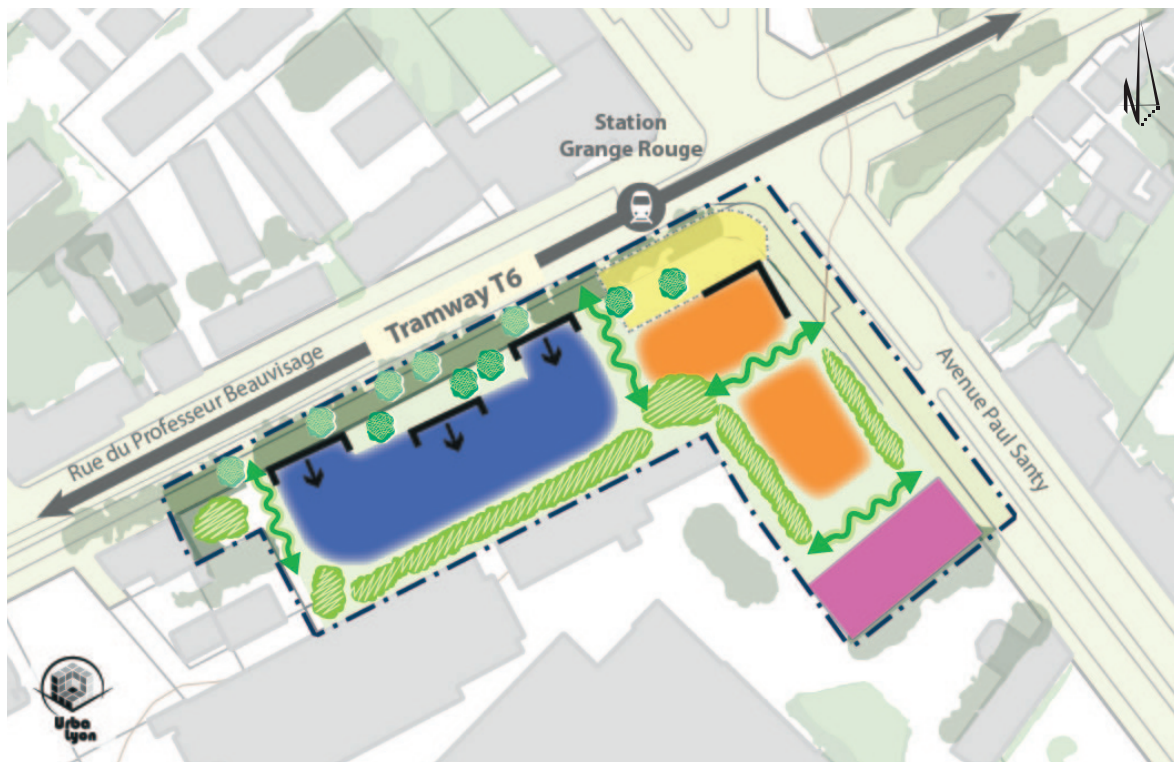
4. Des épannelages variés pour garantir une densité maîtrisée et adaptée à l'échelle du piéton

- La hauteur la plus importante pourra être développée pour le bâtiment en retrait sur l'avenue Paul Santy, soit équivalent à un R+10+ VETC haut (Volume Enveloppe de toiture et de Couronnement).

- Un épannelage varié des constructions sera recherché :

- Côté avenue Paul Santy, ces variétés d'épannelage permettront une bonne insertion du projet dans son environnement, qui comprend des hauteurs très variées (présence de tours, de halles industrielles basses et de bâti collectif récent).
- Côté rue du Professeur Beauvisage, les constructions ou parties de constructions devront proposer des hauteurs variées, accompagnées de transparences/porosités au sein des bâtiments.

Principes d'aménagement



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) | | implantation à respecter et angle bâti à traiter |
| | pavillon d'entrée de JST à préserver (EBP : Élément Bâti Patrimonial) | | implantation en retrait avec parvis d'accès à un socle actif / animé |
| | Espaces constructibles à dominante résidentielle (principes morphologiques : cf. texte) | | porosité paysagère (césure toute hauteur entre constructions) |
| | Espaces constructibles à dominante économique ou équipement d'intérêt collectif (principes morphologiques : cf. texte) | | espace végétalisé de pleine terre à créer |
| | implantations en peigne et alternances entre alignement et retrait | | arbre d'alignement sur le domaine public |
| | | | arbres à préserver |

OAP
8.9**Boulevard Ambroise Paré / Impasse Jean Jaurès - Lyon 8****Constat**

A l'est du 8^e arrondissement de la Ville de Lyon, le secteur « Ambroise Paré - Impasse Jean Jaurès » bénéficie d'une forte attractivité du fait de sa localisation, sa desserte, et la diversité de sa programmation urbaine.

Situé sur l'avenue « Ambroise Paré », le secteur est situé dans un quartier résidentiel pourvu de nombreux équipements scolaires et sportifs, de commerces et de services. Il est très bien desservi en transports en commun grâce à la proximité du métro D et du tramway T6.

Le secteur « Ambroise Paré - Impasse Jean Jaurès », de forme triangulaire, est longé et desservi au nord-ouest par l'avenue Ambroise Paré, et adossé au sud et à l'est au stade Michel Saez. Le périmètre est constitué d'un tissu résidentiel mixte alliant maisons individuelles, petits collectifs et garages desservis majoritairement par l'impasse Jean-Jaurès.

Le quartier du secteur « Ambroise Paré- Impasse Jean Jaurès » est composé d'un tissu très hétérogène avec une grande diversité de hauteurs et d'implantations bâties créant une richesse de situations urbaines. Cette hétérogénéité morphologique crée des ruptures d'échelles créant un paysage urbain particulier et caractéristique du 8^{ème} arrondissement.

Le quartier est marqué par une ambiance paysagère particulière grâce à des jardins privatifs contigus et la discontinuité des masses bâties qui permettent une présence végétale diffuse mais réelle.

Néanmoins au sein du secteur « Ambroise Paré- Impasse Jean Jaurès », la structure paysagère des jardins privatifs apparaît comme morcelée. Les espaces extérieurs sont fortement imperméabilisés et peu végétalisés (terrasses, allées, etc.).



Objectifs

- Encadrer le renouvellement du site « Ambroise Paré - Impasse Jean Jaurès » en garantissant son insertion urbaine et en proposant des qualités morphologiques urbaines propices au confort d'habiter.
- Affirmer le caractère paysager du secteur grâce à un projet d'aménagement renforçant la présence végétale et développant des relations fortes avec le paysage.
- Proposer une nouvelle offre résidentielle diversifiée (formes et produits), proposant des modes d'habiter variés en lien avec la nature.
- Proposer une offre de commerces et de services le long du boulevard pour participer au dynamisme et à l'animation du quartier

Principes d'aménagement

Desserte

- > Limiter la présence de la voiture en proposant un système de desserte interne « à minima » pour l'accès au stationnement et la desserte pompier.
- > Maintenir l'emprise de l'impasse Jean-Jaurès existante comme espace de desserte privé. Cette impasse dessert deux sous-secteurs :
 - un secteur nord (A)
 - un secteur sud (B)

Morphologie urbaine

> La réinterprétation du tissu existant

Afin de s'insérer dans le tissu existant et de proposer de fortes qualités d'habiter (ensoleillement, vues, usages), trois principes majeurs seront à respecter :

- **Une diversité d'implantations bâties** adaptées au contexte, à la géométrie de la parcelle, et créant une richesse morphologique.
- **Une diversité de typologies bâties** proposant des modes d'habiter variés et qualitatifs : des immeubles collectifs en plots, en barrettes, en équerres, ou des maisons individuelles accolées ou intermédiaires composeront le projet d'ensemble.
- **Des épannelages variés et des quinconces de hauteurs** permettant d'éviter les vis-à-vis, d'ouvrir des vues, de favoriser l'ensoleillement, et de créer un paysage urbain hétérogène, à l'image du tissu urbain existant alentour.
Les hauteurs des bâtiments devront varier entre du R+2 et du R+7 et seront pensées en fonction des autres bâtiments dans un projet d'aménagement d'ensemble.

> L'ilot paysager ouvert

Pour des raisons d'insertion urbaine, d'augmentation de la présence végétale, et de proposition de qualités d'habiter, la morphologie urbaine de l'ilot paysager ouvert sera proposée.

- Proposer une implantation bâtie autour de cœurs d'ilot paysagers et en pleine terre.
- Proposer des implantations bâties discontinues pour ventiler l'ilot naturellement, faire entrer de la lumière et offrir des séquences urbaines variées.
- *L'ilot du secteur nord (A)* sera ouvert sur l'avenue Ambroise Paré, proposant ainsi une séquence urbaine paysagère.
- *L'ilot du secteur sud (B)* proposera une couronne bâtie discontinue et aux hauteurs variées. Les hauteurs au sud de l'ilot seront moins importantes pour faire entrer le soleil et permettre des vues pour le bâtiment de second front.

Usages

- > Animer les rez-de-chaussée des bâtiments implantés sur l'avenue Ambroise Paré avec des commerces et des services.

Patrimoine bâti

- > Etudier la possibilité de conserver des éléments bâtis existants et qualitatifs, à l'image de l'immeuble d'angle entre l'avenue Ambroise Paré et la rue du professeur Joseph Nicolas.

Dispositifs bioclimatiques

- > Une attention particulière sera portée aux exigences environnementales, en respectant les principes ci-après :
 - Créer des îlots de fraîcheur en proposant des espaces extérieurs fortement plantés et en végétalisant les toitures.
 - Concevoir une architecture répondant aux exigences environnementales :
 - Avoir recours à des matériaux pérennes, biosourcés ou bas carbone, utiliser des isolants naturels, etc.
 - Proposer une double orientation (traversant ou logements d'angle) pour une majorité de logements afin d'apporter de la luminosité et permettre une ventilation naturelle.
 - Proposer des principes morphologiques favorables aux économies d'énergies : compacité des bâtiments, orientations des logements et position des ouvertures en fonction des orientations.
 - Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration, en limitant l'imperméabilisation des sols, en garantissant des espaces de pleine terre et en végétalisant les toitures.

Nature en ville

- > Affirmer la présence du paysage grâce à une végétation présente à tous les niveaux :
 - **Sol** : un objectif de 35% de pleine terre permettra de planter les trois strates de végétation (strate arborée avec des arbres de hautes tiges, strates arbustive, strate herbacée) et de participer à la réduction de l'îlot de chaleur. Les logements en rez-de-chaussée bénéficieront de prolongements extérieurs (terrasses ou jardins).
 - **Étage** : les appartements bénéficieront dans leur majorité de prolongements extérieurs (terrasses, balcons ou loggias) pour profiter des vues sur le paysage de cœur d'îlot, et pour pouvoir installer de la végétation domestique.
 - **Toiture** : 5ème façade du bâtiment, la toiture doit être traitée de façon qualitative afin à la fois d'offrir des vues qualitatives pour les appartements des étages supérieurs, mais aussi et surtout pour jouer un rôle dans la limitation des îlots de chaleur urbain, la gestion des eaux pluviales et la préservation de la biodiversité, en proposant des toitures végétalisées.

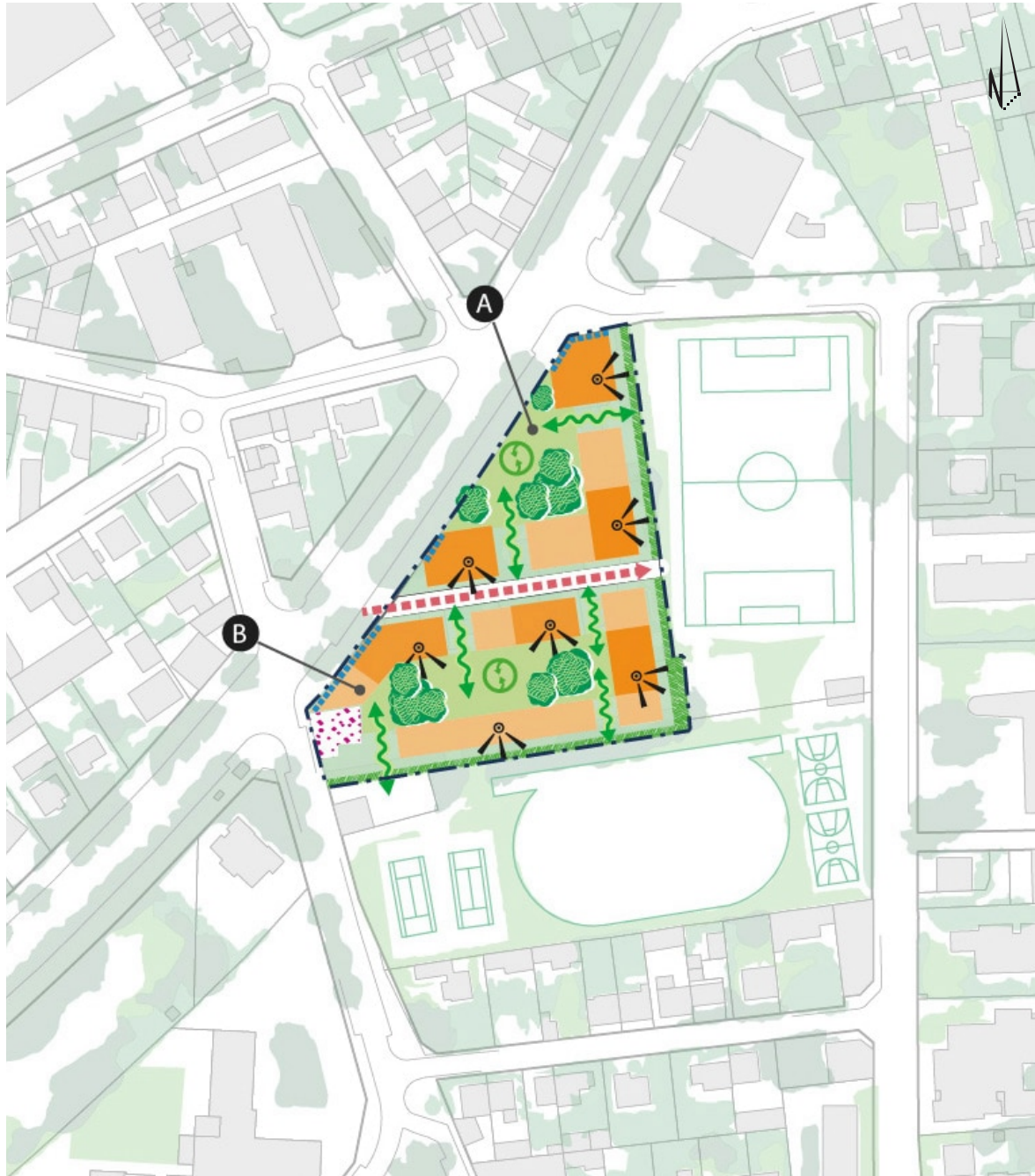
Air bruit

- > Le secteur de l'OAP est concerné **par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.**

Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets **devront être conçus** pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

- **La création d'espaces tampons** permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que recul, le long des voiries ou sources de pollutions),
- **La programmation des bâtiments et équipements** pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
- **L'implantation des bâtiments** (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes...),
- **La conception des bâtiments et leurs matériaux** (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme...).

Principes d'aménagement



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Desserte privée

Secteurs à aménager

Secteur nord

Secteur sud

Logements collectifs ou intermédiaires

Variation et quinconce des hauteurs de R+2 à R+7

Vues dégagées

Rez de chaussée actif à prévoir (commerces, services, ...)

Cœur d'îlot paysager à créer

Cœur d'îlot paysager à planter

Principe de percées visuelles et porosités végétales à créer

Retrait à végétaliser

Élément bâti porteur de qualité à mettre en valeur

OAP
8.10**Etats-Unis / Audibert-Lavirotte - Lyon 8****Constat**

Cet ensemble d'habitat social est situé sur un des lieux-clés du 8^e arrondissement : très bien desservi en transports collectifs (lignes de tramways T2 et T4), en porte d'entrée, à la croisée de l'avenue Berthelot et du boulevard des Etats-Unis et en franges sud du cimetière de la Guillotière.

Ce secteur assure ainsi une transition entre le tissu urbain constitué autour de la place du Jet d'Eau et l'urbanisme moderne des Etats-Unis.

Intégré au grand quartier politique de la Ville Etats-Unis-Langlet Santy qui regroupe plus de 15 000 habitants, cet ensemble Audibert-Lavirotte de 310 logements en immeubles de petites unités R+4 a été construit dans le début des années soixante et regroupe de très petits logements, très énergivores et aujourd'hui inadaptés aux critères d'habitabilité recherchés (petites ouvertures, pas de balcons ou espaces extérieurs, faibles hauteurs sous plafond, stationnements privatifs en extérieur,...).

Adossée aux abords arborés de la crèche municipale Weill et à un square largement planté à l'angle des rues Audibert-Lavirotte et Kleinclausz, une structure arborée est également présente entre certains immeubles, offrant ainsi une dimension paysagère à prendre en compte dans le renouvellement du secteur.

Au-delà de ces espaces plantés, l'environnement extérieur est assez minéralisé et occupé par les stationnements de surface des résidents.



Objectifs

Ce secteur de renouvellement doit répondre prioritairement aux enjeux de diversification et de mixité résidentielle, tout en maintenant le rôle d'accueil social de cet important quartier prioritaire de la Ville de Lyon. Les grands objectifs prévalant à la composition d'ensemble sont ainsi :

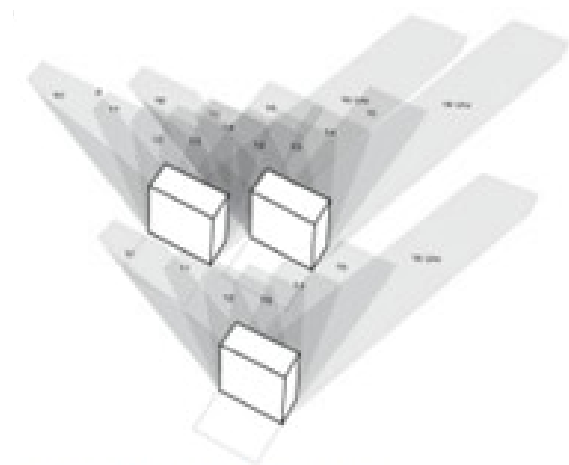
- > **Moderniser et diversifier l'offre résidentielle (formes et produits)**, proposant des modes d'habiter variés, et intégrant l'enjeu de reloger une partie des populations attachées au quartier des Etats-Unis ;
- > **Affirmer une opération exemplaire** avec une exigence forte de qualité sur un secteur d'entrée du quartier, propice à accepter une certaine densité tout en garantissant une bonne insertion urbaine et en conservant les qualités de la morphologie urbaine du tissu existant ;
- > **Amplifier le caractère paysager** du secteur en renforçant la structure paysagère existante et en développant des relations fortes avec le paysage, tant pour les nouveaux résidents que pour le public ;
- > **Animer l'entrée nord du quartier** en proposant une offre de services et d'activités en relation avec le boulevard des Etats-Unis, pour participer au dynamisme du secteur ;

Principes d'aménagement

① Un habitat et des lieux de vie de qualité

- > Recourir à une conception bioclimatique des formes bâties favorisant le maximum d'ensoleillement, d'accès aux vues dégagées et de ventilation naturelle.
- > Privilégier des niveaux de hauteur permettant une évolutivité dans le temps de la programmation et de la construction.
- > Favoriser un maximum de logements traversants (à minima double orientation) de surfaces confortables et dont la disposition intérieure prend en compte les nuisances des voies de circulation.
- > Privilégier l'éclairage naturel des parties communes et un traitement qualitatif des ouvertures.
- > Développer des espaces extérieurs généreux pour chaque logements (balcon, terrasse, loggia ou jardin) et orientés le plus possible sur les espaces végétalisés.
- > Assurer une délimitation claire entre espace public et espace privatif pour préserver l'intimité des logements. Aucun logement en rez-de-chaussée ne pourra se situer directement à l'alignement de l'espace public.
- > les stationnements seront prévus uniquement en sous-sol, le plus possible à l'aplomb des constructions.

- > la distance entre bâtiments sera guidée par l'objectif d'un "droit au soleil" : les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles puissent offrir un minimum de 2 heures d'ensoleillement au 21 décembre à ses occupants.
- > les gabarits et implantations devront favoriser le maximum de lumière naturelle et de dégagement visuel vers le paysage des coeurs d'îlots.



Principe d'ensoleillement des logements

2 Une structure paysagère confortée

Les abords arborés de la crèche municipale Weill, et un square largement planté le long de la rue Audibert et Lavirotte marquent fortement le flanc nord par sa dimension paysagère. Plus au Sud, les espaces extérieurs présentent une belle structure arborée qui doit être valorisée.

Les principes suivants seront respectés :

- > Trois espaces publics ou squares de proximité seront préservés et s'appuieront sur la trame paysagère et boisée existante : deux au Nord face au cimetière de la Guillotière et un autre au Sud, qui pourra répondre aux besoins du Lycée Lumière notamment ;
- > Des relations au paysage de coeur d'îlot avec l'espace public, lui-même végétalisé, seront recherchées pour favoriser les percées visuelles et les ouvertures paysagères depuis le boulevard des Etats-Unis et jusqu'à l'Ouest de la rue Kleinclausz ;
- > Le projet paysager devra permettre de conforter les structures arborées existantes, tant sur l'espace privé que public, et assurer leur mise en réseau, maillant ainsi le secteur renouvelé ;
- > les espaces végétalisés créés, qu'ils soient privés ou collectifs, seront généreusement plantés et prévoieront une diversité d'essence et de strates végétales afin d'agir en faveur de la biodiversité et d'améliorer le confort estival.

3 Une diversité de formes favorisant des hauteurs les plus variées possible

La composition d'ensemble développera une multiplicité de formes bâties pour garantir différents produits.

Les formes bâties à développer pourront ainsi mixer les typologies suivantes :

- des surélévations sur des immeubles existants, qui prendront place sur la partie Sud-Ouest de la rue Kleinclausz actuelle face à l'espace public préservé au Sud.
- les îlots accueilleront des constructions de différentes hauteurs pouvant aller de R+2, plutôt en second rang du boulevard des Etats-Unis sur les séquences d'ouverture paysagère et de mise

en relation du paysage avec l'espace public, au R+4/+5, et R+7/8 à privilégier le long du boulevard des Etats-unis et de la rue Kleinclausz requalifiée.

- deux marqueurs bâtis pourront souligner le renouvellement du site. Ces variations d'épannelage seront tournées vers le grand paysage du cimetière de la Guillotière pour créer des repères.

Les constructions à l'échelle de chaque îlot seront majoritairement non accolées et leur gabarit et implantation devront respecter des retraits entre constructions et en coeur d'îlot afin de favoriser le maximum de lumière naturelle et de dégagement visuel vers les coeurs d'îlots végétalisés.

4 Une animation en rapport aux espaces publics pour cette entrée nord du boulevard

- > composer un projet d'ensemble maintenant le bâtiment de la crèche Weil et ses espaces paysagers.
- > accueillir et développer des programmations possibles de services, activités, commerces ou équipements, dans les socles des constructions adressées sur le boulevard et l'espace public au sud du secteur.
- > le long du boulevard des Etats-Unis, les constructions s'implanteront préférentiellement à l'alignement, avec l'ambition d'y prévoir des socles actifs possiblement sur deux niveaux (RdC/R+1).
- > reconfigurer des espaces publics d'entrée qui articulent l'ensemble et créeront des repères urbains dans le paysage du boulevard.

Principes d'aménagement



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Une structure paysagère confortée

- Espace public végétalisé
- Principe de mise en réseau des espaces public plantés
- Ouverture paysagère depuis le boulevard jusqu'à la rue
- Cœur d'îlot et espaces privés végétalisés
- Principe de mise en relation du paysage avec l'espace public
- Structure arborée à préserver & mettre en valeur
- Alignement d'arbres à préserver et mettre en valeur
- Percées visuelles vers les coeurs d'îlots plantés
- Transition végétale à créer

Formes urbaines

- Bâtiments existants
- Bâtiments à conserver et surélever
- Nouvelles constructions en collectif avec épannelage varié des hauteurs
- Angles et fronts urbains à marquer
- Socles actifs à créer (commerces, services...)
- Marqueurs bâtis tournés vers le grand paysage

OAP
8.11

Beauvisage / Pressensé - Lyon 8

Constat

Le tènement est situé à la limite entre Lyon 8 et Vénissieux, dans un Quartier Politique de la Ville. Le secteur est en renouvellement urbain, avec de nombreux projets réalisés et à venir, depuis l'arrivée du tramway T6 en 2019. L'arrivée du T6 a également permis de reconfigurer la rue du Professeur Beauvisage. Un arrêt de tramway se trouve à l'intersection de l'avenue Francis de Pressensé et de la rue Professeur Beauvisage.

Le secteur au croisement de la rue Professeur Beauvisage, de l'avenue Francis de Pressensé et de l'avenue Viviani constitue une petite centralité de proximité avec la présence d'un bureau de poste, d'une boulangerie et d'autres commerces. Le tissu urbain est hétérogène et les locaux commerciaux sont actuellement peu qualitatifs.

La limite entre Lyon et Vénissieux marque aussi un changement de formes urbaines (de grands ensembles à des ensembles plus hétérogènes). La rue du professeur Beauvisage est marquée par un front urbain élevé (R+8). Au sud, côté Vénissieux et au

droit de l'école Alain Fournier, les hauteurs du bâti existant sont moins importantes (R+2 à R+4).

Au sud du tènement, le groupe scolaire accueille un peu plus de 620 élèves provenant du quartier. L'entrée de l'école se fait au sud, depuis la rue Berté Albrecht.

Le tènement, quasi intégralement dédié aux activités de la Poste, est densément bâti et totalement imperméabilisé, ce qui génère un effet d'îlot de chaleur très important.



Objectifs

Le renouvellement de l'ancien site de la plateforme courrier de la Poste s'inscrit dans la dynamique urbaine du quartier, en entrée ouest le long de la ligne de tramway T6. Le développement de ce tènement formant l'angle entre les avenues Francis de Pressensé, Viviani et la rue du Professeur Beauvisage devra permettre de :

- > **Développer une offre diversifiée** en logements neufs, tout en confortant les activités économiques ;
- > **Structurer le front urbain** de la rue du Professeur Beauvisage et de sa tête de proue sur l'avenue Francis de Pressensé ;
- > **Assurer la transition** des formes et hauteurs avec le groupe scolaire Alain Fournier ;
- > **Préserver le patrimoine d'intérêt local** et favoriser la prise en compte de l'histoire du site dans les projets ;
- > **Développer la présence de la nature en ville** en maximisant la désimpermeabilisation et en favorisant les transparences vers les cœurs d'îlot.

Principes d'aménagement

1 Le patrimoine bâti industriel comme pivot de la composition du projet

La partie bâtie la plus ancienne (3 travées), datant de l'activité industrielle ayant précédé l'installation du centre de tri postal, sera conservée. Le bâtiment sera reconverti et mis en valeur.

L'implantation des nouvelles constructions tiendra compte du bâtiment industriel conservé :

- > Une césure à minima de la largeur du bâtiment conservé sera réalisée pour dégager des vues depuis l'espace public vers le patrimoine industriel conservé. Cette césure permettra de créer une placette collective dédiée aux habitants et gérant les accès piétons aux logements, ainsi qu'au bâtiment reconverti.
- > Les logements construits en second rang s'implanteront dans l'alignement nord du bâtiment patrimonial. Ils reprendront également une écriture industrielle dans leur volumétrie et dans les matériaux de façade utilisés.

2 Une morphologie de transition d'un front urbain vers une échelle domestique

Le projet sera conçu de manière à permettre une transition entre la façade sur la rue Professeur Beauvisage, très urbaine, et l'intérieur de l'ilôt, à l'échelle plus domestique. Cela se traduira par plusieurs éléments :

- > **Un nouvel ilôt structurant sur la rue du Professeur Beauvisage** : Le bâti principal s'élèvera face à la barre Leynaud. Sa composition devra marquer les angles, têtes de proues du renouveau du quartier. En effet, le travail des angles sur la rue Professeur Beauvisage devra être particulièrement soigné.
- > **Des hauteurs différenciées** : Au premier plan, le long de la rue du Professeur Beauvisage, le bâti pourra s'élever de R+7 à R+9, dans les angles notamment. Au second plan, le fond de la parcelle sera uniquement composé de logements de type intermédiaire en R+2. Le long de l'avenue Francis de Pressensé, une transition entre un signal haut (à l'angle de l'avenue Pressensé et de la rue Pr. Beauvisage) et un volume en R+4 près de l'école est demandée.

- > **Des façades au vocabulaire différent** : La façade urbaine, sur la rue Professeur Beauvisage, devra chercher l'intégration au tissu urbain du quartier des Etats-Unis, principalement à dominante minérale. A contrario, les façades intérieures seront traitées dans un vocabulaire plus domestique.

3 D'un tènement complètement imperméabilisé à un ilot-jardin

En opposition au contexte très urbain et minéral, le coeur d'ilôt créé sera désimpermeabilisé et très végétalisé.

Les principes suivants seront respectés :

- > Des césures dans le front bâti seront réalisées pour offrir des percées visuelles depuis l'espace public vers le coeur d'ilôt. L'espace privé planté jouera ainsi un rôle dans le paysage urbain.
- > Un retrait planté d'au moins 5 mètres sera respecté en fond de parcelle, au droit du tènement du groupe scolaire Alain Fournier. Cet espace tampon permettra d'intimiser les logements situés au rez-de-chaussée par rapport à l'école.
- > Les espaces végétalisés créés, qu'ils soient privés ou collectifs, seront généreusement plantés et prévoieront une diversité d'essence et de strates végétales afin d'agir en faveur de la biodiversité et d'améliorer le confort estival.
- > Afin de maximiser la conservation de pleine terre, et limiter l'imperméabilisation des sols, l'ensemble des places de stationnement nécessaires à l'ilôt sera développé au maximum dans les volumes construits, en sous-sol.

4 La polarité de proximité renforcée







Les rez-de-chaussée seront dédiés à des locaux commerciaux. Le bureau de Poste existant sera réinstallé en rez-de-chaussée du bâtiment situé à l'angle nord-est du site.

Pour asseoir cette vocation de commerces et services, les bâtiments comprendront un socle double parfaitement lisible en façade.




Principes d'aménagement








Le patrimoine bâti industriel comme pivot de la composition du projet

-  Bâtiment industriel à conserver et reconvertir
-  Principe d'implantation du bâti à l'alignement avec le patrimoine industriel
-  Vue sur le patrimoine industriel
-  Placette collective en lien avec le bâtiment industriel reconverti
-  Accès piétons
-  Accès VL parking en sous-sol




D'un tènement complètement imperméabilisé à un îlot-jardin

-  Cœur d'îlot planté en pleine terre
-  Percée visuelle depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots plantés
-  Bande plantée de 5m entre les logements et l'école

Une morphologie de transition d'un front urbain vers une échelle domestique

-  Angle de bâti structurant pour le quartier
- Variation d'épannelage du bâti
 -  R+9+attique
 -  R+7 à R+9
 -  R+4
 -  R+2

La polarité de proximité renforcée

-  Rez-de-chaussée à vocation commerciale et/ou de services
-  Espace public / parvis
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

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 spécialisées	Zones de projet	UPr	188,27		57,07	56,50	1,33		18,66	45,83	8,88	
		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										
		Activités marchandes	UEp	170,69							170,69		
			UEc										
		Equipements d'intérêt collectif	UEi	31,34		14,33						17,01	
			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	
TOTAL zones urbaines		4 536,85	147,35	336,28	632,13	261,65	533,20	377,13	961,26	661,66	626,19		
Zones à urbaniser	A Ouvertes à l'urbanisation sous conditions différenciées	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										
		Mixtes (AU1)	AU1										
		Résidentielles (AU2)	AU2										
Economiques (AU3)	AU3	1,18							1,18				
TOTAL zones à urbaniser		6,42							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	
TOTAL zones naturelles et agricoles		222,18	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	
TOTAL protection des boisements et espaces végétalisés		615,48	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	81 454	85 088	727	4,5%	1 385 927
Nombre de ménages	39 671	42 083	482	6,1%	631 553
Taille des ménages	2,0	1,9	0,0	-0,01	2,1
Nombre de résidences principales	39 671	42 083	482	6,1%	631 553
Part des ménages propriétaires	29,5%	30,3%	0,2%	0,8%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	38,3%	39,7%	0,3%	1,4%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	29,8%	28,0%	-0,4%	-1,9%	125 583
Taux de logements vacants	7,9%	7,8%	0,0%	-0,1%	7,4%
Nombre d'emplois	33 027	32 844	-37	-0,6%	704 742
Revenu fiscal médian	18 518 €	19 390 €	174	4,7%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



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

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	34,19%	34,98%	35,50%

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	5 120	5 451
Pression de la demande de logement locatif social	4,9	7,7
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	47%	47%
Taux de rotation dans le parc locatif social	7,4%	7,2%
Taux de vacance dans le parc locatif social	2,8%	1,2%

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	338,2	344,9	336,1
Nombre de logements	47 193	47 831	49 039
Densité	139,6	138,7	145,9

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.