

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

PIERRE-BÉNITE

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>18</i>
 Habitat.....	19
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>28</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>51</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	54
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	58
5. Rapport de présentation	64
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	66
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.

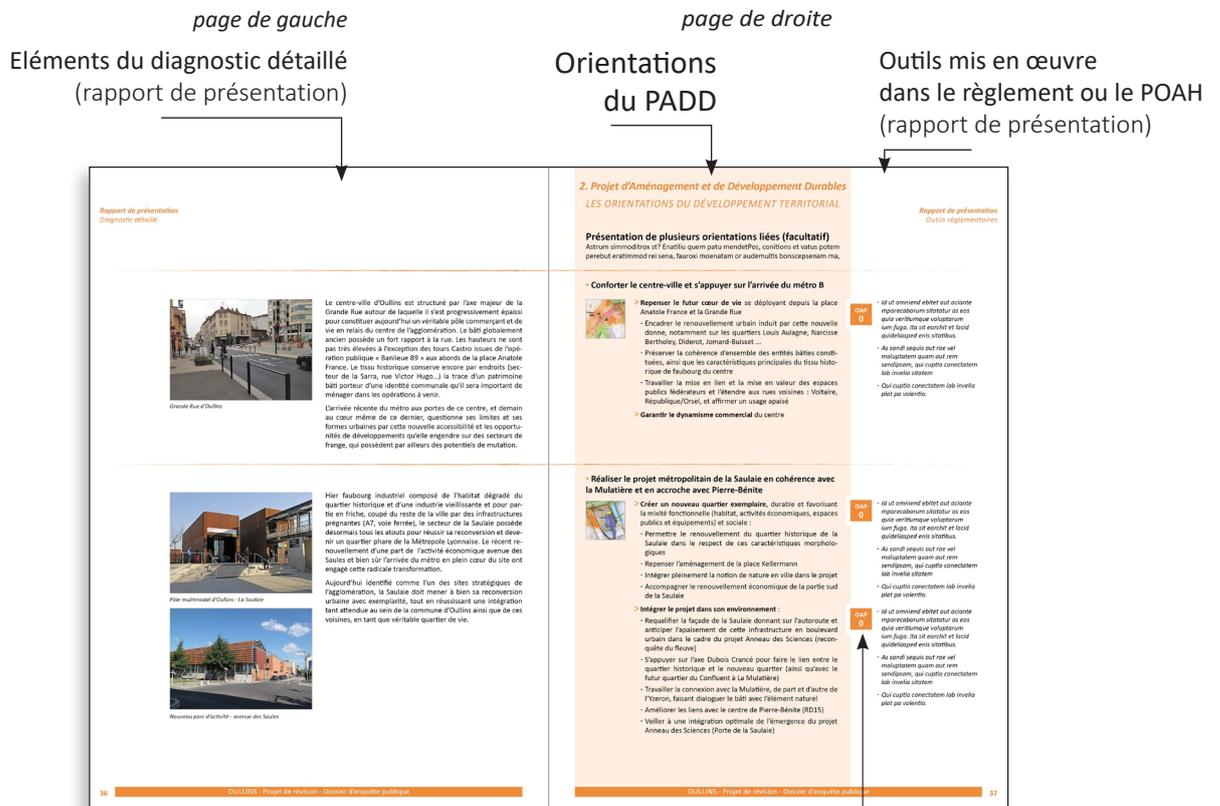
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- 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

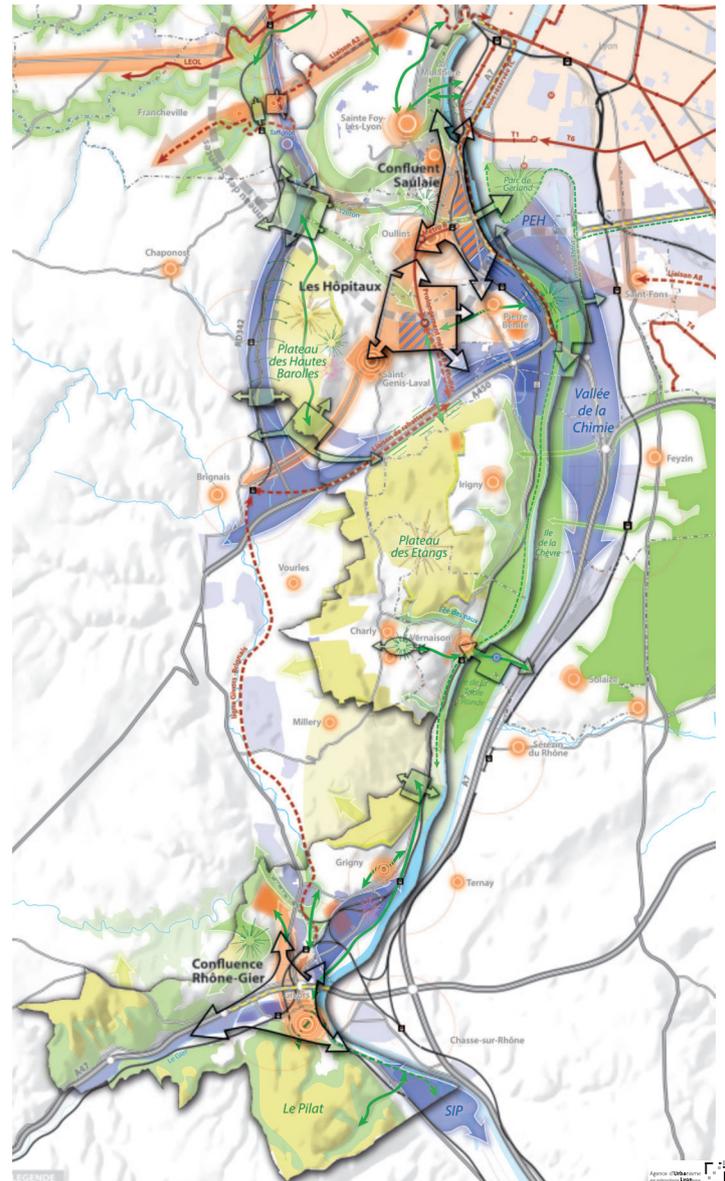
Le bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône est un territoire étendu le long du Rhône, composé de 3 entités aux objectifs distincts :

- > Concentrer les développements sur les lieux stratégiques: la porte sud-ouest comprend les sites de projets métropolitains de Confluent-La Saulaie et du Vallon des Hôpitaux.
- > Affirmer le rôle de polarité relais de Givors-Grigny, lieu d'articulation entre Lyon et Saint-Etienne. Ce secteur, très contraint par les risques, présente néanmoins des potentiels de développement.
- > Révéler le plateau des étangs, comme entité de respiration entre la porte sud-ouest et la polarité de Givors-Grigny. Proposer un développement mesuré des bourgs et la préservation de la balme et du plateau agricole.
- > Sur l'ensemble du territoire Lômes et Coteaux du Rhône, il s'agira également de :
 - Pérenniser l'économie productive et de l'accompagner dans ses transformations (vallée de la Chimie, axe RD342, zones économiques des vallées du Rhône et du Gier) ;
 - Mettre en lien les grandes entités naturelles du territoire (voie verte des Confluences, système des vallons de l'ouest, plateaux agricoles, balme et coteaux du Rhône, de l'Yzeron et du Gier).

Cf : déclinaison bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

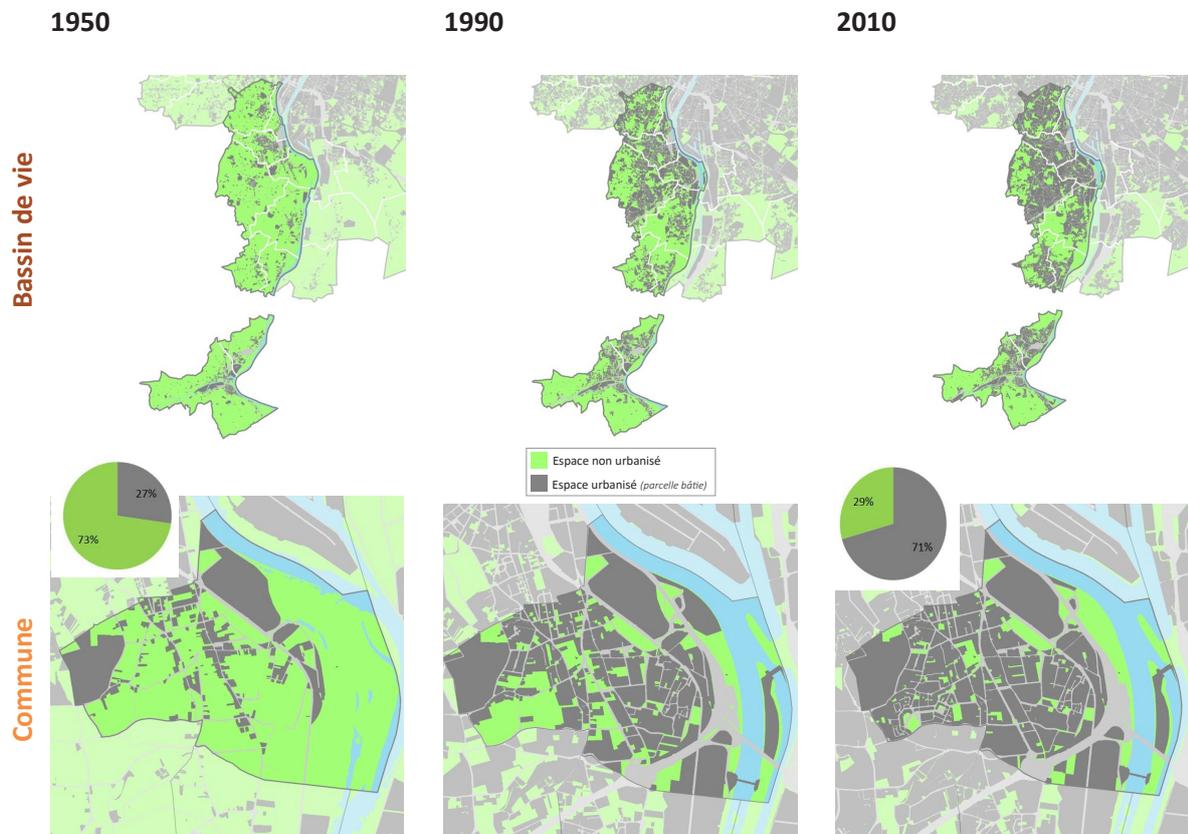
- > Pierre Bénite est une polarité urbaine de la Porte Sud-Ouest, concernée par le site stratégique du Vallon des Hôpitaux. En complément, l'enjeu est de renforcer les liens du Vallon avec le reste de la commune, notamment Est-Ouest.
- > La commune est bordée par plusieurs sites économiques, la Vallée de la Chimie et la ZI de La Mouche, l'enjeu est de valoriser les activités économiques, et



intégrer les risques qu'elles génèrent

- > Fortement impactée par les risques, l'enjeu est de maintenir le processus de renouvellement du territoire notamment autour du boulevard de l'Europe et maintenir la dynamique immobilière.
- > En complément, le projet devra révéler et mettre en valeur le potentiel des îles et lômes du Rhône.

Consommation de l'espace



1950

On observe la présence de deux marqueurs du territoire : l'Hôpital Jules Courmont et l'usine Arkema

Les tissus urbains suivent les voies historiques : rue des Martyrs, rue Salengro, rue Ampère en lien avec l'urbanisation d'Oullins.

A noter : Le Rhône n'est pas encore canalisé et l'autoroute A7 n'est pas encore réalisée (seule la voie ferrée traverse la commune)

1990

La commune a eu une croissance importante. Les infrastructures routières sont venues couper le territoire à l'est et au Sud. Le quartier de collectifs Haute Roche et des quartiers pavillonnaires se sont développés entre les tissus anciens.

2010

La dernière période, on observe un « remplissage » des vides à l'intérieur de cette enveloppe urbaine, notamment avec la réalisation de la ZAC du Perron, tout en conservant des poches de respiration au sein du tissu urbain (parc, jardins ...)

Au regard des deux périodes extrêmes, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 73 à 29% pour les espaces non urbanisés. Cette évolution s'est faite au détriment des espaces libres de maraichage ou de grandes propriétés, mais s'inscrit cependant dans la logique de la situation de Pierre-Bénite au contact de la ville centre, dans la continuité de l'urbanisation d'Oullins.

Or, depuis les années 2000, période où les limites ont été stabilisées, le Grand Lyon et la commune portent l'ambition de poursuivre le développement urbain sous une autre forme, privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation des poches de respiration paysagères, et de respecter l'identité communale.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Pierre-Bénite est une commune de la vallée du Rhône localisée à l'entrée sud de la ville centre, face au port E. Herriot. Elle s'est développée entre la colline du Perron et la plaine alluviale du Rhône. Son territoire peut se diviser en quatre entités distinctes, « bandes » de territoire Nord/Sud organisé par les infrastructures :

- > A l'extrémité Est du territoire communal, on trouve les grandes entités naturelle du fleuve, des berges, des îles et les infrastructures qui les accompagne : barrage et écluse. Cette partie du territoire est coupé du reste de la commune par l'autoroute A7
- > De l'autre côté de l'autoroute on trouve les activités industrielles de la vallée de la chimie, source de risques technologiques. Au sud, on retrouve un tissu industriel plus traditionnel avec les zones d'activités de La Mouche et Yvours développée le long de l'A450
- > Au centre de la commune on trouve, le long des voies historiques et du boulevard de l'Europe, le centre-ville et le quartier Haute Roche. C'est ici que sont regroupés les équipements communaux et les commerces, ainsi que des tissus mixtes mélangeant immeubles collectifs, pavillons, commerces, services...
- > La quatrième et dernière entité, en limite ouest de la commune (au contact avec Oullins et Saint-Genis-Laval) qui renferme un grand équipement public hospitalier d'agglomération: Le pôle universitaire et hospitalier Lyon Sud. Sur les pentes de la colline du Perron se sont développés différents quartiers pavillonnaires ;

Au niveau de l'accessibilité, Pierre- Bénite se situe au croisement d'un réseau important de voiries d'agglomération: longée par l'A7 à l'est qui la connecte rapidement au boulevard périphérique Laurent Bonnevey et au Boulevard Urbain Sud (BUS) et bordée par l'A450 au Sud, qui la relie à Brignais et au-delà au plateau de Mornant. Elle est aussi desservie par une gare qui permet de relier la Saulaie à Oullins, Perrache et la Part Dieu.

Sur le territoire est également prévu le bouclage du périphérique (Anneau des Sciences) qui a été décidé par la délibération du Grand Lyon le 09/07/2013

Contraintes et ressources du territoire

La Vallée de la Chimie

Le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de la Vallée de la Chimie approuvé par le Préfet le 19 octobre 2016 concerne la commune de Pierre Bénite.

Servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, ce PPRT délimite, autour des sites industriels concernés, des zones au sein desquelles il combine le cas échéant :

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

La commune est largement impactée par les risques technologiques du PPRT de la vallée de la chimie et les diverses entreprises qui la composent.

L'ensemble des objectifs du PADD de la commune devra se faire en intégrant les contraintes et les préconisations de ce PPRT (différents niveaux d'aléas et d'intensité).

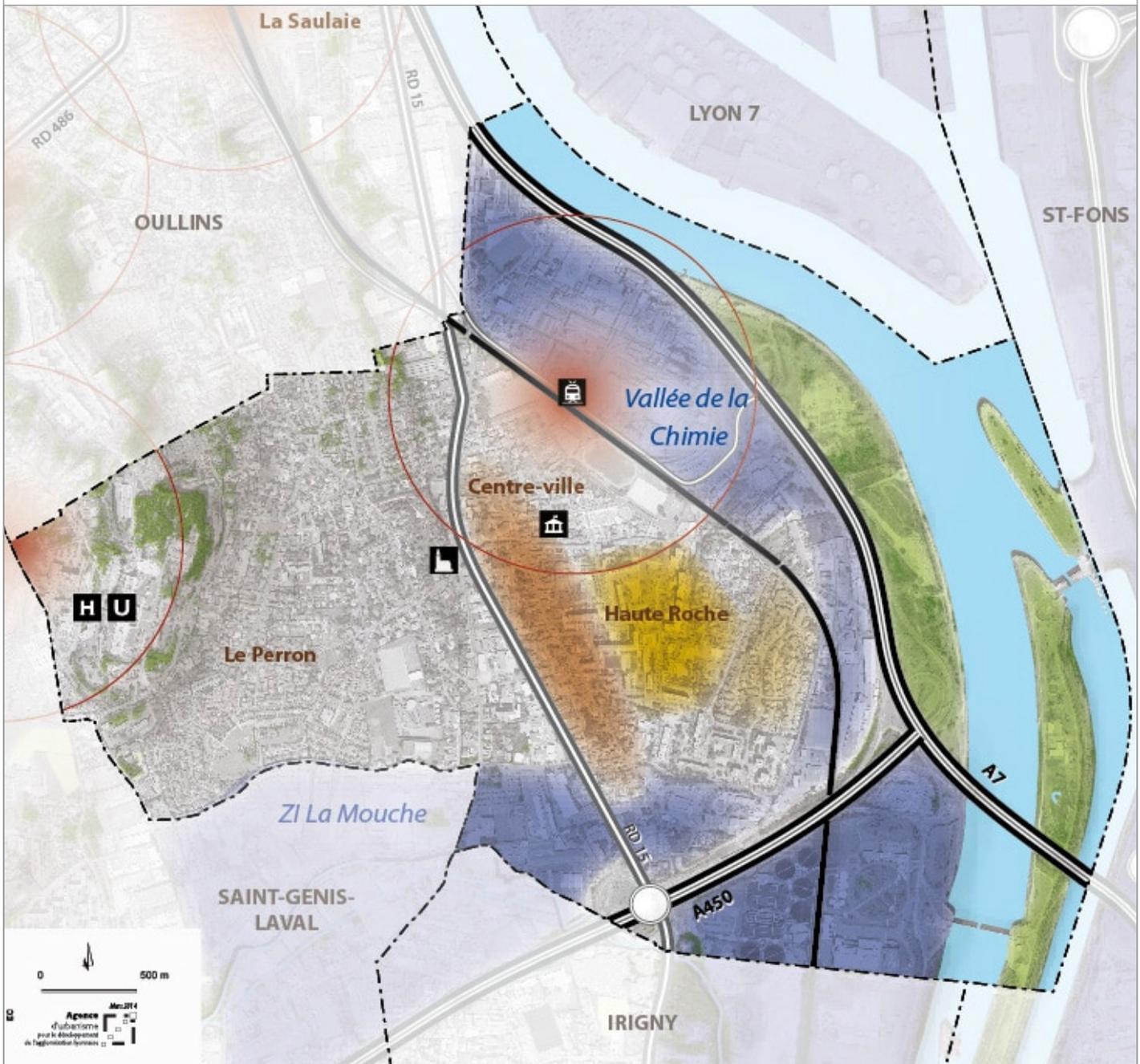
Abords du relief

La colline du Perron présente quelques risques de mouvements de terrain (selon l'étude BRGM) que les nouvelles constructions devront prendre en compte.

Gestion des eaux de pluies ainsi que le risque ruissellement des eaux

Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'infiltration des eaux à la parcelle est un enjeu global pour la commune, notamment avec des secteurs d'accumulation des eaux de pluie qui peuvent se combiner avec des remontées possibles des eaux.

Organisation du territoire communal



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

Formes urbaines et espaces non bâtis

Les périodes clés de l'histoire de Pierre Bénite :

• RENAISSANCE & ANCIEN REGIME OU LE CALME DE LA CAMPAGNE

> Un territoire bucolique :

Pierre Bénite, paroisse de la commune d'Oullins, se développe sur des terres agricoles « Potager de Lyon », jusqu'au Lône du Rhône où vont paître les animaux. C'est un territoire bucolique où l'on peut voir la traversée des bateliers qui descendent le Rhône.

Une dimension particulière est donnée au fleuve, puisque la commune tire son nom d'une roche de granit située en bordure du Rhône sur laquelle les bateliers venaient s'amarrer ou se signer avant d'entamer la descente du fleuve. Le bloc de granit a été déplacé suite à la construction du barrage, et installation en 1986 près de la mairie.



Carte Postale du début du XXe s, représentant la pierre Bénite qui servait d'amarrage

> Une commune qui attire les bourgeois lyonnais :

Le caractère champêtre de Pierre-Bénite attire les familles de riches commerçants lyonnais et italiens, tels que les Gondi et très vite un premier groupement d'habitat se forme autour du château du Perron. Reconstruction de la propriété alors à l'état de ruine, et édification du grand Perron, par la famille de Gondi en 1521. A proximité s'élève la maison forte du petit Perron, qui pourrait être une dépendance du domaine du Grand Perron. D'autres fiefs existaient également sur le territoire de la commune, celui de Pierre-Bénite (ancien lotissement Pangaud) et celui de Haute-Roche, dont le château a été démoli.

> Une vocation hospitalière

En 1761 le château du Perron est transformé en hospice, et devient propriété des Hospices Civils de Lyon en 1802, qui l'ont acquis pour pourvoir Lyon en légumes frais. Il est aujourd'hui compris dans l'enceinte du pôle hospitalier Lyon-Sud.

• LE XIXE SIECLE, OU L’AFFIRMATION DU TERRITOIRE



Carte Postale du début du XXe s, représentant le pavillon central de l'hospice du Perron

> Le temps de l'indépendance

24 avril 1869 : proclamation de l'indépendance de Pierre-Bénite.

> A la croisée des chemins :

Avec sa situation de carrefour des chemins de Lyon à Vienne longeant le Rhône (rue des Martyrs) et le chemin de Saint-Genis-Laval à Pierre-Bénite (rue Voltaire), la ville de Pierre-Bénite attire très tôt artisans et commerçants.

Le long de la rue Salengro puis de la rue des Martyrs de la Libération, le centre-ville s'est structuré de manière linéaire le long des voies historiques en « village rue ». La partie nord de ce secteur est aujourd'hui contraint dans son développement urbain, du fait de la présence rapprochée des activités industrielles présentant des risques technologiques. Le centre s'est ensuite développé vers l'Est, le long des rues Lucie Aubrac et de la République où l'on retrouve le même tissu imbriqué.

> Du maraichage...

La vocation agricole occupe une place importante pour



Carte Postale du début du XXe s, représentant la Grande rue

la commune (320 ha dévolus en 1900, sur 447 ha), avec la culture de la vigne, l'activité de l'herbage, du maraîchage, de l'élevage....

Aujourd'hui on observe peu de traces de ce passé maraîcher : permanence de quelques fermes seulement.

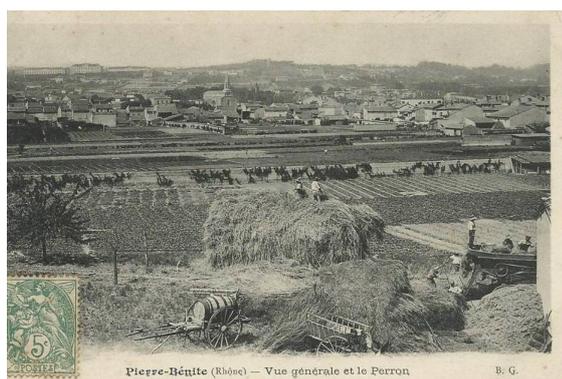
> à la chimie...

Mais la tradition industrielle est également ancrée, avec la présence dès le XVIIIe siècle d'une verrerie royale (cessation d'activité en 1811), puis au XIXe siècle d'ateliers de construction métallurgique et enfin de produits chimiques (fabriques de couleurs et de vernis). L'origine de cette industrie chimique est bien évidemment à mettre en relation avec l'industrie textile lyonnaise, et le développement industriel de l'autre côté du Rhône (Port E. Herriot). Très vite l'essor industriel va se faire au détriment de la tradition maraîchère qui décline progressivement.

> ... aux soins

Parallèlement, l'hospice du Perron se transforme en sanatorium, afin de soigner les maladies respiratoires qui s'intensifient avec le développement de l'industrie.

En 1946, le sanatorium deviendra Hôpital Jules Courmont, puis fusionnera en 1979 avec l'hôpital Sainte-Eugénie pour devenir le pôle hospitalier Lyon Sud, aujourd'hui en pleine transformation



Carte Postale du début du XXe , représentant une vue depuis la colline du Perron -

• LE XXE SIECLE OU LE TOURNANT VERS UNE CULTURE POPULAIRE

C'est un tournant important qui s'amorce avec l'activité industrielle et notamment avec la production de la chimie, représentée par l'entreprise Arkéma, qui incarne le rayonnement de Pierre-Bénite

Le développement économique permet d'accueillir plusieurs vagues d'immigrations successives (d'Italie, puis du Maghreb) et renforce l'artisanat et le commerce. Cette culture populaire est incarnée par la maison du peuple, inaugurée le 3 mai 1934.

• SECONDE MOITIE DU XXE SIECLE OU LE PARADOXE DE LA TRANSFORMATION

> La coupure par l'autoroute

L'arrivée de l'autoroute A7, en 1965 va bouleverser le territoire, renforcé par l'A450 en 1981 :

- Pierre-Bénite possède une position stratégique, aux portes de Lyon, ce qui favorisera l'emploi et la démographie ;
- L'autoroute constitue une rupture entre Pierre-Bénite et ses berges, brisant le lien au Rhône, élément pourtant constitutif de son identité ;
- Pierre-Bénite se voit ainsi isoler des autres communes du sud (Irigny, Charly, Vernaison).

L'implantation de l'axe routier à l'emplacement des îlons s'accompagne de la création d'un barrage et d'une usine hydroélectrique ainsi que d'une zone industrielle de part et d'autre de la voie.



Barrage de Pierre bénite © Agence d'urbanisme

Les formes urbaines actuelles :

> Un quartier social

La première partie à être urbanisée dans ce nouvel espace ceinturé par l'A7, est le quartier social des Hautes Roches, qui s'implante entre l'autoroute et l'axe urbain ancien de Pierre-Bénite, à l'emplacement de l'ancien château de Haute-Roche. L'emprise de la propriété était délimitée par le chemin d'Yvours. Il reste aujourd'hui quelques traces de ce domaine à l'exemple du mur de terrasse ou de certains boisements.

> Le temps du changement

La ville va ainsi se développer à l'intérieur de l'anneau autoroutier. Mais, lié à la présence d'industries, la commune va rapidement être freiné dans sa transformation, puisque dès les années 80 et la directive SEVESO, la majeure partie de la commune (partie Est, du Rhône au boulevard de l'Europe) est soumise à des règlements contraignants au regard des risques toxiques et technologiques liés à l'usine, interdisant toute nouvelle construction. Le développement urbain fortement contraint par la présence de l'usine, est désormais en partie débloqué par une évolution des risques technologiques puis par l'approbation du plan de prévention des risques technologique de la Vallée de la chimie (19/10/16)

> Un développement résidentiel récent partagé entre collectifs et individuels

-A l'Ouest du centre ancien, autour du boulevard de l'Europe s'est développé un tissu composite avec sur ses abords des immeubles collectifs, des maisons individuelles et des commerces périphériques de manière peu structuré.

-Une importante étendue d'habitat résidentiel, majoritairement du pavillonnaire dense et diversifié, est située à l'ouest du boulevard de l'Europe. Sur la colline du Perron se distingue trois entités caractéristiques:

-La trace d'un patrimoine bâti compact et ancien rue Henri Barbusse et Ampère,

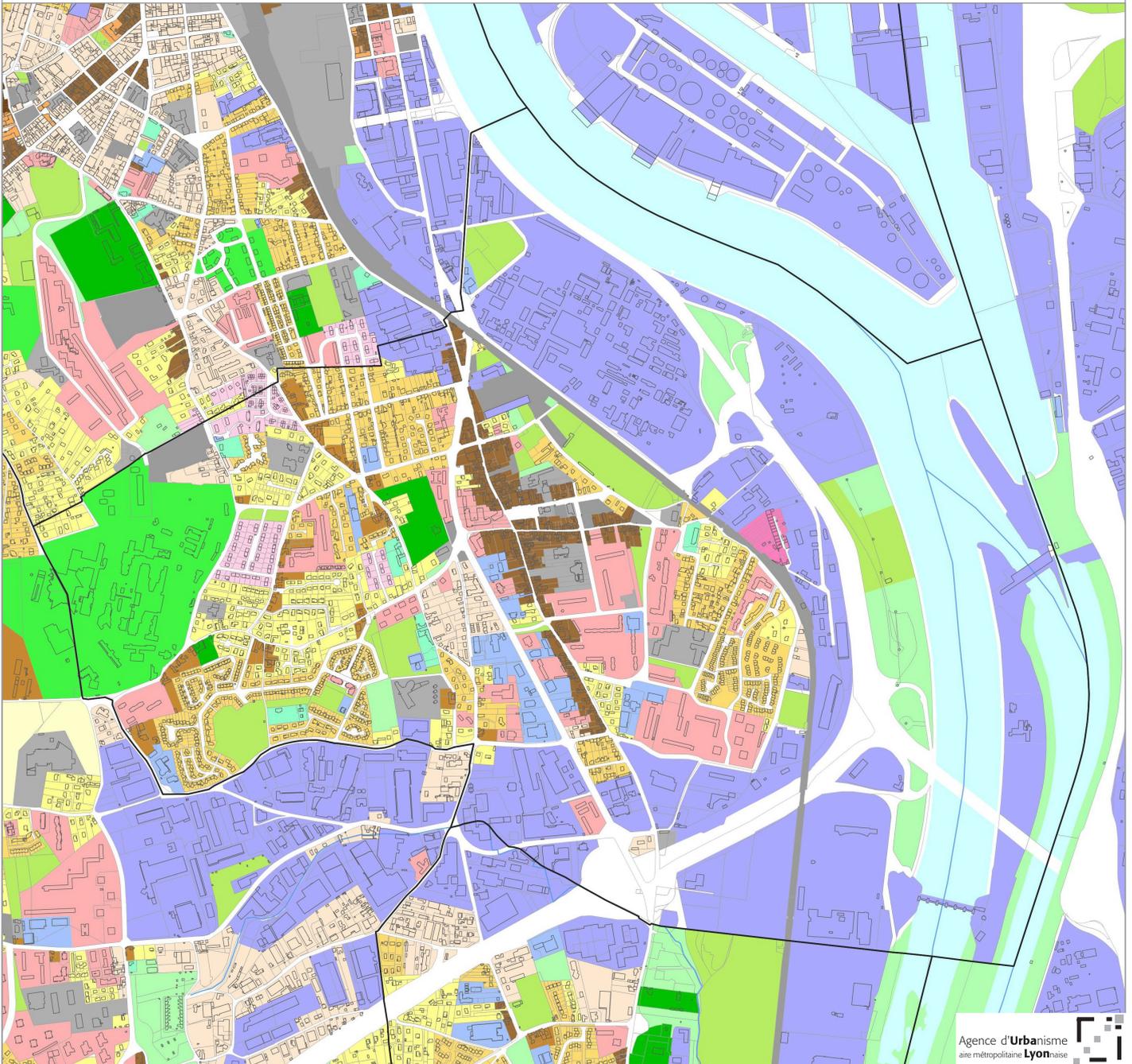
-Une zone résidentielle récente très composée (ancienne ZAC Perron) , regroupant de l'habitat en bande et du petit collectif, insérée dans un cadre paysager de qualité.

-Des quartiers pavillonnaires de différentes époque, composé ou non sur l'ensemble de la colline

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 spatial d'un espace. (R.Brunet, les mots de la géographie)

Analyse typomorphologique des tissus



Agence d'Urbanisme
aire métropolitaine Lyon-Loire

Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

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

Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué

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

Tissus discontinus à dominante résidentielle

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

Tissus issus d'un plan de composition

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

Tissus économiques

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

Pièces urbaines de grande envergure et d'intérêt collectif

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

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

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

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

■ Qualités du paysage et du bâti

Des grandes entités naturelles, modelées par l'industrie, qui structurent la commune

- > A l'Est, le Rhône, ses îles et ses lônes, ont été maîtrisés et modelés par le développement industriel de la vallée du Rhône à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Dans ce territoire à la confluence des communes de Saint-Fons, Pierre-Bénite et du 7^e arrondissement de Lyon, l'aménagement du port Edouard Herriot en 1923-1950 et de l'usine-écluse et du barrage de Pierre-Bénite en 1962-1966, transforment radicalement le paysage du fleuve, qui est canalisé jusqu'à la mer Méditerranée par la Compagnie Nationale du Rhône. Aujourd'hui, le Rhône se sépare en deux bras au niveau de l'île de Pierre-Bénite et de l'île des Peupliers. Cet usage à vocation industrielle et économique de la vallée du Rhône au Sud de Lyon a donné le nom de vallée de la Chimie. Le développement d'industries en bordure du Rhône constitue une coupure entre la commune et son fleuve, renforcée par la voie ferrée aménagée en 1855, l'autoroute du Soleil A7 en 1965 et l'autoroute A450 en 1966.
- > A l'Ouest, la colline du Perron, en grande partie urbanisée par l'implantation du Centre Hospitalier Lyon-Sud, présente un cadre végétal remarquable avec ses nombreux boisements, dont la canopée constitue un repère visuel dans le grand paysage de la vallée du Rhône, avec le château d'eau située plus au Nord sur la commune d'Oullins. Le site est également remarquable par son patrimoine architectural, lié à l'implantation du manoir du Grand Perron, du château du Petit Perron en contre-bas, et des pavillons hospitalier et de l'église de Jules Courmont .

Une corrélation entre paysage naturel et urbain, à préserver et encourager

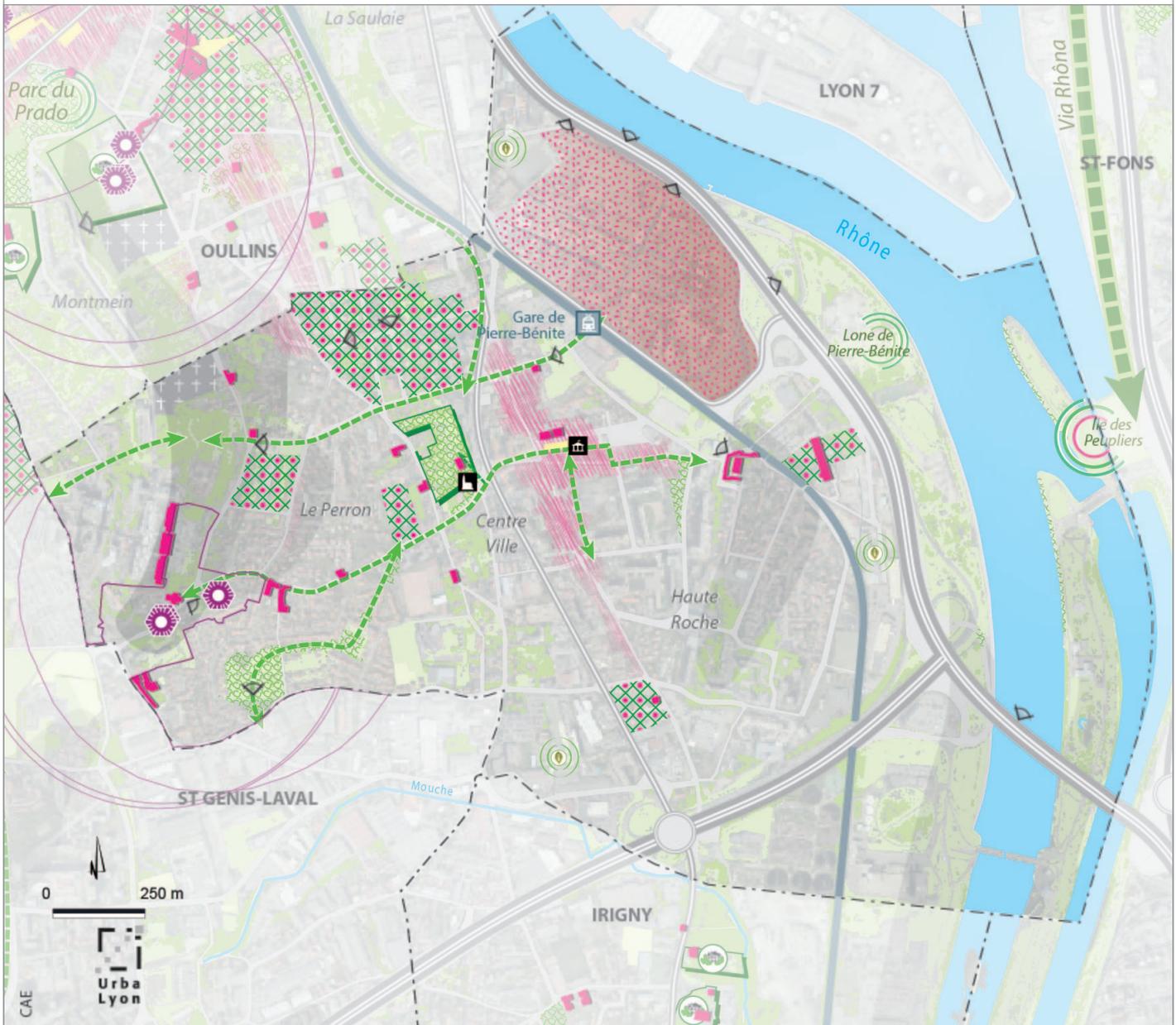
- > Une présence importante du végétal dans la ville avec plusieurs parcs publics (parc Georges Manillier, parc Jean-de-la-Fontaine, parc de Haute Roche) qui ponctuent les différents quartiers de la commune. De même les espaces publics de qualité (place Jean Jaurès, square Joliot Curie...) ; des jardins familiaux entre le centre-ville et la gare SNCF ; des allées plantées structurant le paysage urbain et créant des perspectives. L'ensemble de ces éléments créent le paysage spécifique de Pierre Bénite .
- > Certains ensembles pavillonnaires participent à la qualité paysagère (au travers de leurs ambiances, organisation, architecture, de la végétalisation, etc.), avec des espaces végétalisés privatifs confortant le développement de la nature en ville . Des cités ouvrières de l'entre-deux-guerres témoignent du passé

industriel de la commune (rues de Verdun et de la Marne), on trouve aussi des pavillons années 1950-60 développés sous forme de lotissements issus d'un plan de composition (rue Joliot Curie, allée des Roses, allée Gay Lussac)

Des quartiers anciens organisés le long des axes historiques: le centre-ville de Pierre-Bénite et le quartier du Perron

- > Le centre-ville de Pierre-Bénite est organisé en « village-rue » autour des rues Roger Salengro-Martyrs de La Libération (axe Nord-Sud), et des rues de la République-Voltaire (axe Est-Ouest). La place Jean-Jaurès, structurée par la mairie et la Maison du Peuple, constitue la place centrale. Le tissu historique du centre-ville est caractérisé par un bâti ancien dense (maisons de bourg R+1/2, immeubles de faubourg R+2, maisons de caractère plus au Sud) constituant un front bâti structurant sur rue, avec le plus souvent des jardins en fond de parcelle. La densité du centre urbain est renforcée par l'étroitesse des voies. Situé plus à l'Ouest, les rues Ampère-Barbusse (axe Nord-Sud) sont plus résidentielles et moins denses. Ces rues sont caractérisées par un tissu ancien ponctuel aligné sur rue composé de maisons de bourg ou de caractère, et de corps de ferme. Le bâti ancien est accompagné d'un cadre paysager de qualité perceptible depuis la rue ou inscrit en fond de parcelle. Cependant, le tissu ancien est parfois rendu difficilement lisible par le développement pavillonnaire récent qui l'a entouré.
- > Le quartier ancien du Perron est inscrit en pente à l'Ouest du centre, développé en lien aux châteaux du Grand et du Petit Perron (XVI^e siècle). Il se caractérise par un tissu ancien constitué de maisons des champs et de caractère et de corps de ferme remarquables, et organisé le long des rues Voltaire, Parmentier, du Grand Perron, et Jules Guesde. Le bâti ancien rural témoigne du passé agricole de la commune et confère une ambiance rurale au quartier, en grande partie urbanisé récemment par des lotissements pavillonnaires, rendant difficile la lisibilité du bâti ancien. Le secteur jouit également d'un cadre paysager de qualité (boisements perceptibles depuis la voirie ou inscrits en arrière de parcelle).

Les qualités du territoire



LEGENDE		ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ	ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS	QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS
	Péri-mètres de protection Monuments Historiques			
	Péri-mètres de protection patrimonial (Secteur sauvegardé, Péri-mètre Unesco, ZPPAUP)			
	Ensembles de qualités bâties et paysagères remarquables			
	Ensembles de qualités bâties et paysagères créant une ambiance			
	Ensembles de qualités végétales remarquables			
	Ensembles aux paysages urbains particuliers à valeur mémorielle			
	Grandes propriétés			
	Monuments Historiques			
	Éléments bâtis de qualité			
	Points de vue			

Un patrimoine bâti remarquable et/ou singulier, qui participe à l'identité de Pierre-Bénite

Un patrimoine industriel bien présent sur la commune, en lien avec la vallée de la Chimie, qui participe à l'identité industrielle forte de Pierre-Bénite : l'ancienne verrerie de Pierre-Bénite (créée dans la seconde moitié du XVIIIème siècle, suite à la création de la Verrerie Royale de Givors en 1749), dont il ne reste qu'un long bâtiment formé par la succession de maisons R+2 ; l'usine-écluse et le barrage de Pierre-Bénite (1962-1966, éléments marquant fortement le paysage du Rhône) ; l'usine Arkéma (depuis 1902, repère visuel depuis la commune et ses environs constituant un élément d'identité fort de la commune, notamment par sa mise en valeur par l'éclairage de nuit).

Des grandes propriétés qui structurent le territoire communal : la grande propriété du Centre Hospitalier Lyon-Sud, incluant les propriétés du château du Grand Perron (XVIème siècle, classé MH, édifié par la famille Gondi) et de l'ancien hôpital Jules Courmont (1843, pavillons, église) ; la propriété du château du Petit Perron (XVIème siècle, édifice Renaissance lié à l'histoire du Grand Perron, aujourd'hui propriété de la Fondation Renaud qui vise à la préservation, la restauration et la valorisation du patrimoine), implantée en contre-bas de la propriété du Grand Perron ; la propriété du parc Georges Manillier, ancienne grande propriété avec une maison de caractère avec balcons filants sur deux niveaux, accueillant actuellement l'Ecole municipale de Musique.

Des éléments bâtis anciens remarquables et/ou singuliers à préserver et valoriser : l'église Notre-Dame de l'Assomption, la mairie (à noter la « pierre bénite » déplacée le 9 décembre 1986 sur le côté de la mairie où elle est aujourd'hui visible, émergence de granit située en bordure du fleuve qui servait d'amarre aux bateliers venus se signer avant de poursuivre leur voyage), la Maison du Peuple (salles de spectacle, de cinéma, d'exposition, de danse, de réunion, café culturel), l'école publique Paul Langevin...

■ Secteurs potentiels du développement

La spécificité de Pierre Bénite est que son territoire communal ne présente que très peu de possibilité de développement en extension, celui-ci devra donc principalement s'effectuer via un renouvellement des secteurs déjà urbanisés.

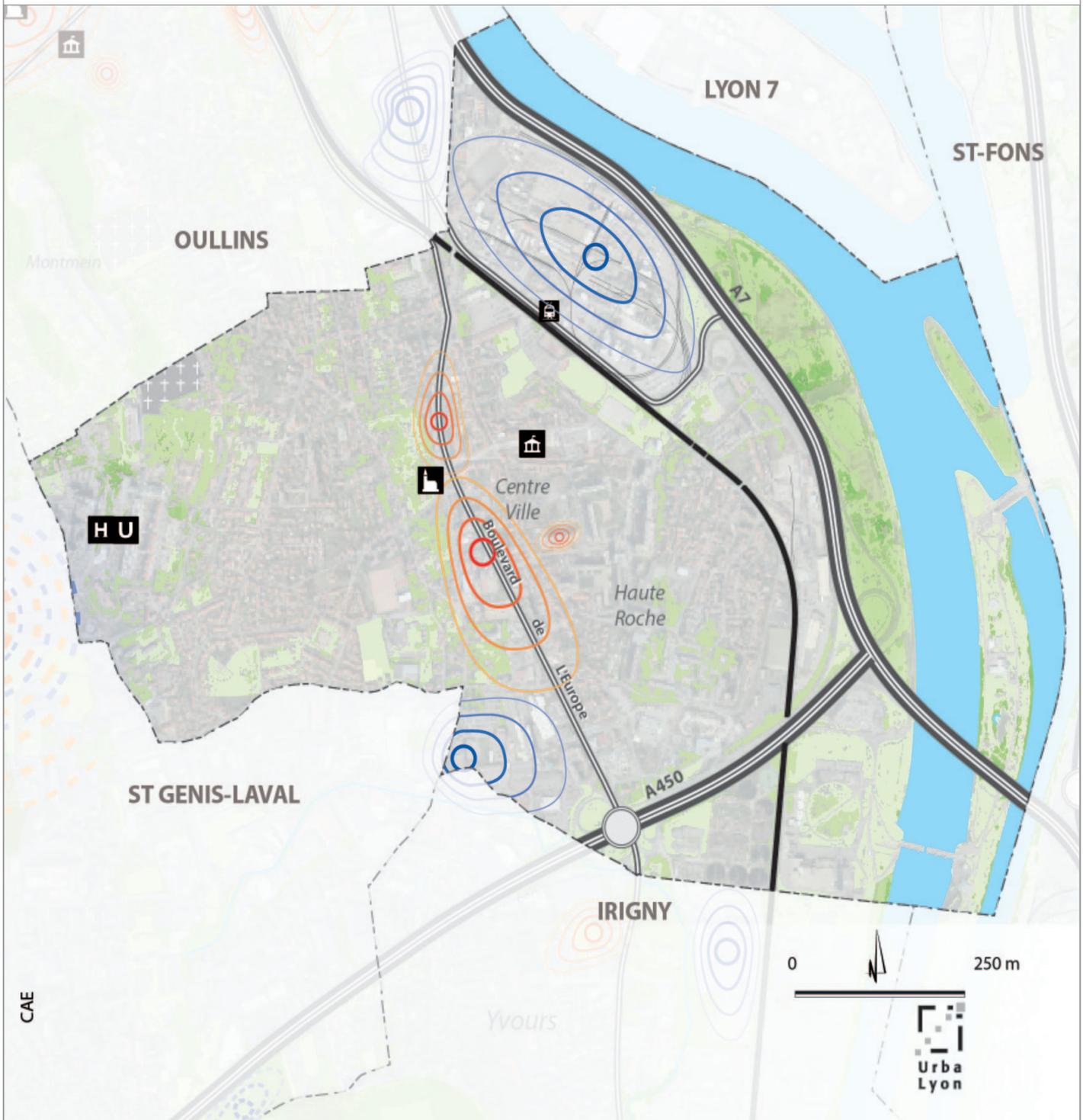
- > Le principal potentiel de développement urbain est le secteur du centre-ville « élargi » et particulièrement le long du boulevard de l'Europe, lieu où se situent les enjeux de renouvellement urbain dans toutes ses composantes (habitat, commerces, équipements...).
- > Le quartier Haute Roche est un quartier de renouvellement avec démolition et reconstructions de logements, particulièrement autour de l'îlot des Arcades.
- > Les quartiers résidentiels du Perron mélangeant copropriétés et pavillonnaires ont vocation à maintenir leur organisation et avoir une évolution modérée et ponctuelle, en conservant les qualités de chaque quartier, ils représentent un potentiel de développement urbain « diffus »

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de **1100 à 1250 logements**.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 d'environ **512 logements** (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) peut être considéré comme correspondant globalement à une part des capacités déjà mobilisées.

- > Pour le développement économique, la Vallée de la Chimie est la plus à même de se renouveler tout comme la frange Ouest de la zone d'activité de la Mouche, en lien avec le projet du vallon des hôpitaux et l'arrivée prévue du Métro B.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



LIEUX POTENTIELS DU DEVELOPPEMENT

URBAIN MIXTE



ECONOMIE



en renouvellement

en extension

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Un enjeu fort de structuration urbaine réside autour de la **cohérence et la complémentarité des trois secteurs centraux** : centre ancien, quartier Haute Roche et boulevard de l'Europe. A travers le projet communal, ces trois secteurs aux liens peu évidents verront leur cohésion renforcée pour s'affirmer comme une polarité de bassin de vie et de commune
- > **L'anticipation du projet des Hôpitaux Lyon-Sud** est un enjeu majeur, sur différents aspects : accueil des étudiants, impacts économiques, nouvelles accessibilités (métro notamment)... Les effets du projet dont Pierre-Bénite peut bénéficier sont nombreux et doivent être prévus
- > **Les ensembles patrimoniaux**, à la fois ruraux et ouvriers (cité ouvrière de Verdun, rue de la République...), de la commune et leur manque de reconnaissance, sont mises en évidence par le diagnostic. En tant que traces de l'histoire communale, de l'identité des lieux, certaines composantes ont une valeur particulière : leur évolution doit permettre leur valorisation
- > Le diagnostic soulève l'enjeu de la capacité de Pierre-Bénite, fortement urbanisée, **à se renouveler sur elle-même en s'appuyant sur ses espaces de respiration** : parcs, quartiers pavillonnaires (ex : colline du Perron), espaces ouverts (ex : quartier Haute Roche), espaces naturels liés au Rhône...
- > **Les possibilités de concilier renouvellement de la ville et prise en compte des risques** sont liées à plusieurs enjeux. Les industries présentes sur le territoire pierre-bénitain, telle qu'Arkéma, font partie de son histoire. Les risques dits « technologiques » qu'elles engendrent ont toujours influé sur son développement, mais aussi sur le quotidien de ses habitants et de ses entreprises (types d'activités possibles, périmètres de sécurité...). Malgré les contraintes réelles, Pierre-Bénite doit se développer, vivre avec ces risques.
- > **Préservation et renforcement des espaces de respiration végétalisés** et prise en compte des risques sont alors des conditions nécessaires du renouvellement de la ville sur elle-même
- > **La préservation du caractère naturels des espaces liés au Rhône** (berges et îles) , et de leur potentiel de valorisation à terme , tout en prenant en compte les contraintes des risques technologiques actuels. Leur accessibilité, en lien avec l'évolution des infrastructures de transport, est aussi un facteur contraignant aujourd'hui qui pourrait évoluer dans le futur.
- > La présence d'infrastructures routières importantes et le manque de liens de proximité souligne **des contrastes d'accessibilité de quartiers entre eux et de certains équipements** (gare de Pierre Bénite, équipements du centre, hôpitaux Lyon-Sud...), principalement sur un axe Est-Ouest. Cette accessibilité dépend du choix des liaisons structurantes et de l'amélioration de leur qualité (aménagement des voies pour tous, cheminements modes doux...). Ces liens de proximité concernent également **le rabattement vers les transports en commun**, principalement vers le pôle multimodal Oullins-La Saulaie, la halte ferroviaire et le Vallon des Hôpitaux (futur station de métro).
- > **l'anticipation du projet de l'Anneau Des Sciences** afin qu'il s'inscrive , en complément de sa fonction métropolitaine dans le territoire communal.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

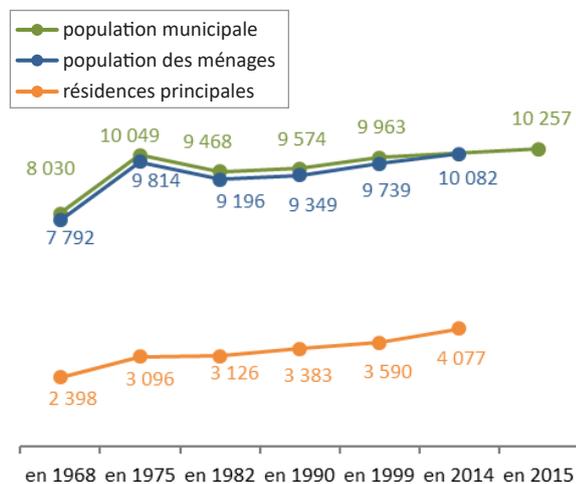
294 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 0,18% sur la période 1999-2015 (gain de 18 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde naturel positif (+1%) venant compenser un déficit migratoire (-0,8%).

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 contre 2014 pour les données relatives à la population des ménages et le nombre de résidences principales.

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1^{er} janvier 2018

Population municipale 2015 10 257 habitants
évolution depuis 1999 + 294 habitants

Part des Pierre-Bénitains sur la population du bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône :

En 1999 : 8,0% En 2015 : 7,7%

Soit une baisse de 0,3 point

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

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

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

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

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

Une forte baisse des ouvriers corrélée à une forte augmentation du nombre de retraités

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 22,5% de la population de plus de 15 ans de la commune. Ils sont 340 de plus qu'en 1999 (soit +3,9 points).

Les employés représentent 18,5% de la population de plus de 15 ans (+72 personnes). Les professions intermédiaires, avec un gain de +301 personnes, progressent de +3,5 points (16,3% de la population en 2012) alors que les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 5,9% de la population (+141 personnes).

Les ouvriers qui regroupent 17,5% de la population de 15 ans et plus ont connu une baisse de leur effectif (-198 personnes), soit une évolution de -3 points entre 1999 et 2012.

A noter que les personnes sans activité professionnelle perdent -6,5 points durant la même période et sont 476 de moins qu'en 1999.

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

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu inférieurs au bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 18 110 €. Ce niveau de revenu est inférieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour le bassin de vie (20 900 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 18,8% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

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

Définitions

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

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

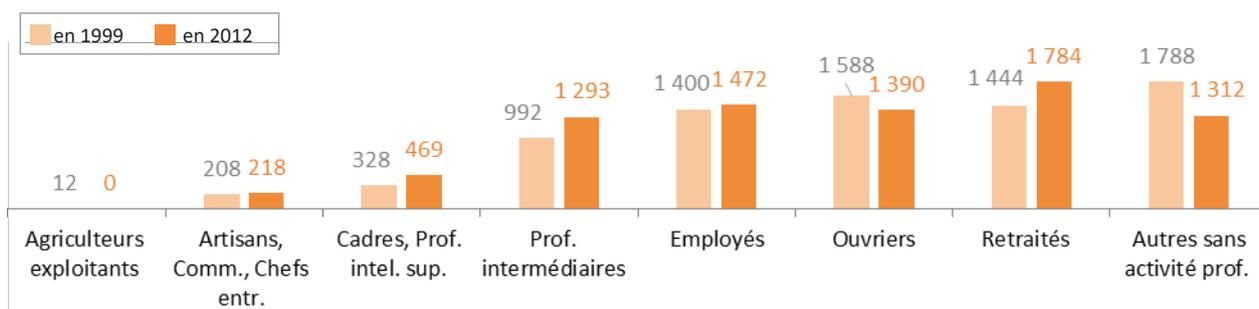
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages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

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

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

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

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Près de 44% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tend à diminuer au profit des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 43,9% des ménages. Cette part reste supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,7%) et très au-delà de celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu plus de 6 points depuis 1999.

Les personnes seules représentent 30,6% des ménages et sont 325 de plus qu'en 1999 (+5,5 points entre 1999 et 2012). Les couples sans enfant concernent quant à eux 22,7% des ménages et ils sont 81 de plus.

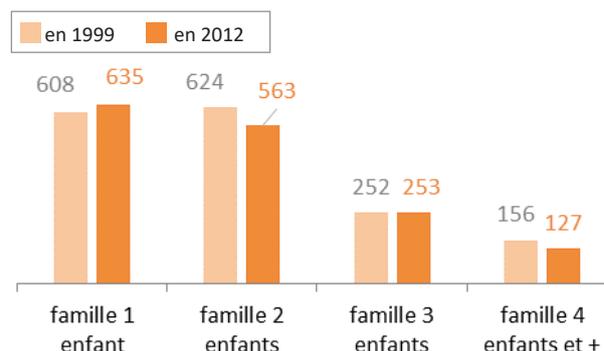
Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (40,2% ont un enfant et 35,7% sont des familles avec 2 enfants). Leur part reste cependant moins importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (40,6% et 38,2%). Les familles nombreuses sont donc légèrement surreprésentées à l'échelle de la commune au regard du bassin de vie.

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,71 personnes par ménage
En 2012	2,47 personnes par ménage
Population des ménages 2012	9 909 habitants
Nombre de ménages en 2012	4 007 ménages
Nombre de logements 2012	4 322 logements

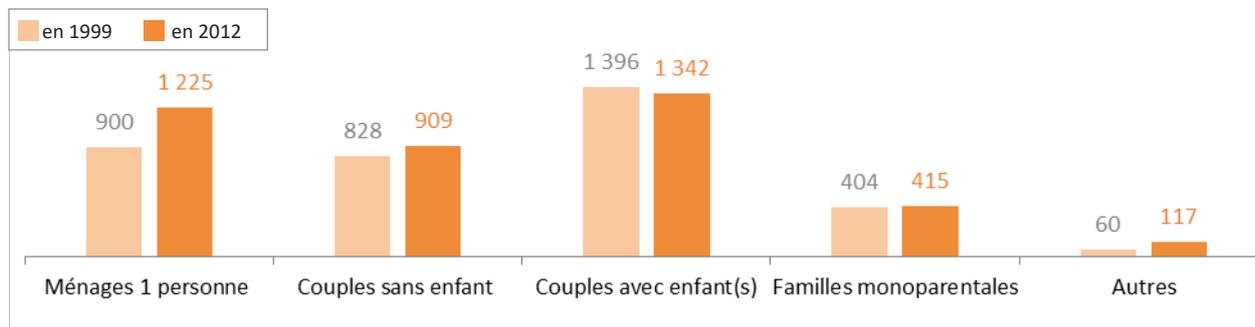
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	25,1%	30,6%	5,5
Couples sans enfant	23,1%	22,7%	-0,4
Couples avec enfant(s)	38,9%	33,5%	-5,4
Familles monoparentales	11,3%	10,4%	-0,9
Autres	1,7%	2,9%	1,2
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	37,1%	40,2%	3,2
famille 2 enfants	38,0%	35,7%	-2,3
famille 3 enfants	15,4%	16,0%	0,6
famille 4 enfants et +	9,5%	8,0%	-1,5
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

1. Rapport de présentation

Diagnostic général

Une population jeune mais un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 1,8 sur la commune contre 1,5 à l'échelle du bassin de vie Lônes et Coteaux du Rhône.

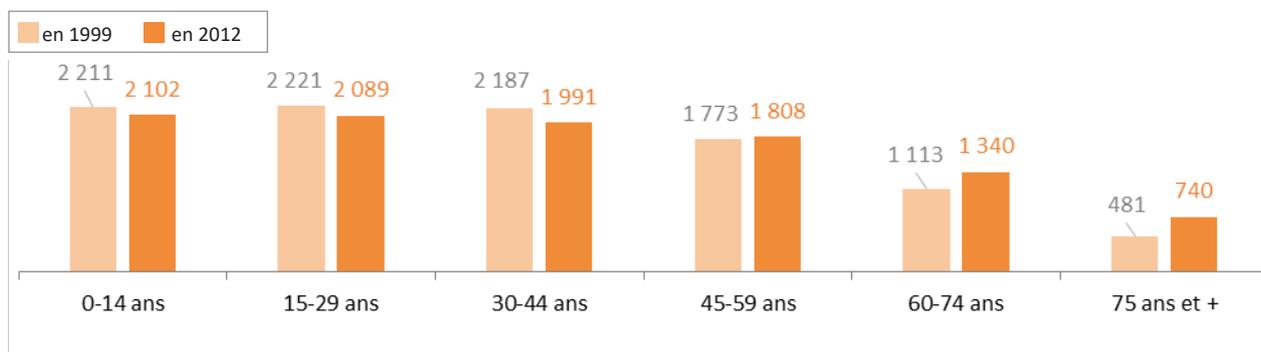
Les moins de 30 ans représentent 41,6% de la population de la commune, ils sont 241 de moins qu'en 1999, leur part a ainsi baissé de -2,8 points. Les 30-44 ans sont moins nombreux (-196 personnes). Ils ne pèsent plus que 19,8% en 2012 contre 21,9% en 1999.

A contrario, les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : +227 personnes ayant entre 60 et 74 ans et +259 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 15,9% en 1999 à 20,7% en 2012.

Les 45-59 ans restent stables (+35 personnes) et représentent 18% de la population avec une évolution de +0,2% entre 1999 et 2012.

Population de la commune par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de la commune par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	22,1%	20,9%	-1,3
15-29 ans	22,2%	20,7%	-1,5
30-44 ans	21,9%	19,8%	-2,1
45-59 ans	17,8%	18,0%	0,2
60-74 ans	11,1%	13,3%	2,2
75 ans et +	4,8%	7,4%	2,5
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

Des propriétaires occupants plus nombreux

53,9% des ménages sont propriétaires de leur logement en 2012, part légèrement inférieure à celle du bassin de vie (55,9%) mais bien supérieure à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a gagné +2,0 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 299 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 5,8%, valeur supérieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 4,5%.

Des ménages locataires relativement stables

44,3% des ménages sont locataires : 22,2% sont locataires du parc privé (+1,6 points entre 1999 et 2012) et 22,1% sont locataires du parc HLM (-1,3 point). Ils sont au total 195 de plus qu'en 1999 mais progressent moins que les propriétaires occupants.

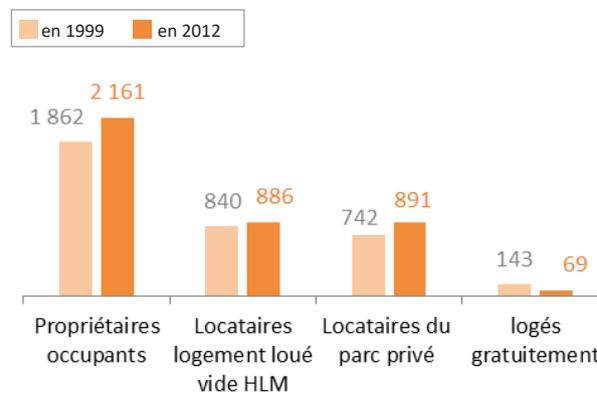
Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 33,7%, valeur nettement supérieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 25,3%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	51,9%	53,9%	2,0
Locataires logement loué vide HLM	23,4%	22,1%	-1,3
locataires du parc privé	20,7%	22,2%	1,6
logés gratuitement	4,0%	1,7%	-2,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définitions et sources

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

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

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

- Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.

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

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

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

■ Parc de logements et production neuve

Un parc où le collectif prédomine

En 2012, 64% des ménages de Pierre-Bénite vivent en appartement. Cette part reste légèrement en deçà de celle constatée à l'échelle du bassin de vie (67%).

Ce parc collectif propose majoritairement de grands logements : 40,2% de T4 et + (44,4% à l'échelle du bassin de vie), 38,8% de T3 (34,4% à l'échelle du bassin de vie) et 21,1% de T1-T2 (comme à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

62% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

62,2% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 3 000 logements dont 32,7% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve dont la part du collectif a augmenté

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 15,0%, soit plus qu'à l'échelle de Lônes et Coteaux du Rhône (11,4%) mais moins qu'à celle de la Métropole de Lyon (15,5%).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction a été d'environ 38 logements par an, 39,7% seulement étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme

a oscillé (38 logements/an entre 2000 et 2004, 18 logements/an entre 2005 et 2009) pour atteindre 102 logements/an entre 2010 et 2014 dont près de 95% en collectif.

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

En moyenne 45 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

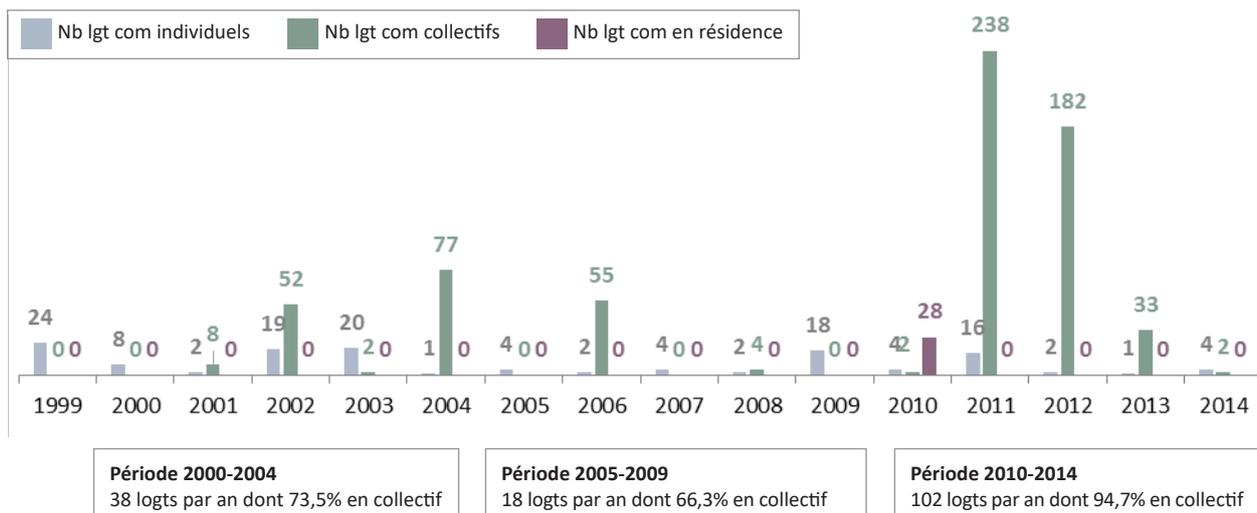
- d'absorber l'augmentation de 2 logement par an du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels,
- de compenser la perte de 12 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 27 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,71 en 1999 à 2,47 en 2012),
- d'accueillir 5 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 13 habitants par an.

A noter que, dans le même temps, le taux de logements vacants est passé de 6,6% en 1999 à 6,8% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 0,9% à 0,5%.

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014

Source données : DREAL MEDDTL Sit@del2 (en date réelle de 1999 à 2007, puis date de prise en compte)



La part du collectif comprend aussi les résidences.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	58 logements
dont part du collectif	90,9%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Un marché du collectif neuf attractif pour les investisseurs

Les données sur le prix de vente moyen pour l'année 2014 sont soumises au secret statistique.

Sur les 129 ventes réalisées entre 2012 et 2014, seuls **10% d'appartements neufs sont vendus à moins de 2 800 €/m²** (contre 22% à l'échelle du bassin de vie). La grande majorité des ventes est comprise entre 2 800 et 3 600 €/m² (80% contre 52% à l'échelle du bassin de vie), 10% des logements ont été vendus à plus de 3 600€/m².

Entre 2012 et 2014, 54% des ventes concernent des investisseurs et 46% des acquéreurs-utilisateurs (hors vente en bloc).

Une majorité de T3 parmi les logements neufs

Sur les 108 appartements neufs commercialisés sur la période 2012-2014 (hors vente en bloc), seuls 12% sont des T4 et plus, part inférieure à la moyenne de la Métropole de Lyon (18% de T4 et plus). Les T3 sont majoritaires : 51% contre 40% à l'échelle de la Métropole. A l'inverse, la part des petits logements (T1 et T2) est moins importante (37% contre 42% à l'échelle de la Métropole).

Le parc ancien : un marché accessible dans le collectif comme dans l'individuel

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 211 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 6,5% des ventes du bassin de vie. 36% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (229 021 €) est nettement inférieur à celui de son bassin de vie (325 368 €) et à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de -5,2% (-1,7% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 075 €/m²) est vendu à un prix moyen inférieur à celui du bassin de vie (2 263 €/m²) et nettement inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements à la revente a connu une baisse de -2,3% (-4,8% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **89% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, 9% entre 2 800 et 3 600€/m² et 2% à plus de 3600 €/m².

Sources

CECIM Obs pour les données relatives aux logements neufs. Le secret statistique s'applique ici si moins de 80 ventes dans la période.

OTIF Métropole de Lyon pour les prix et volumes dans l'ancien.

■ Parc de logements locatifs sociaux

Avec 25,3% (taux 2017) de logements sociaux, Pierre-Bénite n'est plus soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social stable

Avec 1 109 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Pierre-Bénite représente 8,3% de celui du bassin de vie Lômes et Coteaux du Rhône.

Entre 2008 et 2013, ce parc a augmenté de 123 logements. La part du parc social est passée de 24,2% en 2008 à 25,3% en 2017.

Source : DDT

Une forte pression de la demande

Au 31 décembre 2017, 244 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 439 demandeurs souhaitent Pierre-Bénite comme premier choix. 56% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 5,9, soit **près de 6 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice inférieur à celui de Lômes et Coteaux du Rhône (4,7) et comparable à celui de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation est de 6,6%, contre 8,6% à l'échelle du bassin de vie et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

40% des logements sociaux sont des T4 ou plus

En 2017, les T4 et plus représentent 39,5% des logements sociaux de la commune. Cette offre est légèrement inférieure à celle du bassin de vie (40,6% de T4 et +) mais supérieure à celle de la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 20,2% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 21% et atteint même 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

Une production récente essentiellement en PLUS/PLAI

Au total, 174 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 9,2% de la production de Lômes et Coteaux du Rhône.

17 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 57% en PLUS, 29% en PLAI et 13% en PLS. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

Sur l'ensemble des logements financés, 4% concernent des foyers.

Par ailleurs, entre 2008 et 2017, sur la commune, 2 logements ont été financés en accession sociale.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

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

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

■ Contrat de ville et rénovation urbaine

Les opérations de renouvellement urbain

Avec 2 300 habitants, le quartier de Haute-Roche représente 23% de la population de la commune. Ce quartier concentre l'essentiel des logements sociaux de la commune: 622 logements locatifs sociaux dans une ville qui en compte 1080 soit 58% du parc social de la commune. Le quartier est caractérisé par la présence d'une copropriété fragile (le Soleil) de 200 logements. Le quartier de veille active (sur le périmètre de l'ancienne ZUS) est composé d'un parc social de 107 logements (SOLLAR) et de 2 copropriétés fragiles de 550 logements.

Le Contrat de ville précise les différents axes de développement territorial :

> renouvellement urbain du site des Arcades

Le protocole Habitat des Arcades prévoit la démolition de 77 logements. Le devenir du tènement laissé libre est analysé dans le cadre d'une étude urbaine engagée par la Métropole en lien avec Lyon Métropole Habitat et la commune. Cette étude permettra de proposer un scénario qui prend en compte les interrogations de la commune sur la programmation et la densité de logements à reconstruire et sur l'opportunité de déployer un projet type ferme urbaine, valorisant le passé maraîcher de Pierre-Bénite, en assurant une jonction qualitative avec ses franges : sur la rue des Martyrs de la Libération en provenance du centre-ville et sur la résidence de Haute-Roche I.

> veille et accompagnement du parc privé existant

L'OPAH Rhône Aval a permis de conduire d'importants travaux de réhabilitation et de résidentialisation (Le Soleil : 200 logements).

Il conviendra de poursuivre la veille engagée auprès des copropriétés et la démarche d'accompagnement de la copropriété du Soleil par : l'ouverture de la GSUP à la copropriété du Soleil, l'appui au conseil syndical pour favoriser leur implication dans l'évolution globale du quartier, ainsi qu'une veille sur les espaces extérieurs des copropriétés sorties du quartier prioritaire et un contact avec les conseils syndicaux dans le but de prévenir des processus de fragilisation des copropriétés.

> amélioration de l'attractivité résidentielle du parc social

Il s'agira de s'appuyer sur les interventions des bailleurs sociaux (Lyon Métropole Habitat et SOLLAR), par le biais de :

- l'engagement d'un programme de réhabilitation des logements de Haute Roche 2 et des parties communes sous maîtrise d'ouvrage Lyon Métropole Habitat à partir de 2016 pour les travaux non concernés par le PPRT,
- la définition d'un programme de travaux complémentaires Haute Roche 2 liés à la rénovation énergétique et à la protection contre les risques technologiques à l'issue de la validation du PPRT,
- l'évolution et simplification des modalités d'association des locataires afin de garantir les moyens d'une gestion efficace et innovante des espaces extérieurs d'usage public,
- la poursuite du programme d'entretien et de gestion renforcée par Lyon Métropole Habitat sur les parties communes des immeubles,
- la mise en place d'une veille (technique, tranquillité publique, logements) sur le secteur de la SOLLAR.

> favoriser le parcours résidentiel des habitants de Haute Roche

L'objectif est de répondre aux besoins de décohabitation ou aux demandes d'évolution des ménages grâce à une production d'offre nouvelle diversifiée (accession, accession sociale, social).

HABITAT

***PRINCIPAUX ENJEUX
RESSORTANT DU DIAGNOSTIC***

- > L'amélioration de l'attractivité de la commune pour diversifier l'offre résidentielle et accueillir de nouveaux ménages.
- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en poursuivant le développement de l'offre locative sociale et l'accession abordable.
- > La mixité sociale en cherchant à attirer des classes moyennes.
- > La préservation de la mixité générationnelle en continuant à accueillir des jeunes ménages et en prenant en compte les problématiques de vieillissement.
- > L'attractivité du parc existant en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.
- > La requalification urbaine et sociale des quartiers prioritaires dans le cadre du contrat de ville.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	8 838
Actifs ayant un emploi	4 114
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	2,1

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Pierre-Bénite, un pôle d'emplois important

2,1 emplois pour un actif ayant un emploi

Pierre-Bénite constitue un pôle d'emploi important des Lônes et Coteaux du Rhône. Avec plus de 8 800 emplois recensés en 2014, la commune dispose d'un rapport entre le nombre d'emplois présents sur la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi supérieur à 2.

Près d'un demandeur d'emploi sur dix des Lônes et Coteaux du Rhône

Fin 2014, on dénombre 945 demandeurs d'emploi à Pierre-Bénite. Cela représente 9% des demandeurs d'emploi des Lônes et Coteaux du Rhône. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emplois a progressé de 36%. Bien qu'importante, cette hausse est légèrement inférieure à celle constatée à l'échelle des Lônes et Coteaux du Rhône (+45%) ou de la Métropole de Lyon (+38%).

D'où viennent les actifs venant travailler à Pierre-Bénite

De la commune	1 172	13%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	1 989	22%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	2 745	30%
De l'extérieur de la Métropole	3 155	35%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Pierre-Bénite

Dans la commune	1 172	28%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	721	17%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 718	41%
A l'extérieur de la Métropole	544	13%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Des flux pendulaires significatifs

72% des actifs occupés de Pierre-Bénite travaillent hors de leur commune de résidence et 87% des emplois de Pierre-Bénite sont occupés par des actifs résidant hors de la commune. Les déplacements domicile-travail sont importants à Pierre-Bénite. Ils rattachent ce pôle d'emplois à plusieurs territoires. Pierre-Bénite est rattaché à des territoires de résidence : le reste des Lônes et Coteaux du Rhône (22%) et de la Métropole (30%). Sur ce territoire, plusieurs communes ressortent spécifiquement comme Lyon (15%), Saint-Genis-Laval et Oullins (6% chacun).

Les flux de Pierre-Bénitains travaillant hors de leur commune mettent en évidence des liens avec plusieurs pôles d'emplois. Ceux-ci se situent au sein des Lônes et Coteaux du Rhône, au sud-est de la Métropole et dans le Centre.

Les emplois des fonctions présentes et productives surreprésentés

Une sous-représentation des fonctions métropolitaines

La répartition fonctionnelle des emplois de Pierre-Bénite est atypique. Bien que proche du Centre, les fonctions métropolitaines sont peu représentées (18% de l'emploi total), comparée au poids de cette fonction dans les Lômes et Coteaux du Rhône ou la Métropole. Les autres grandes fonctions sont en revanche proportionnellement mieux représentées.

Un emploi sur deux dans les fonctions présentes

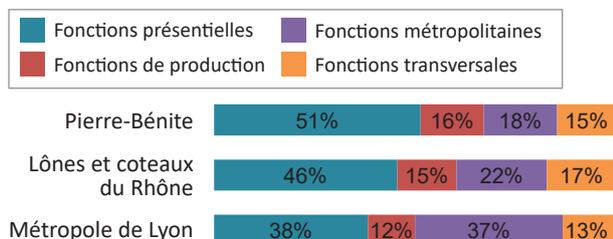
Le poids des emplois de la fonction présente est très important : 52% contre 51% à l'échelle de la Métropole. Ce poids s'explique par l'importance des emplois liés à la santé humaine. Les autres fonctions présentes (éducation-formation, services de proximité, distribution) n'apparaissent pas spécifiques.

Des emplois de fabrication bien représentés

Une autre spécificité caractérise Pierre-Bénite : la part des emplois des fonctions de production concrète dont la fabrication. Ces emplois sont bien représentés au regard de leur poids à l'échelle métropolitaine mais leur part dans l'emploi total reste limité (16%). Ce niveau est proche de celui des autres communes des Lômes et Coteaux du Rhône (15%).

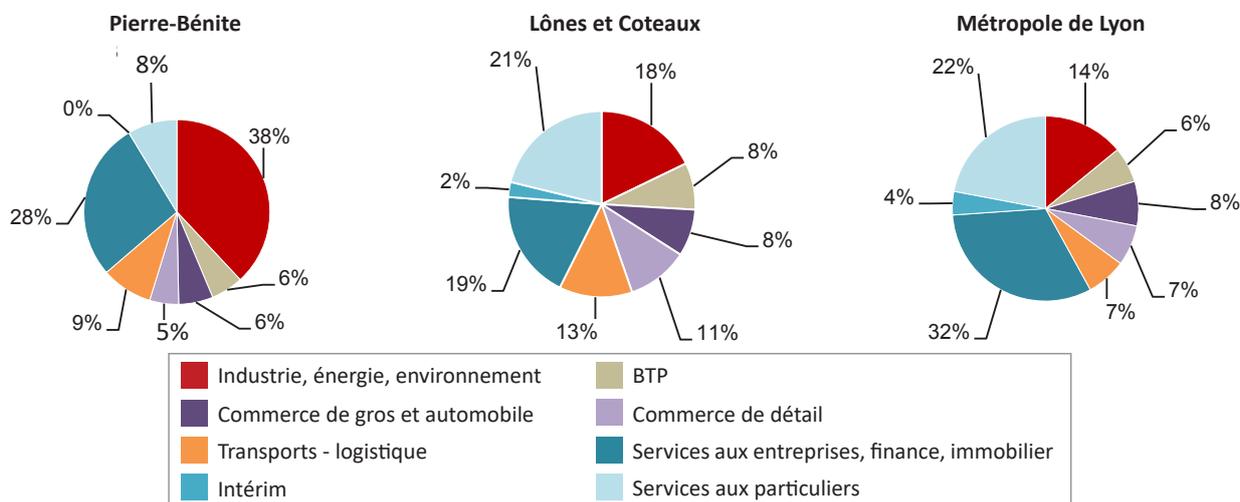
Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



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

Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Secteurs d'activités : spécificités et dynamiques

Une inscription au cœur de la Vallée de la Chimie

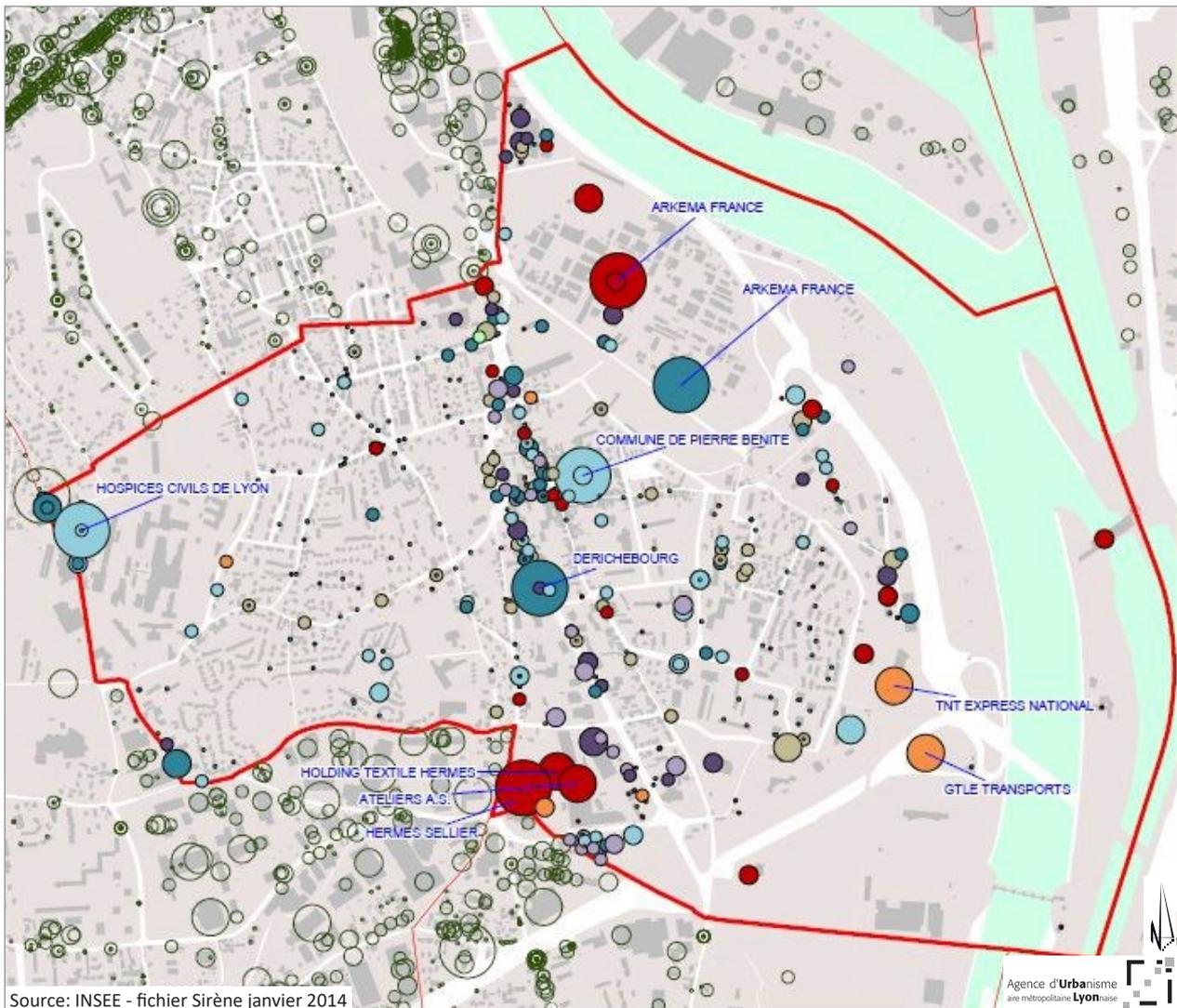
Avec 38% des emplois salariés privés dans le secteur industriel, le tissu économique de Pierre-Bénite est nettement marqué par l'industrie, particulièrement la chimie. Plusieurs grands comptes du secteur sont présents : Arkéma, Daikin Chemical France ou encore Air Liquide. Ils composent une forte spécificité sectorielle et inscrivent la commune parmi les territoires stratégiques pour le pôle de compétitivité Axelera. Ce dynamisme industriel s'accompagne d'un important développement des services aux entreprises : la R&D scientifique (Centre Technique d'Arkema, Lysarc), le bâtiment et l'aménagement paysager (Derichebourg). Le transport et la messagerie sont également bien représentés (GTLE Transports, TNT Express).

Le textile et le cuir constituent une seconde spécificité industrielle forte. Celle-ci est portée par la présence d'Hermès Sellier et de la Holding Textile Hermès France. Le fabricant des fameux « carrés Hermès » dispose également d'un sous-traitant important à Pierre-Bénite, le sérigraphe Atelier A.S.. Au total, le secteur textile-cuir représente 563 emplois salariés privés en 2014.

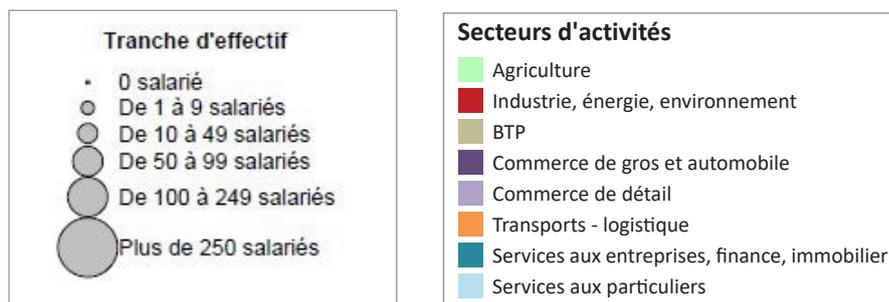
Les Hôpitaux Lyon Sud, fortement pourvoyeurs d'emploi

Le Centre Hospitalier et universitaire Lyon Sud est le plus grand établissement présent, faisant du site des Hôpitaux un site stratégique pour l'emploi. Néanmoins, la présence de ce site, à cheval sur Pierre-Bénite, et Saint-Genis-Laval, ne s'accompagne pas, sur la commune même, d'un tissu dense d'établissements du secteur de la santé. Ainsi, le secteur des services aux particuliers ne décrit pas de spécificité économique, en volume d'emplois présents.

Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



■ Artisanat et commerce

Une densité artisanale encore importante

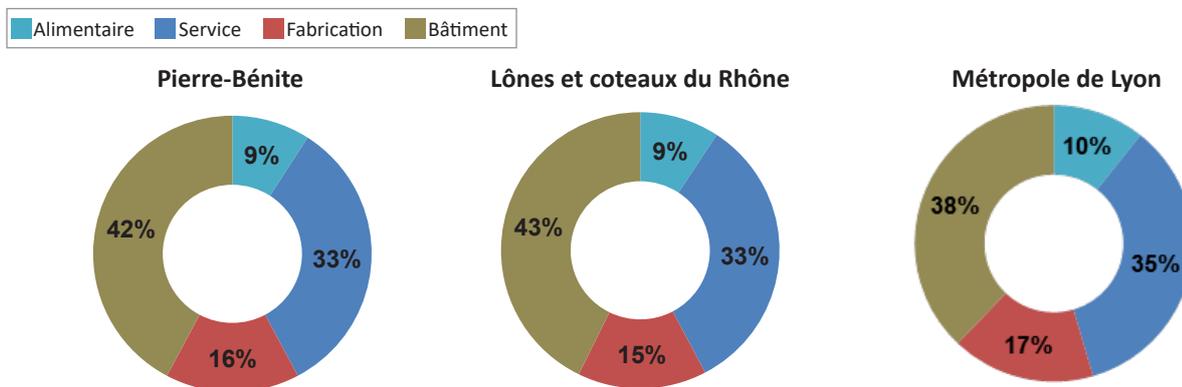
Pierre-Bénite dispose d'une densité artisanale plus forte que la moyenne du bassin de vie et de la Métropole.

La représentation des différents types d'établissements artisanaux de Pierre-Bénite est similaire à celle des Lônes et Coteaux du Rhône et de la Métropole : elle comprend une majorité d'établissements artisanaux du bâtiment, puis des services, de la fabrication et enfin de l'alimentaire.

Par rapport à la Métropole, Pierre-Bénite détient néanmoins proportionnellement plus d'établissements du bâtiment, et légèrement moins dans l'alimentaire.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

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



Une offre commerciale contrastée

En termes de petits commerces, l'offre est importante dans l'alimentaire et la culture-loisirs et dans une moindre mesure dans l'équipement de la maison, et ce tout particulièrement au regard de la densité moyenne de petits commerces constatée dans les Lône et Coteaux du Rhône. En revanche, la commune dispose de peu de petits commerces de l'équipement de la personne.

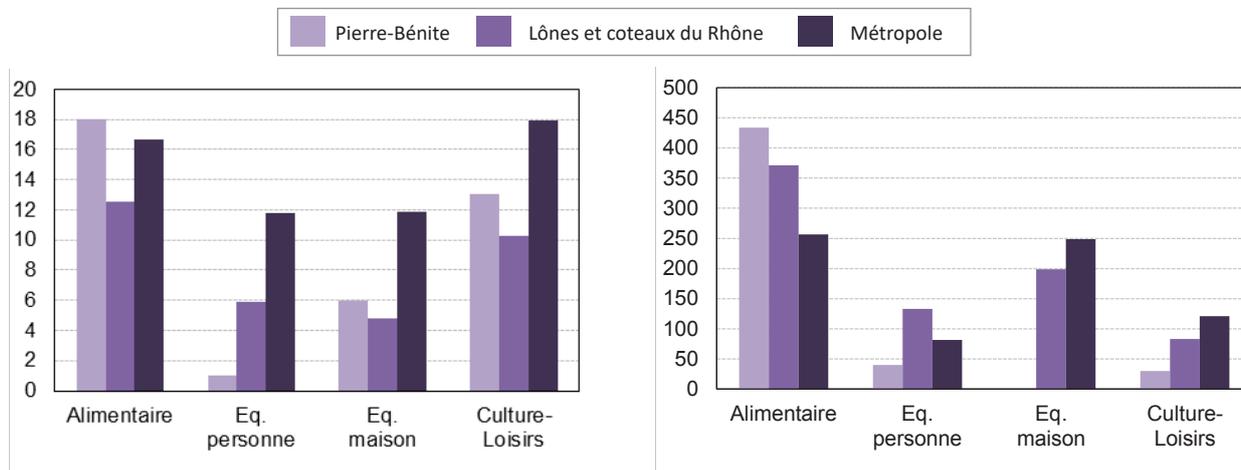
S'agissant des grandes surfaces, celles-ci sont quasiment absentes dans la commune, en dehors des grandes surfaces alimentaires. Ces commerces sont principalement implantés le long du Boulevard de l'Europe.

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

Source : Sduc 2014

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

Source : Sduc 2014 - * >300 m²



Sites d'activité et parc immobilier

Le Vallons des Hôpitaux et la Vallée de la Chimie: deux espaces économiques majeurs

La Vallée de la chimie fait partie des sites industriels historiques et majeurs du territoire. Ce territoire demeure très spécialisé, mais tend à se diversifier quant aux activités accueillies. Si les fonctions de production et de recherche cohabitent aujourd'hui, cette dernière devrait se renforcer dans les années à venir. Les politiques publiques accompagnent la mutation de la filière chimique et tentent d'en limiter les incertitudes, via le développement du pôle de compétitivité Axelera et la volonté de faire de ce territoire un lieu majeur des « clean technologies » sur le territoire en intégrant les contraintes liées aux risques technologiques.

A l'Ouest de la commune, les Hôpitaux Lyon Sud font l'objet du grand projet métropolitain « Vallons des Hôpitaux ». La création d'un futur pôle d'échange multimodal sur le territoire est une opportunité pour renouveler le parc immobilier d'entreprise de la commune.

Le site d'activité d'Yvours constituent un autre espace important, toutefois son développement est principalement porté par la commune d'Irigny.

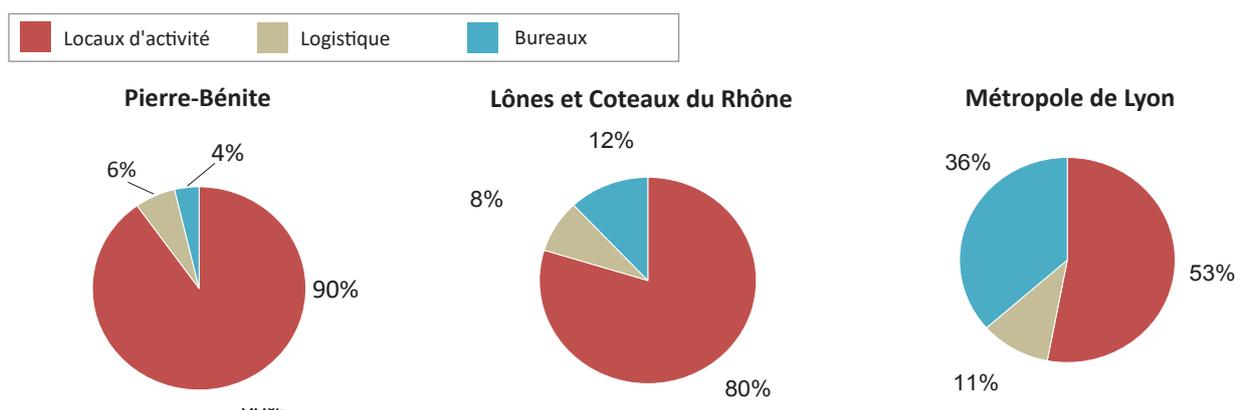
Enfin, il est à noter que l'ensemble des zones économiques de la commune, Est, Sud et Ouest, sont bien desservies par les infrastructures routières A7 et A450, et la voie ferrée ce qui renforce leur attractivité.

Un parc immobilier industriel important

Pierre-Bénite dispose d'un parc immobilier d'entreprises composé d'une majorité de locaux d'activité : 90% des surfaces recensées soit 143 800 m². Ce parc est complété par 9 836 m² de locaux logistiques. Le parc immobilier de bureaux se limite à 5 900 m². Cette composition du parc immobilier, laissant une grande place aux locaux industriels, est proche de celles des autres communes des Lônes et Coteaux du Rhône. Pierre-Bénite joue un rôle important dans l'offre d'accueil industrielle puisque la commune concentre 17% du parc des Lônes et Coteaux du Rhône.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



■ Marché immobilier

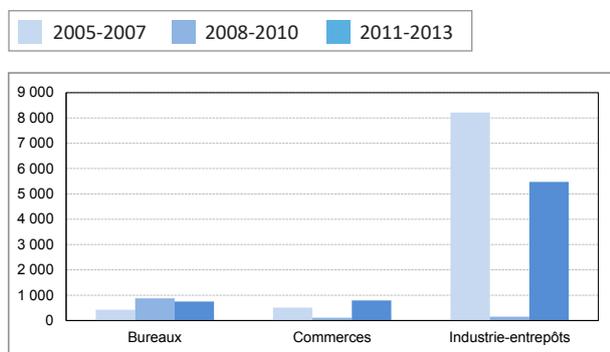
La construction neuve conforte la vocation industrielle de Pierre-Bénite

La demande de locaux industriels est toujours importante à Pierre-Bénite, bien que fluctuante. Sur la période 2005-2013, 13 800 m² de surface de plancher de locaux industriels et de stockage ont été mis en chantier, soit 10% du parc actuel.

Bien que faible, le rythme de construction de bureaux est régulier. 2 050 m² soit 35% du parc actuel ont été construits entre 2005 et 2013.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

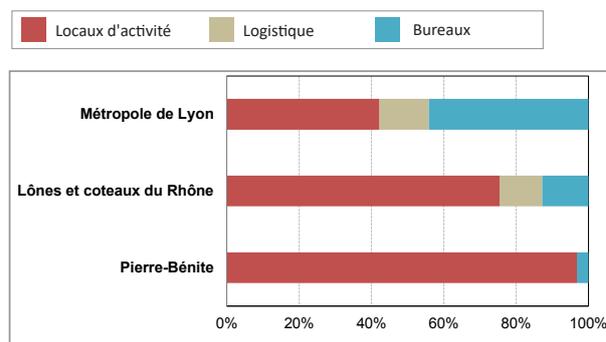


Un faible taux de rotation

A l'image du parc immobilier d'entreprise, les transactions observées entre 2006 et 2014 font la part belle aux locaux d'activité : 97% des surfaces placées sont des locaux d'activités : 12 933 m². Les bureaux représentent 3% des transactions. En volume global, le marché est peu dynamique puisque seuls un peu plus de 13 000 m² ont fait l'objet de transactions en neuf ans.

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

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > le développement du pôle hospitalier, avec le projet métropolitain du Vallon des Hôpitaux ;
- > La valorisation de l'activité productive en lien avec la chimie et le pôle de compétitivité et de recherche (Axelera), en intégrant les orientations du schéma directeur Vallée de la Chimie.
- > L'évolution du site stratégique du Vallon des Hôpitaux et son influence sur la commune.
- > la montée en gamme de la ZI de la Mouche, en lien avec les nouvelles activités développées sur le secteur du projet.
- > Les liens avec le quartier Haute Roche et le centre-ville : la cohabitation entre industrie productive et quartiers résidentiels.
- > La préservation du potentiel des espaces naturels liés au Rhône
- > Le développement de la centralité commerciale du centre en direction du Boulevard de l'Europe
- > La pérennité et le renouvellement des zones d'activités de la Mouche et d'Yvours, et de l'entrée nord de la commune :
 - le maintien de leur vocation économique, leur intégration dans leur environnement :
 - la poursuite du développement économique des activités-clés du territoire et de la requalification des activités vieillissantes
 - l'intégration dans un environnement paysager
 - le maintien du parc d'activité d'Yvours, développé sur Pierre-Bénite et Irigny, en respectant la qualité paysagère et écologique du site.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

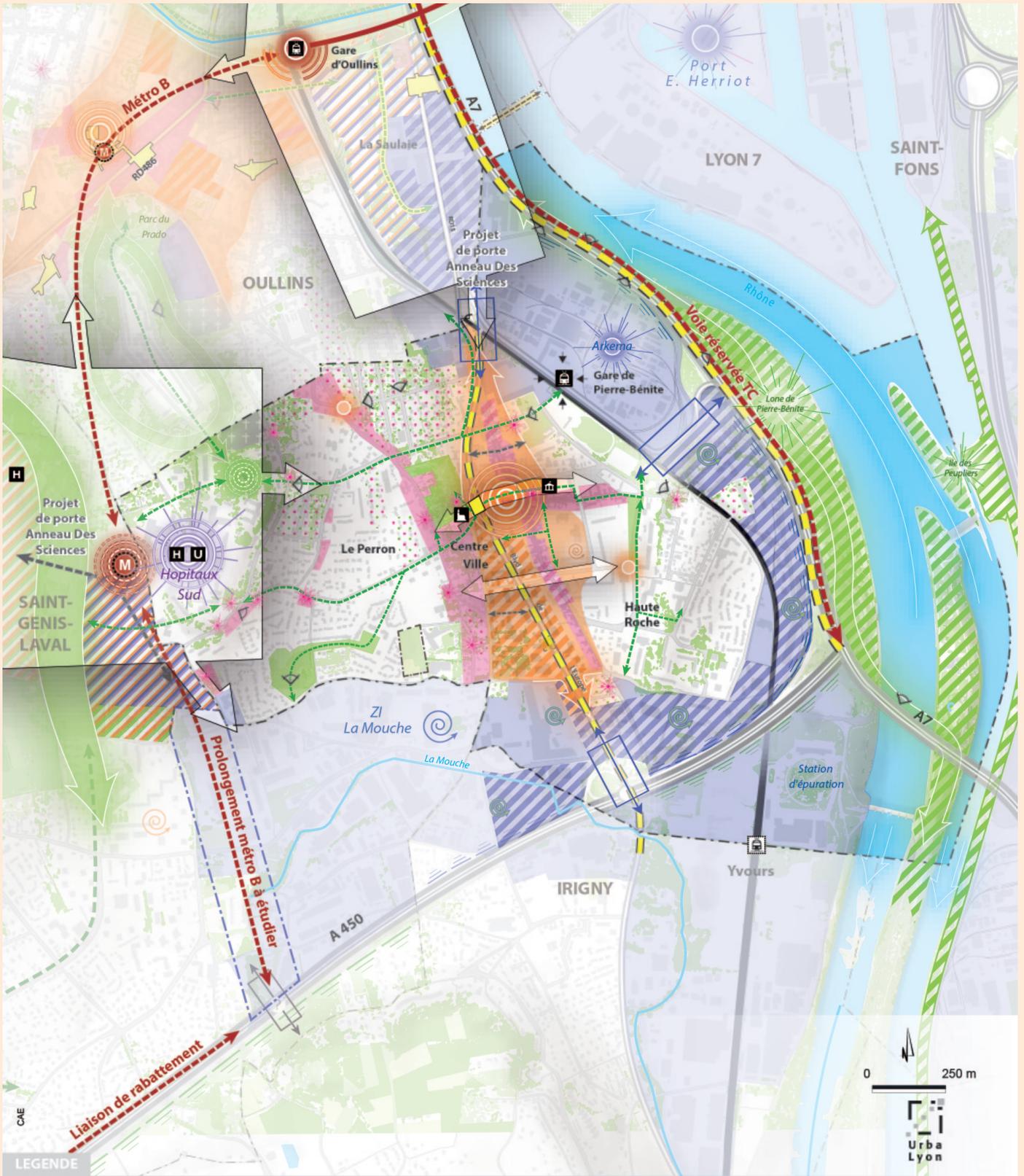
- **Articuler les trois entités au coeur de Pierre-Bénite pour affirmer sa centralité: le centre-ville "ancien", le quartier Haute Roche et le boulevard de l'Europe, notamment via deux secteurs d'accroche**
 - > Encadrer le renouvellement et le développement du centre-ville
 - > Poursuivre le renouvellement urbain du quartier Haute Roche
 - > Hiérarchiser et phaser le développement des projets à venir sur le boulevard de l'Europe
 - > Travailler les liens piétons et les deux secteurs d'accroche spécifiques Est/Ouest
- **Pour l'ensemble des autres quartiers résidentiels: permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant dans le respect des qualités et l'identité de chaque quartier.**
- **Tisser un réseau modes doux et paysager à l'échelle de la commune, la traversant d'Est en Ouest et du Nord au Sud**
 - > Améliorer les cheminements piétons de proximité
 - > Relier les différents parcs de la commune
 - > Révéler le potentiel des espaces naturels liés au Rhône
- **Faire participer les activités économiques de rayonnement métropolitain au développement de la ville**
 - > Pérenniser les zones d'activités et favoriser leurs renouvellements
 - > Intégrer les orientations du schéma directeur Vallée de la Chimie
 - > Maintenir les commerces présents en entrée de ville Sud
- **Anticiper l'évolution du site stratégique du Vallon des Hôpitaux et son influence sur la commune, en lien avec l'arrivée future du métro B**

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- **Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants**
 - > en tenant compte des capacités de développement de la commune en termes de foncier, d'équipements, de services et de transports,
 - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.
- **Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**
 - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages,
 - > en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
 - > en répondant aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique,
 - > en facilitant l'accès au logement social,
 - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation via la mixité fonctionnelle.
- **Développer l'offre de logements à prix abordables**
 - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
 - > en favorisant la production de logements sociaux pour respecter le taux réglementaire,
 - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- **Améliorer le parc existant**
 - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
 - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- **Poursuivre le projet de développement social urbain sur les quartiers prioritaires**
 - > en lien avec le contrat de ville.
- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**
 - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
 - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE



LEGENDE

Orientations

Conforter/Valoriser	Renouveler/Développer	Créer/Relier
<ul style="list-style-type: none"> Garantir une vocation Conforter un lieu Valoriser un site ou secteur remarquable Préserver un point de vue de qualité Préserver les caractéristiques du quartier 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Créer une zone Créer un pôle Créer une liaison Relier les quartiers / assurer l'intégration
		Maîtriser le développement
		<ul style="list-style-type: none"> Contenir la consommation d'espace Reserver de l'espace pour l'avenir Prioriser dans le temps

Vocations

Urbain mixte	Economique
Equipement	Patrimoine
Naturelle	Agricole
+	
= PADD	
Éléments structurants	
Espace public	Transports collectifs
Mobilités douces	



Rue Salengro ©Agence d'urbanisme

Centre ville :

Centre-ville historique de la commune composé d'un bâti globalement ancien, organisé autour du carrefour Salengro - Martyrs de la Libération - République - Voltaire et de la place Jean-Jaurès, il regroupe l'essentiel des petits commerces et services de proximité de la commune, ainsi que de nombreux équipements publics (administratifs, culturels, ...). Une opération d'urbanisme dans les années 1990- 2000 (ZAC du centre-ville) a permis d'impulser plus de dynamisme commercial, et d'annoncer cette centralité depuis le boulevard de l'Europe avec la restructuration des angles rue Voltaire et boulevard de l'Europe .



Quartier Haute Roche ©Agence d'urbanisme

Haute Roche

Vaste quartier de grands ensembles s'inscrivant en rupture avec le tissu historique du centre-ville qu'il côtoie. Les caractéristiques physiques de ces grands ensembles sont inspirées des préceptes du mouvement fonctionnaliste ; leurs formes (tours et barres), leur implantation sans dialogue avec la rue, leurs immeubles de grande hauteur, leurs vastes espaces libres collectifs (parkings, espaces verts) ne contribuent pas à leur insertion dans un environnement bâti plus traditionnel. Le quartier des Hautes Roches dispose, par ailleurs, de commerces et services de proximité, et d'équipements scolaires répondant à ses besoins

Articuler les 3 entités au cœur de Pierre Bénite pour affirmer sa centralité: le centre-ville « ancien », le quartier Haute Roche et le boulevard de l'Europe, notamment via deux secteurs d'accroche

> *l'ensemble de ces orientations devront se réaliser en prenant en compte les risques technologiques présents sur le territoire*

• Encadrer le renouvellement et le développement du centre-ville



- > Valoriser et garder la cohérence de ce secteur aux qualités patrimoniales encore préservées. Même en présence des risques technologiques, faire alors projet avec ces qualités, tout en permettant l'évolution de ce secteur présentant des potentiels de mutation.
- > Structurer l'entrée nord de la rue Salengro, saisir des opportunités pour améliorer les connexions au boulevard de l'Europe notamment via la nouvelle voirie, tout en favorisant la rénovation des habitations anciennes et le maintien des commerces en rez-de-chaussée.
- > Favoriser le maintien et dynamiser les commerces existants pour garder un centre ancien « habité » et qui fait « centralité ».
- > Valoriser cette centralité autour de la mairie et de la rue Voltaire, en imaginant notamment l'évolution de la façade sud de la rue Voltaire et son accroche avec le boulevard de l'Europe.
- > Prendre en compte les problématiques de stationnement dans chaque nouveau projet

PIP
A1

- *Le tissu ancien est inscrit en UCe3a qui correspond à la morphologie de faubourg. Trois sous-secteurs se distinguent par leur hauteur :*
 - *Au nord la rue Salengro avec une hauteur de façade de 13m,*
 - *Le long de la rue de République la hauteur de façade est de 7m.*
 - *En dessous jusqu'à la rue J.Guesde la hauteur de façade est de 10m.*
- *Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre le tissu historique le long des voies. Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'EBP*
- *La vie commerçante du bourg est maintenue par un ensemble de polarités commerciales et de linéaires (artisanal ou commercial, toutes activités).*

• Poursuivre le renouvellement urbain du quartier Haute Roche



- > Envisager de poursuivre le projet de renouvellement urbain des trois îlots identifiés et soutenir l'attractivité du parc ancien, en intégrant le projet des Arcades.
- > En lien avec le projet d'évolution du centre ancien, le quartier Haute Roche pourra accueillir les reconstructions de logements. Dans la suite des aménagements récents (nouveau parc), le projet devra également continuer à améliorer la qualité du cadre de vie de ce quartier (espaces publics, modes doux, nouveaux aménagements...).
- > Du fait de sa localisation à l'articulation entre le quartier de Haute Roche et le boulevard de l'Europe, l'îlot des Arcades est un secteur central du projet de renouvellement : suite à la démolition de logements, il conviendra de définir un projet urbain mixte sur ce secteur. C'est à partir de ce secteur en mouvement que les accroches entre le centre ancien et le quartier Haute Roche pourront se matérialiser.

OAP
2

- *L'ensemble du quartier de Haute Roche est inscrit en URc 1a pour permettre son évolution*
- *Une polarité commerciale est inscrite sur les commerces à l'angle rue du 8 mai 1945 et avenue de Haute Roche*
- *Les espaces collectifs ouverts et végétalisés sont pérennisés par des EVV, les boisements remarquables protégés par des EBC,*
- *Des cheminements à préserver sont inscrits*
- *Le projet de renouvellements du secteur des Arcades est encadré par l'OAP n°2*

Boulevard de l'Europe

Le boulevard de l'Europe, a les caractéristique d'une voirie de transit (RD15) malgré son rôle de distribution locale (accès au centre-ville et aux tissus résidentiels). Il constitue également les points d'entrées nord et sud de la commune, aujourd'hui fortement marqués par l'activité économique. Constitué sur ses abords d'un tissu plutôt récent et composite (maisons individuelles, immeubles collectifs, activités économiques de type périphérie ...), il renvoie davantage l'image d'une voirie périphérique que celle d'un axe structurant de centre urbain.

Depuis l'Eglise vers la mairie et la place du marché

Ce secteur regroupe de nombreux équipements marquant la centralité de Pierre Bénite, d'Est en Ouest : le parc Manillier, l'Eglise, les commerces de la rue Voltaire, la place Jean Jaurès, la mairie, la Maison du peuple, l'école du centre, la police municipale et le CCAS, la place du marché... Cet "enchaînement" de différents espaces publics permet de relier ces différents équipements et relie des tissus urbains très contrastés (immeubles de l'ancienne Zac, tissu historique, équipements anciens et contemporain, et pavillonnaire en arrivant sur la rue du Brotillon)

A l'angle de la rue du 8 mai et de la rue des martyrs de la Résistance

ce secteur aujourd'hui peu lisible (tissus de faubourg, immeubles type grands ensembles, aménagements récent...) est un lieu de couture urbaine entre le boulevard, le tissu ancien de la rue des Martyrs et l'îlot des Arcades en entrée du quartier Haute Roche

• Hiérarchiser et phaser le développement des projets à venir sur le boulevard de l'Europe



- > Veiller à la bonne intégration des projets dans le nouveau paysage urbain du boulevard, y compris au niveau de ses entrées nord et sud.
- > Construire une façade plus urbaine, comprenant des percées vers les cœurs d'îlots et s'étirant vers le sud dans une logique urbaine, pour mieux structurer le boulevard.
- > Au sud du croisement du boulevard de l'Europe et de la rue Voltaire, affirmer une extension de la centralité commerciale de qualité, au contact et en relais du centre ancien et en équilibre avec les autres pôles de commerces. Cette polarité doit permettre d'éviter un étalement commercial le long du boulevard de l'Europe et de regrouper à terme les commerces existants le long du boulevard.
- > Sur ce secteur, une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux de ruissellement, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols.

OAP
1

- L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 vient encadrer les évolutions possibles au sud du boulevard de l'Europe
- Inscription de deux emplacements réservés pour parcs et jardins (îlot de fraîcheur)
- Le zonage URm1c s'applique le long du boulevard
- Le long de la rue du 8 mai 1945 une hauteur moindre est inscrite avec le zonage URm1d
- Des lignes d'implantation sont inscrites sur le boulevard et assurent une structuration du bâti par rapport à la voie.
- Une polarité commerciale à 3500m² de plafond est inscrite

• Travailler les liens piétons et les deux secteurs d'accroche spécifiques Est/Ouest



- > Créer des liens entre ces trois quartiers, centre ancien, Haute Roche et boulevard de l'Europe, par de nouvelles voies, des modes doux, l'organisation du bâti et des projets entre eux, en s'appuyant notamment sur certains secteurs d'accroche.
- > Aménager des transitions entre l'église, la mairie et la place du marché :
 - Structurer progressivement les quatre façades du carrefour rue Voltaire/boulevard de l'Europe, notamment la façade ouest ;
 - S'appuyer sur des usages plus mixtes de la place du marché et des équipements pour connecter le centre ancien et Haute Roche ;
 - Renforcer les liens entre le centre ancien (notamment la rue de la République, au fort caractère patrimonial) et le quartier Haute Roche, en accord avec l'évolution de l'îlot des Arcades;

A l'angle des rues 8 mai 1945/ rue des martyrs :

- > Aménager des formes urbaines permettant à la fois de reconstituer le lien « morphologique » entre le nord et le sud de la rue des martyrs de la Résistance (caractéristiques patrimoniales communes) et rendre lisible les liens est/ouest entre Haute Roche et le boulevard de l'Europe.

- Les emplacements réservés pour cheminements piétons (n°2 et 3) et les cheminements à préserver garantissent le maillage piéton entre les quartiers.
- Des débouchés piétonniers et un emplacement réservé pour cheminement piétons (n°4) sont inscrits afin de relier le quartier Haute-Roche au collège Marcel Pagnol et les équipements sportifs alentour.
- Le zonage URm1d s'applique pour permettre la transition entre le boulevard de l'Europe, le tissu ancien de la rue des Martyrs et l'îlot des Arcades.



Rue Ampère ©Agence d'urbanisme

Rue Barbusse et rue Ampère:

On y trouve un tissu historique composé d'un bâti ordinaire implanté en fort rapport avec la rue (bâti aligné ou hauts murs pleins assurant une continuité), constituant la une des seules traces patrimoniales d'un ancien tissu de hameau.



Quartier pavillonnaire rue Vaillant Couturier

©Agence d'urbanisme

Quartiers pavillonnaires : Perron, à l'Est de haute roche, rue vaillant Couturier...

Ce sont des secteurs résidentiels pavillonnaires plus ou moins récents, organisés sous forme de lotissements, d'opérations groupées, ou implantés en diffus, accueillant ponctuellement des équipements (scolaires, sportifs) de quartier. Seul, le secteur situé à l'est du centre-ville (rue du Brotillon) renvoie l'image d'un tissu beaucoup plus composite et déqualifié.

Insérés au cœur de ces quartiers pavillonnaires on trouve de petites poches d'habitats collectifs (petits plots ou petits immeubles) organisés entre eux selon leurs propres plans de composition

Pour l'ensemble des autres quartiers résidentiels : permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant dans le respect des qualités et l'identité de chaque quartier



- > Anticiper les besoins d'équipements de la commune au regard de l'évolution des différents quartiers
- > Pour les quartiers repérés avec une qualité patrimoniale particulière bâtie et paysagère (anciennes cités ouvrières, Verdun et rue du Perron quartiers pavillonnaires) : permettre la gestion de ces quartiers en encadrant les évolutions possibles du bâti (extension et nouvelles constructions) et préserver les caractéristiques repérées
- > Pour les hameaux anciens, implantés sur les voies historiques: préserver leurs identités en s'appuyant sur leur organisation urbaine dans leurs futures évolutions (morphologie, hauteurs, rythme, implantation);



- > Permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant des autres quartiers
- > Sur l'ensemble de la commune, gérer les risques de ruissellement pluvial.
- > Permettre le renouvellement de la Halle Paul Bert

OAP
3

- Deux périmètres d'intérêt patrimoniaux sont inscrits sur les quartiers repérés
- Le zonage de bourg et hameau Uce4b est inscrit sur tous les tissus anciens le long des voies avec des hauteurs adaptées aux constructions existantes (7 m)
- Les bâtiments remarquables insérés dans ses tissus sont inscrit en EBP
- Zonage Uri1b s'applique aux quartiers résidentiels, notamment toute la colline du Perron, les rues autour de la rue V. Couturier
- Une Orientation d'aménagement et de programmation vient encadrer l'aménagement et la programmation du tènement jouxtant le collège Marcel Pagnol, côté Ouest
- Les poches d'immeubles collectifs insérés dans le pavillonnaires sont classée en Urc2c.
- Les quartiers pavillonnaires à l'Est de Haute roche sont divisé en plusieurs zonage pavillonnaires correspondant a leur densité et leur implantation : Uri1b, Uri2a et Uri2b
- La Verrerie et la grande propriété de la Terrasse sont inscrites en EBP.
- Des marges de recul sont inscrites sur l'îlot de la halle P. Bert pour permettre le respect des caractéristiques environnantes (implantation en retrait de la voie)



Parc Manillier ©Agence d'urbanisme

Équipements, espaces publics et parcs

Les Parcs publics sont répartis de façon homogène sur le territoire de la commune : le parc Manillier se situe à l'entrée du centre-ville, le parc Jean-de-la-Fontaine au Perron, et celui de Haute Roche au sein de la cité de même nom. Ces différents parcs jouent un rôle de « poumon vert » au cœur des territoires urbains de la commune

les liaisons modes doux existantes restent parfois peu lisibles et connectées entre-elles, elles desservent insuffisamment les quartiers et les équipements

Iles et îlons du Rhône

A l'Est de l'autoroute A7, les secteurs naturels des berges et des îles sont situés face au port E. Herriot. Une partie de ces espaces, notamment les îles sont liées aux activités de gestion du barrage par la CNR. Ils sont largement touchés par les risques technologiques et aujourd'hui peu accessibles au grand public;

Tisser un réseau modes doux et paysagers à l'échelle de la commune, le traversant d'Est en Ouest et du Nord au Sud

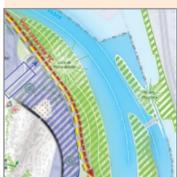
- Améliorer les cheminements piétons de proximité
- Relier les différents parcs de la commune



- > Relier les quartiers, les équipements, la halte ferroviaire et les pôles structurants de transports collectifs (existants et à venir): depuis les hôpitaux à travers les quartiers du Perron, puis le pôle d'équipements scolaires Marcel Pagnol et jusqu'à la place de la mairie. Ensuite, le cheminement pourrait, en direction de l'est, mener vers le Rhône et permettrait ainsi l'accès au fleuve (en prenant en compte les risques présents), et en direction du sud, conduire vers le quartier Haute Roche;
- > Au-delà de ses usages de proximité, le maillage permettra de relier les différents parcs de la commune (parc des hôpitaux, parc J. de la Fontaine, parc Manillier, parc haute roche, jardins familiaux...) et de constituer une trame paysagère traversant et structurant l'ensemble de la commune

- Le parc Manillier est classé en UL pour garantir sa vocation de loisir, les arbres remarquables sont protégés par des EBC, la trame paysagère est à valoriser par des EVV
- Les jardins familiaux au nord-est du centre sont classés en TUCCE pour garantir leurs usages
- La trame paysagère de la commune (espace public et privés) est traduite par des EBC et des EVV

- Révéler le potentiel des espaces naturels liés au Rhône



- > L'ensemble de l'entrée sud de l'agglomération comprend des espaces naturels remarquables. Si aucun projet n'est encore dessiné, il s'agit néanmoins de préserver leur potentiel pour révéler les espaces naturels du Rhône: aménagements paysagers, liens et ouvertures entre les berges et la ville, cheminements, points de vue... Le schéma directeur Vallée de la Chimie sera aussi un élément de cette évolution.

- Les berges et îles du Rhône sont classées en N2
- Un STECAL N2s1 encadre finement sur la île de Pierre-Bénite un projet de plateforme de valorisation agricole de terres inertes excavées



Usine Arkéma ©Agence d'urbanisme

La Vallée de la Chimie traverse toute la partie du sud de l'agglomération lyonnaise, du Port Edouard Herriot (Lyon 7ème) jusqu'à Loire-sur-Rhône. Ce grand territoire constitue l'un des pôles économiques stratégiques de l'agglomération, reconnu tant au niveau national qu'international. Un projet directeur « Vallée de la Chimie 2030 » a été élaboré pour définir les principales orientations visant à transformer la Vallée en un territoire ressource de la Métropole et à mieux intégrer ce grand territoire d'ici 2030. Ce projet vise à conforter dans la Vallée de la Chimie un pôle industriel qui mutera progressivement d'un positionnement très marqué chimie de base/pétrochimie vers une orientation plus large autour des filières « chimie, énergie, environnement ».

Le site ARKEMA (usine et centre Recherche & Développement) constitue le centre de gravité de ce secteur qui ne présente pas de disponibilités foncières majeures sur le site proprement dit, en dehors d'opportunités limitées à l'intérieur même de l'enceinte de l'entreprise. L'environnement du site est caractérisé par la proximité du tissu urbain et de l'espace fluvial (fleuve et îles) bien que cet environnement soit contraint aujourd'hui par le passage de l'A7 et doit intégrer demain les effets de l'arrivée probable de l'Anneau des Sciences.



Zi la Mouche ©Agence d'urbanisme

Secteurs industriel à l'est et au sud de la commune: grands secteurs d'activités économiques marquant fortement le territoire, ceinturant la commune à l'Est et au Sud : la frange est accueille des activités rattachées au fonctionnement de la vallée de la chimie, sources de risques technologiques importants pour la commune, particulièrement pour le centre-ville, et des activités vieillissantes plus traditionnelles au contact de Oullins (« espace A7 ») ; la frange sud regroupe, sur les sites d'Yvours et de la Mouche, diverses activités dont station d'épuration récemment restructurée et paysagée

Secteur commercial des Mûriers: Secteur situé en entrée de ville sud de la commune en contact direct avec l'échangeur d'accès à l'A450, qui accueille des moyennes surfaces commerciales (restauration, hypermarché alimentaire, services ...).

Faire participer les activités économiques de rayonnement métropolitain au développement de la ville

• Intégrer les orientations du schéma directeur Vallée de la Chimie

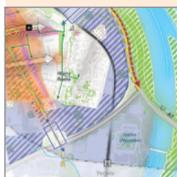


Les grands principes de ce projet de territoire sont les suivants :

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

- Le zonage UEi2 s'applique sur l'ensemble de la Vallée de la Chimie afin de confirmer la vocation économique tertiaire dans la limite des règles imposées par le PPRT.
- Inscription d'un STECAL sur le secteur du barrage pour l'installation d'une centrale de production d'énergie renouvelable.

• Pérenniser les zones d'activités et favoriser leurs renouvellements



Pour les zones d'activités de la Mouche et d'Yvours, et de l'entrée nord de la commune :

- > Conforter leur vocation économique tout en veillant à mieux les intégrer dans leur environnement : permettre le maintien des activités présentes, poursuivre le développement économique des activités clés du territoire et permettre la requalification des activités vieillissantes ; les intégrer dans un environnement paysager, de façon à limiter les nuisances visuelles, et renaturer le ruisseau de la Mouche ;
- > Traiter qualitativement les points de contact des sites d'Yvours et de la Mouche avec les tissus résidentiels proches du boulevard de l'Europe
- > Conforter et valoriser le parc d'activité d'Yvours, développé sur Pierre-Bénite et Irigny, en respectant la qualité paysagère du site.

- Le Zonage UEi2 s'applique en cohérence avec les parties sur Saint-Genis-Laval et Irigny.
- L'ER pour équipement n°11 est maintenu.
- Le zonage USP délimite précisément les équipements existants sur le secteur Yvours afin de permettre la gestion de l'existant.
- Inscription d'un CPT graphique de 12% et de DEPT afin de permettre la mise aux normes des activités économiques et favoriser leur maintien sur le territoire.

• Maintenir les commerces présents en entrée de ville Sud



- > Veiller à la bonne intégration des bâtiments et à leur qualité architecturale et paysagère

- Le zonage commercial Uec avec un CES graphique de 0.4 permet de gérer l'îlot de commerces sur le secteur des Mûriers-Ouest
- Le secteur des Mûriers-Est est couvert par un zonage commercial Uec sans CES graphique



Université - Lyon Sud ©Agence d'urbanisme

Pôle hospitalier Lyon Sud

A l'ouest de Pierre Bénite, sur la colline du perron, le pôle hospitalier et universitaire de Lyon Sud, à cheval sur la commune de Saint Genis Laval, représente un vaste territoire urbain, peu ouvert sur la ville et qui fonctionne de manière autonome. Cet équipement métropolitain est inséré dans un cadre paysager de qualité, largement boisé, avec des bâtiments historiques patrimoniaux. Cette « ville dans la ville » offre encore des possibilités de développement importantes sur le vallon encore non urbanisé (majoritairement sur Saint Genis Laval). Le renforcement du pôle universitaire est en cours avec le développement de nouveaux bâtiments dédiés à l'enseignement et l'arrivée de 2000 nouveaux étudiants. Ce pôle hospitalier est un site stratégique à l'échelle du bassin de vie, soumis à des conditions particulières d'urbanisation par le Scot, notamment le prolongement du métro B jusqu'au site.

Anticiper l'évolution du site stratégique du Vallon des Hôpitaux et son influence sur la commune, en lien avec l'arrivée future du métro B

• Renforcer les liens avec les quartiers du Perron jusqu'au centre-ville



- > Du fait de la nouvelle accessibilité (métro, nouvelles voiries et cheminements doux), veiller également à bien connecter le site avec le réseau modes doux à développer sur la commune (potentiel nouvel accès piétons des hôpitaux depuis Pierre-Bénite). En complément, au cœur du site des hôpitaux, renforcer les usages publics du boisement pour aller vers un parc ouvert au public;
- > Encourager une montée en gamme de la ZI de la Mouche, en lien avec les nouvelles activités développées sur le secteur du projet et dans l'objectif de générer une entrée Est qualitative.

- l'ensemble de site de pole universitaire et hospitalier est inscrit en USP
- Le Zonage Uei2 s'applique en cohérence avec les parties Saint Genoise et Irigoise

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages et la disparition de logements existants (démolition, fusion) restent tels qu'entre 1999 et 2012, la commune pourrait perdre de la population si elle construit environ moins d'une quarantaine de logements par an. Ce seuil pourrait être inférieur si une dynamique de remise sur le marché des logements vacants s'amorce.

Le développement récent de la commune est marqué par le poids des programmes neufs en collectif. En 2012, 64% des ménages de la commune vivent en appartement. Entre 2010 et 2014, 94,7% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Pierre-Bénite est une commune dont le revenu disponible médian est inférieur à celui de la Métropole.

La population jeune est importante (41,6% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+486 personnes entre 1999 et 2012 soit +4,8 points) et représente 20,7% de la population de 2012. 13,4% 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 passe à 14,7% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8,0% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles (43,9% en 2012 contre 50,2% en 1999) a diminué au profit des personnes seules. Toutefois, l'arrivée de nouveaux ménages, potentiellement des familles, pourrait infléchir cette tendance.

Besoins en logements spécifiques

Pierre-Bénite dispose d'une structure collective d'hébergement social (Résidence « Les Amandiers » proposant 187 logements en chambres, studios et meublés). Elle propose également trois structures d'accueil spécifique : une structure de trois logements à laquelle s'ajoute la construction par Grand Lyon Habitat de 6 logements et l'aménagement de deux terrains familiaux pour loger des familles de gens du voyage sédentarisés. La commune dispose également d'une offre destinée aux personnes âgées. Le projet de reconversion de l'ancienne gendarmerie en résidence non-médicalisée pour personnes âgées, conduit par l'OPAC du Rhône et la Ville de Pierre-Bénite, offre 15 logements. La commune devrait accueillir une résidence liée au CHU Lyon Sud pour l'accueil des étudiants, chercheurs, médecins (projet de 229 logements).

Équilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est presque équilibrée. En 2012, près de 54% des ménages sont propriétaires de leur logement, contre 44,3% qui sont locataires. Globalement la part des ménages locataires reste stable même si la proportion de locataires du parc privé a augmenté de +1,6 points entre 1999 et 2012 du fait du développement des produits investisseurs.

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

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

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > Favoriser la production en renouvellement compte tenu de la rareté foncière et des périmètres de risques technologiques.
- > Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.



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

- > Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle pour permettre la mixité sociale.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
- > Préserver le rôle d'accueil des familles avec enfants de la commune en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement en développant une offre d'habitat adaptée aux besoins des personnes âgées.

- > Préserver voire développer l'offre d'habitat spécifique pour continuer à répondre aux besoins spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, ménages les plus fragiles).

- > Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
- > Veiller à la diversité des produits proposés (granulométrie, prix, taille).



Offre locative sociale

En 2017, la commune compte 1 109 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 123 logements. Par conséquent, la commune a atteint le taux réglementaire de 25% avec SRU avec 25,3% de logements dans le parc locatif social en 2017 contre 24,2 % en 2008.

La pression de la demande est forte avec près de 6 demandeurs pour une offre. 439 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Pierre-Bénite au 31 décembre 2017, 56% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (6,6%) est plus faible que sur le bassin de vie (8,6%) et sur Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Pierre-Bénite se situent dans la fourchette basse du bassin de vie. Les logements en collectif dont le prix moyen a baissé de -2,3% entre 2012 et 2014 restent encore accessibles à une clientèle d'accédants à revenus modestes. L'offre de logement individuel dont les prix ont baissé de -5,2% reste également un marché accessible.

En revanche, le marché de l'immobilier neuf écarte davantage les ménages modestes (seuls 10% des appartements neufs sont vendus à moins de 2 800 €/m² entre 2012 et 2014). Le marché de l'accession reste attractif pour les investisseurs qui représentent 54% des ventes entre 2012 et 2014. A noter qu'entre 2008 et 2014 aucun logement n'a été produit en PSLA (Prêt social location-accession).

Le parc existant

Environ 3 000 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 32,7% ont été construits avant 1949.

Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques peuvent être nécessaires pour un certain nombre d'entre eux.

A noter que 5,8% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Les quartiers inscrits au Contrat de la ville 2015-2020

Dans la nouvelle géographie prioritaire de l'Etat, le quartier de Haute Roche est classé en Quartier Politique de la Ville (QPV) et le périmètre élargi (sur le périmètre de l'ancienne ZUS) est en Quartier de Veille Active.

Observation et suivi du PLU-H

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

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

- > Continuer à produire une offre de logements sociaux dans l'offre neuve ou dans l'ancien, poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.
- > Veiller à l'équilibre territorial de l'offre locative sociale.
- > Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.
- > Faciliter le conventionnement de logements privés.
- > Poursuivre les réhabilitations du parc existant et favoriser la mobilité.
- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant prioritairement les primo-accédants des classes moyennes et modestes.



• Améliorer le parc existant

- > Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé (en collectif comme en individuel).
- > Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.
- > Poursuivre la réhabilitation du parc public pour maintenir une offre de qualité à bas loyer.



• Poursuivre les projets territoriaux de développement social

- > Mettre en œuvre les actions inscrites au contrat de ville



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

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



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

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

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

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

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



Développer l'offre résidentielle

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

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

- un objectif de production de 61 logements /an, soit 550 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une quarantaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 120 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier principalement sur les secteurs Est et Ouest du Boulevard de l'Europe entre la rue Voltaire au Nord et la rue Jules Guesde au Sud,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre TC existante et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.
- La mise en place d'une servitude de taille minimale de logement sur l'existant (STMLE) permet de limiter les divisions excessives de logements ou maisons en petites typologies et de conserver des typologies de grandes tailles répondant davantage aux besoins de la commune. De même, cet outil prévient les situations d'habitats insalubres pour garantir la qualité des logements et limiter leur dégradation. Cette servitude est mise en œuvre sur le secteur du centre-ville élargit. La règle est la suivante :
 - Dès la création de 4 logements ou plus, 30% de la surface de plancher du programme doit être composée de T3 et plus.
- Afin également de répondre à cet objectif, une servitude de taille minimale de logements (STML), est mise en place sur certains secteurs de la commune. Les périmètres et la règle sont précisés dans le règlement.



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

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

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

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

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 15 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2023-2025. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2026-2028 et suivantes.
 - Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la révision des règles du secteur de mixité sociale,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Pierre-Bénite,

3. Programme d'orientations et d'actions pour l'Habitat (POAH)

- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.

A l'échelle des quartiers en Contrat de Ville cela se traduit par :

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



Améliorer la qualité du parc

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

mis en location.

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

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix,
- la veille sur le fonctionnement des copropriétés, anciennes ou récentes, pour prévenir ou résorber les difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, dysfonctionnements de gestion, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché...),
- la lutte contre l'habitat indigne, notamment par l'incitation aux travaux de réhabilitation (remise aux normes ou réhabilitation globale) des propriétaires bailleurs et l'accompagnement des ménages (propriétaires occupants, ou locataires) dans leurs démarches (relogement, maintien, accès aux droits...),
- la mise en place d'un dispositif d'accompagnement qui permette de travailler avec les propriétaires et de définir les travaux les plus adaptés pour répondre concomitamment aux prescriptions du PPRT et aux enjeux d'amélioration du parc (résorption de l'habitat indigne, amélioration du confort et des performances énergétique...).



Poursuivre le projet de développement social urbain sur le quartier de Haute Roche inscrit au Contrat de Ville

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

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

- la mise en œuvre du programme des actions inscrites au Contrat de ville sur le quartier de Haute-Roche.



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 la commune, cela se traduit par :

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



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

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

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

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP
1

Boulevard de l'Europe

Constat

Le boulevard de l'Europe est un axe structurant de la commune. C'est une voirie nord /sud (accès à la Saulaie et à l'A450), et de distribution locale (accès aux différents quartiers). Cette voie aménagée parallèlement aux voies historiques marque les deux entrées économiques de la commune. Sa partie centrale, traverse un tissu urbain plutôt diversifié (maisons, commerces, immeubles collectifs, activités ...) qui reste à structurer et à relier avec

le centre-ville.

L'accroche avec la centralité a été initié dans les années 2000 avec la ZAC du centre, s'est continuée le long du boulevard avec l'arrivée de plusieurs immeubles de logements collectifs et se poursuit avec l'arrivée des Voies Lyonnaises.

Objectifs

- **Renforcer le rôle de colonne vertébrale du boulevard de l'Europe :**
 - Assurer le rôle de liaison entres les quartiers à l'échelle de la commune,
 - Doter le boulevard de l'Europe d'une identité plus urbaine,
 - Encadrer le renforcement du centre-ville,

Conditions d'aménagement

Vérifier l'adéquation avec la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement.

Principes d'aménagement

Localisation des fonctions

- > Favoriser la production d'une offre de logement diversifié :
 - Habitat collectif le long du boulevard de l'Europe,
 - Habitat de forme intermédiaire à l'est de la rue Jules Guesde et en coeur de projet.

Morphologies urbaines

- > Proposer une architecture contemporaine de qualité :
 - Travailler les variations de hauteur de part et d'autre du cheminement mode actif, ainsi qu'au nord-est de la rue Jules Guesde pour travailler les liaisons avec le tissu pavillonnaire au sud de la rue,
 - Travailler l'intégration des soubassements des opérations de manière qualitative en lien avec le boulevard de l'Europe,
 - Travailler de façon qualitative l'entrée dans Pierre-Bénite en assurant un traitement architectural qualitatif des bâtiments à l'angle du boulevard de l'Europe et de la rue J.Guesde.
- > Implanter les bâtiments en recul sur le boulevard de l'Europe et au nord de la rue Jules Guesde pour préserver l'intimité des logements.

> Faire émerger un paysage urbain cohérent

- Créer un front urbain structuré et discontinu en retrait sur le boulevard de l'Europe et au nord-ouest de la rue Jules Guesde,
- Etablir une frange paysagère sur le boulevard de l'Europe largement végétalisée et plantée pour conserver les arbres existants.

Principe de préservation et de développement du végétal

- > Créer des espaces végétalisés au coeur des opérations de logement, pour renforcer la présence de la végétalisation sur le secteur boulevard de l'Europe.
- > Assurer la présence d'espaces libres et végétalisés porteur d'usages pour les futurs habitants.
- > Adapter la végétalisation au sein des opérations en choisissant des espèces végétales pérennes, diversifiées, locales et aptes à résister au réchauffement climatique.
- > Donner à voir la qualité de l'espace végétalisé en coeur d'îlots, par la création d'une traversée modes doux et de percées visuelles depuis la rue Jules Guesde et le boulevard de l'Europe.
- > Inscrire des espaces de transition végétalisé entre les nouvelles opérations et le tissu existant

Principes d'aménagement

Principe de desserte

- > Désenclaver le secteur :
 - Créer un cheminement modes actifs pour faciliter l'accès entre le quartier Haute Roche et le pôle d'équipements publics (établissement scolaire et sportif),
 - Permettre un redécoupage des îlots pour une meilleure traversée.
- > Limiter les accès au stationnement en sous-sol des opérations sur le boulevard de l'Europe quand cela est possible.

Lutte contre 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, notam-

ment 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

Localisation des fonctions

-  Localisation souhaitée de logements collectifs
-  Localisation souhaitée d'habitat intermédiaire

Principe de morphologie urbaine

-  Angles des bâtiments à traiter
-  Front bâti discontinu à constituer
-  Variation de hauteur à assurer (hors VETC)
-  Vue sur les coeurs d'îlots à créer

Principe de préservation et de développement du végétal

-  Recul paysager et végétalisé à affirmer
-  Coeur d'îlot végétalisé à créer
-  Boisement à préserver
-  Percée visuelle végétalisée à créer
-  Espace de transition végétalisé à composer

Principes de desserte

-  Principe de maillage modes actifs à créer



Les Arcades

Constat

Le quartier Haute Roche, caractéristique des quartiers des grands ensembles, a engagé son renouvellement urbain depuis plusieurs années.

L'îlot des arcades est stratégique car il est situé à l'interface du centre ancien et du quartier Haute Roche. Il est bordé de tissu ancien au nord et à l'ouest et deux équipements communaux se trouvent en son centre et la « barre » de logements située sur la

partie Sud-est a été démolie récemment. Suite à cette démolition, et en accord avec le PPRT de la vallée de la chimie, seule une partie du site pourra accueillir de nouveaux logements (à hauteur du nombre de logements démolis), laissant place à de nouveaux usages participant au renouveau du quartier Haute Roche



Objectifs

- Encadrer le renouvellement urbain de l'îlot des arcades, secteur d'accroche stratégique entre le boulevard de l'Europe et le quartier Haute Roche
- Permettre l'implantation d'une ferme urbaine sur cet îlot, dans l'objectif de renouer avec le passé maraîcher de la commune et de développer l'agriculture urbaine

Conditions d'aménagement

Tout projet devra prendre en compte le règlement de la zone B7 PB du PPRT de la vallée de la Chimie

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaines

- > Encadrer les constructions dans les limites du règlement du PPRT,
- > Développer une activité de maraîchage urbain (sur environ 1 hectare) sur la partie centrale et Est de l'îlot en lien avec les équipements situés plus au nord

Pour le secteur de logement le long de la rue des martyrs de la libération :

Travailler finement les accroches urbaines (implantation, hauteur, façades) avec le tissu historique au nord en prenant en compte leurs caractéristiques patrimoniales (cf. Périmètre d'intérêts patrimonial

n°A1)

- Pour favoriser cette intégration dans le tissu ancien, la nouvelle construction pourra s'accrocher au pignon des constructions au nord
- Au nord, en accroche avec le tissu ancien, proposer des variations dans l'épannelage des constructions et des façades en cohérence avec la simplicité du tissu existant
- Tenir l'angle et proposer un front urbain discontinu sur la rue des martyrs, ménageant des percées visuelles sur le cœur d'îlot
- Moduler les hauteurs entre les bâtiments au nord au contact avec le tissu ancien (R+2) et le front urbain au sud (rue du 8 mai)

Principes d'aménagement

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- > Permettre le développement du projet de ferme urbaine en cœur d'îlot et sa bonne intégration en lien avec les équipements et les nouveaux logements
- > Travailler particulièrement à la qualité des clôtures (matériaux, hauteurs, végétalisation, ...) de la ferme urbaine pour permettre la cohabitation de tous les usages
- > Maintenir si possible l'alignement d'arbres au sud de la médiathèque
- > Créer un espace végétalisé au cœur de l'opération de logements, perceptible depuis les voies

Accès, déplacement et stationnement

- > Créer un cheminement modes doux Nord-Sud traversant le cœur de cet îlot depuis la rue de la République (et le centre ancien) jusqu'à la rue du 8 mai 1945
- > La création d'une placette sur la rue de la République pourra accompagner ce cheminement
- > Recomposer la liaison viaire (tous modes) entre le parking de la rue des martyrs et le foyer/rue du 11 mai 1918
- > Optimiser le stationnement lié aux équipements et l'organiser en « poche » en rapport avec les voies bordant l'îlot
- > Mutualiser le stationnement en sous-sol pour les nouveaux logements.

Principes d'aménagement



	Perimètre de l'IOAP
	Tissu ancien patrimonial
	Bâtiment démoli
	Equipements communaux
	Espace verts des équipements à recomposer
	Recomposition viaire à mettre en place
	Voie modes doux à créer
	Parkings à réorganiser
	Placette à créer
	Ferme urbaine à planter
	Alignement d'arbres à intégrer
	Secteur en démolition-reconstruction possible dans les limites du règlement du PPRT
	Percées visuelles à créer
	Espace végétalisé à réaliser
	Accroche avec le tissu existant à travailler

Objectifs

- Développer une nouvelle offre résidentielle en apportant un soin particulier à l'insertion urbaine et paysagère des projets

Principes d'aménagement

Fonctions urbaines et morphologies

- > Développer de l'habitat individuel groupé et intermédiaire en lien avec les constructions alentour existantes.
- > Proposer une progressivité des hauteurs et une compacité du bâti d'ouest en est en cohérence avec les formes et gabarit alentour (tissu pavillonnaire R+1 à l'ouest et équipement à l'est).
- > Rechercher des implantations permettant un ensoleillement optimisé et la création de logements traversants.
- > Intégrer soigneusement aux constructions, sans émergence en façade, tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.
- > Prévoir la réalisation d'un espace commun structurant, dont l'implantation sera judicieusement pensée au regard des caractéristiques de l'opération proposée et des usages projetés.

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

- > Renforcer le caractère paysager du secteur, doter l'opération d'entrées qualitatives et préserver l'intimité des logements par la création d'espaces de recul végétalisés et arborés sur les rues Charles de Gaulle et Jules Guesde.
- > Sur la rue Charles de Gaulle, épaissir ce recul pour prendre en compte la topographie du site.
- > Travailler les transitions avec l'existant en développant un espace végétalisé et arboré entre les nouvelles constructions et le tissu existant.

- > Préserver les boisements existants.

- > Rechercher le renforcement de la trame paysagère existante par l'affirmation d'une continuité végétale franchissable entre le pôle d'équipements et les jardins existants, qui se poursuit jusqu'au parc Jean de la Fontaine.

- > Développer des espaces en pleine terre largement végétalisés pour renforcer la qualité d'habiter, limiter les effets d'îlot de chaleur et améliorer la ventilation des logements.

- > Adapter la végétalisation au sein des opérations en choisissant des espèces végétales pérennes, diversifiées, locales et aptes à résister au réchauffement climatique.

- > Préserver le mur en pierres à caractère patrimonial situé au 60 rue Jules Guesde en l'intégrant dans le projet global du site.

Accès, déplacement et stationnement

- > Organiser les stationnements de manière compacte et les paysager :

- Mutualiser autant que possible les espaces de stationnements afin d'éviter leur pénétration en coeur d'îlot.

- Pour les stationnements extérieurs, privilégier un traitement qualitatif des abords (plantation d'arbres, dispositifs paysagers...) pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public

- > Végétaliser et accompagner d'un traitement paysager soigné les nouvelles voies de desserte interne.

- > Favoriser l'accroche de l'opération au reste du quartier par la mise en oeuvre d'un maillage modes actifs soigné.

Principes d'aménagement

Lutte contre les risques et les nuisances

- > Apporter une vigilance particulière à la gestion des eaux pluviales afin de limiter le risque d'inondation par ruissellement (notamment au sud-est du site) et de favoriser la recharge de la nappe phréatique.
- > Limiter l'impact du ruissellement en privilégiant les revêtements perméables dans les aménagements.



Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

PIERRE-BENITE

Surface communale.....

447,12 ha

(dont surface d'eau : 69,80 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines		M4
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		13,33
UCe4		15,08
Mixtes de formes compactes		
URm1		18,90
URm2		
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		21,69
URc2		4,12
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1		76,87
URi2		13,54
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2		122,13
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		2,73
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP		29,96
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa		5,76
UL		3,00
TOTAL		327,11

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

Zones naturelles et agricoles		M4
Zones naturelles		
N1		
N2		120,01
Zones agricoles		
A1		
A2		
TOTAL		120,01

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	5,75
Espaces Végétalisés à Valoriser	38,29
Plantations sur domaine public	2,82
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,96
TOTAL	47,82

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	10 071	10 390	64	3,2%	1 385 927
Nombre de ménages	4 007	4 331	65	8,1%	631 553
Taille des ménages	2,5	2,4	0,0	-0,04	2,1
Nombre de résidences principales	4 007	4 331	65	8,1%	631 553
Part des ménages propriétaires	53,9%	53,8%	0,0%	-0,2%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	22,2%	25,5%	0,7%	3,3%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	22,1%	18,9%	-0,6%	-3,2%	125 583
Taux de logements vacants	6,8%	7,7%	0,2%	0,9%	7,4%
Nombre d'emplois	8 837	9 161	65	3,7%	704 742
Revenu fiscal médian	18 111 €	19 480 €	274	7,6%	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	24,20%	25,29%	25,80%

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	439	461
Pression de la demande de logement locatif social	5,9	7,9
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	45%	44%
Taux de rotation dans le parc locatif social	6,6%	6,1%
Taux de vacance dans le parc locatif social	2,3%	0,9%

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	133,6	134,7	132,9
Nombre de logements	5 137	5 164	5 199
Densité	38,5	38,3	39,1

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.